

22 Juin 2020

ALLIANZ IMMO - C

Code ISIN : FR0000011959

Société de Gestion : Allianz GI

L'alliance entre l'immobilier et la bourse**GALILÉE FUND ADVISOR**

10 Boulevard Tauler, 67000 Strasbourg
Tel. +33 (0)3 88 24 22 42
analyses@figalile.com

CONTEXTE DE LA DÉCISION

Suite à la crise sanitaire du Covid-19 à partir du premier trimestre 2020, l'économie mondiale est plongée dans une récession d'ampleur inédite. Les secteurs les plus touchés sont notamment le transport, le tourisme et l'industrie. L'immobilier coté souffre également de l'arrêt des économies, et plus particulièrement les centres commerciaux et les bureaux. Toutefois, les points forts de l'immobilier coté demeurent selon nous inchangés dans la plupart des segments (visibilité des revenus, rendements récurrents dans le locatif, diversification en tant que classe d'actifs et liquidité par rapport à l'immobilier physique).

**LES RÉSULTATS DE L'ANALYSE QUANTITATIVE DU FONDS**

Le fonds **Allianz Immo** fait l'objet d'une gestion de conviction à travers une sélection restreinte de 35 à 40 titres de foncières cotées européennes. Au cours des 5 dernières années, le fonds parvient à délivrer une performance parmi les meilleures de sa catégorie lors de 4 années sur 5 (à l'exception de 2016 (-7,6%)), signe de la bonne tenue de son processus de gestion. Le ratio de Sharpe se hisse également dans le haut du panier sur 1 an, 3 ans et 5 ans, tout comme le ratio de perte maximale sur les mêmes horizons de temps.

**LES RÉSULTATS DE L'ENTRETIEN AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

L'équipe de gestion est composée d'un duo de gérants depuis 2014. En terme de positionnement, le fonds privilégie actuellement les foncières allemandes (36% de l'actif au 31/05/2020) et britanniques (15%). Une attention particulière est portée à la situation des logements à Berlin en ce qui concerne la régulation de l'encadrement des loyers. Le fonds reste fortement positionné sur le résidentiel (38%), les bureaux (17%) et la logistique (20%), tandis qu'une faible pondération est allouée aux commerces en raison de l'impact de la pandémie et du manque de visibilité (4%). Les plus fortes convictions des gérants concernent les foncières allemandes **Vonovia**, **Leg Immobilien** et **Deutsche Wohnen**.

**MOTIVATION DE LA DÉCISION**

Nous estimons que le bas de cycle économique actuel pourrait constituer un point d'entrée intéressant pour se positionner sur la classe d'actif de l'immobilier coté. Malgré le manque de visibilité sur un scénario de sortie de crise à moyen-terme, l'immobilier offre des atouts structurels indéniables pour les investisseurs : visibilité des revenus, rendements, faible valorisation et diversification intéressante par rapport à l'immobilier direct, et par rapport aux actions cotées du fait d'une tendance à la décorrélation au fil du temps. A cet effet, le fonds **Allianz Immo** nous paraît constituer un véhicule de qualité sur cette thématique.

Source : Données publiques retraitées, classements propriétaires et due diligence.

Les performances et volatilités passées ne préjugent pas des performances et volatilités futures. Les données chiffrées, commentaires et analyses figurant dans ce document reflètent les informations possédées à ce jour mais sont susceptibles d'évoluer avec le temps. Ce document a vocation à donner une opinion sur un support d'investissement à un instant T et n'est pas valable à tout moment. L'analyse est effectuée sur la base de supports d'investissement sélectionnés et triés via une méthodologie propre et propriétaire. La comparaison des supports d'investissement ou de leurs parts ne peut être considérée comme totalement exhaustive. Les produits présentés comportent un risque de perte en capital. Les résultats communiqués ne peuvent en aucun cas se substituer à une analyse personnelle des risques inhérents à l'intégration d'un tel support dans une allocation de portefeuille et de sa cohérence vis-à-vis du profil du risque de l'investisseur. Ce document n'a aucune valeur contractuelle et ne saurait engager en aucun cas la responsabilité de la société. Ce document est issu d'une analyse indépendante, l'achat ou la vente de supports restent de la totale responsabilité des utilisateurs de la plateforme.



GALILÉE
FUND ADVISOR

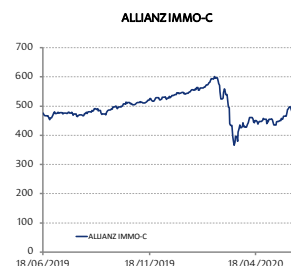
Achat**Principales caractéristiques**

Valeur de la VL : 480,1

Actif en millions : 59,31

Devise : EUR

Précédente décision : Acheter

Graphique récent (1 an)**Performances récentes (%)**

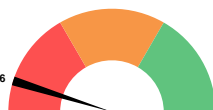
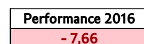
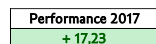
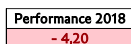
YTD	- 12,25
2019	+ 30,60
2018	- 4,20
2017	+ 17,23
2016	- 7,66
2015	+ 21,37

Volatilité (en %) et Ratio de Sharpe

Risque et Sharpe	
Volatilité 1 an	31,32
Volatilité 3 ans annualisée	14,90
Sharpe Ratio 1 an	0,14
Sharpe Ratio 3 ans	0,44
Sharpe Ratio 5 ans	0,33



ELÉMENTS DE COMPARAISON INTERNES

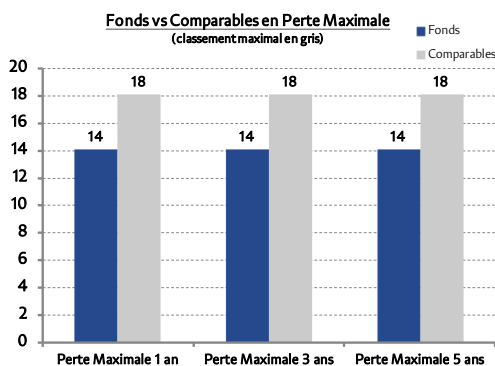
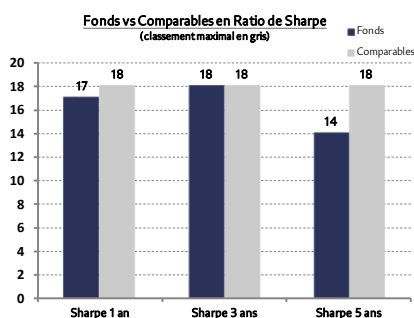


GALILÉE

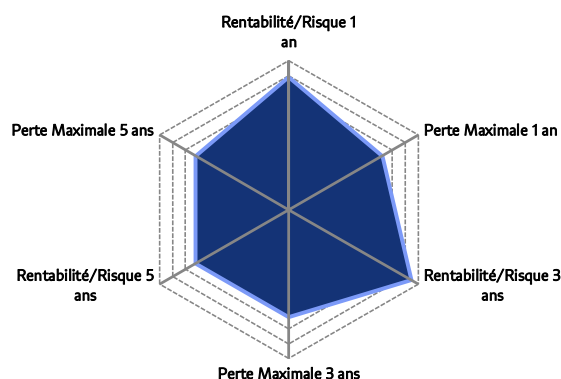
FUND ADVISOR



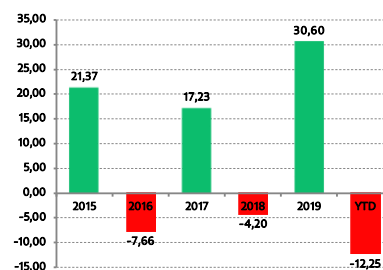
ELÉMENTS DE CLASSEMENT INTERNES



Radar de classement



Performances historiques (%)



Source : Données publiques retraitées, classements propriétaires, et due diligence

Les performances et volatilités passées ne préjugent pas des performances et volatilités futures. Les données chiffrées, commentaires et analyses figurant dans ce document reflètent les informations possédées à ce jour mais sont susceptibles d'évoluer avec le temps. Ce document a vocation à donner une opinion sur un support d'investissement à un instant T et n'est pas valable à tout moment. L'analyse est effectuée sur la base de supports d'investissement sélectionnés et triés via une méthodologie propre et propriétaire. La comparaison des supports d'investissement ou de leurs parts ne peut être considérée comme totalement exhaustive. Les produits présentés comportent un risque de perte en capital. Les résultats communiqués ne peuvent en aucun cas se substituer à une analyse personnelle des risques inhérents à l'intégration d'un tel support dans une allocation de portefeuille et de sa cohérence vis-à-vis du profil du risque de l'investisseur. Ce document n'a aucune valeur contractuelle et ne saurait engager en aucun cas la responsabilité de la société. Ce document est issu d'une analyse indépendante, l'achat ou la vente de supports restent de la totale responsabilité des utilisateurs de la plateforme.

Décision d'arbitrage



Acheter

Renforcer

Conserver

Alléger

Vendre