

Allianz Global Investors GmbH

Paris, le 21 juin 2021

Madame, Monsieur,

Vous êtes porteur du Fonds Commun de Placement Allianz Secteur Europe Immobilier, nourricier de la SICAV Allianz Immo, C (EUR) FR0007032537, ci-après le « FCP ».

Allianz Global Investors revoit régulièrement sa gamme d'investissement afin de s'assurer qu'elle répond à l'évolution des besoins de ses clients et présente une proposition de valeur claire et convaincante, tout en tirant le meilleur parti de nos ressources et de nos capacités considérables.

Dans le cadre de cette analyse, nous avons décidé de repositionner notre gamme de fonds d'actions immobilières vers des stratégies actions. Les stratégies d'investissement de ces produits seront repositionnées vers une stratégie actions européennes.

A cette occasion, votre FCP changera de dénomination sans changement de code ISIN, pour devenir Allianz Transition Secteur Actions Europe.

Cette décision a été approuvée par le Conseil d'Administration de la SICAV maître le 27 avril 2021.

#### **1. Description succincte de l'opération**

Le 29 juillet 2021, votre FCP sera repositionné vers une stratégie actions européennes.

L'opération de modification de la stratégie de votre FCP a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 8 juin 2021.

Allianz Global Investors  
Succursale française  
799 378 369 RCS Paris  
3, boulevard des Italiens  
CS 70264  
75118 Paris Cedex  
Tél : + 33 (0)1.73.05.73.05  
Fax : +33 (0)1.73.05.71.31  
allianzgi.fr

Une succursale de  
Allianz Global Investors GmbH  
Bockenheimer Landstrasse 42-44  
60323 Francfort sur le Main, Allemagne  
Siège social : Francfort sur le Main  
HBR 9340 RC Francfort sur le Main  
Juridiction : Francfort sur le Main

**Président du Conseil de Surveillance :**  
Tobias C. Pross  
**Membres du Directoire :**  
Alexandra Auer (Présidente),  
Ingo Mainert, Dr. Thomas Schindler, Petra  
Trautschold, Birte Trenkner

Conformément à la réglementation en vigueur, si ces modifications ne vous convenaient pas, il vous serait possible de demander le rachat de vos parts sans frais pendant 30 jours à compter de l'envoi de cette lettre.

## 2. Les modifications et ajustements entraînés par l'opération

### ▪ Profil de risque

- Modification du profil rendement / risque : OUI
- Augmentation du profil rendement / risque : NON
- Augmentation des frais maximum : NON

### ▪ Objectif de gestion

La stratégie d'investissement de la SICAV maître Allianz Immo et de son FCP nourricier Allianz Secteur Europe Immobilier changera après le repositionnement. La nouvelle stratégie qui sera adoptée aura pour objectif de gestion de permettre une dynamisation des investissements, effectués sur le marché des actions européennes et du Royaume-Uni, afin de rechercher une valorisation du capital à long terme.

### ▪ Stratégie d'investissement

Dans le cadre de la gestion de la SICAV maître Allianz Immo, la principale source de valeur ajoutée sera la sélection active d'actions de sociétés européennes et du Royaume-Uni. (Pour rappel dans le cadre de la gestion mise en place jusqu'au 29 juillet 2021, la principale source de valeur ajoutée est la sélection active d'actions de sociétés foncières et immobilières, de société de crédit- bail et de sociétés possédant des actifs immobiliers susceptibles de revalorisation).

L'actif du fonds sera exposé en permanence à hauteur de 75 % minimum d'actions de la Communauté Européenne et du Royaume- Uni.

Le portefeuille d'Allianz Immo pourra aussi être exposé en obligations et autres titres de créances en euros ou en devises pour le placement des liquidités, comme cela est déjà possible avec la stratégie actuelle.

La SICAV maître sera gérée activement. L'indice MSCI Europe pourra être utilisé à posteriori comme indicateur de comparaison des performances.

### ▪ Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de gestion financière et les frais administratifs externes à la société du FCP ne changeront pas.

### ▪ Risques

Le profil de risque du FCP nourricier changera après le repositionnement concomitant à l'adoption d'une nouvelle stratégie de gestion.

Pour avoir plus d'information sur les éléments modifiés à la suite de ces opérations, nous vous remercions de bien vouloir consulter le prospectus.

▪ **Les implications pour vous**

Cette opération n'entraîne aucune formalité de votre part et ne devrait avoir aucune conséquence sur la situation fiscale.

Ainsi à la date de prise d'effet de la mutation, votre FCP Allianz Secteur Europe Immobilier deviendra Allianz Transition Secteur Actions Europe, sans changement de code ISIN.

Enfin, vous trouvez en annexe un tableau comparatif des rubriques du fonds avant et après l'opération décrite ci-dessus.

Le DICI FCP Allianz Transition Secteur Actions Europe sera tenu à votre disposition au siège social ou sur le site internet ([www.allianzgi.fr](http://www.allianzgi.fr)) d'Allianz Global Investors, Succursale Française. Les prospectus vous seront adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite auprès d'Allianz Global Investors, Succursale Française.

▪ **Les dates clés**

Ces modifications ont reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers en date du 8 juin 2021 ; et elles prendront effet le 29 juillet 2021.

Votre conseiller habituel reste à votre entière disposition pour vous fournir toute explication complémentaire qui vous paraîtrait utile.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Céline RODRIGUEZ



Samira Bakker Arkema



<p>Rubriques</p>	<p>Allianz Secteur Europe Immobilier FCP nourricier de la SICAV Maître Allianz IMMO Version actuellement en vigueur (jusqu'au 28 juillet 2021)</p>	<p>Allianz Transition Secteur Actions Europe, FCP nourricier de la SICAV maître Allianz Transition Actions Europe Nouvelle version Qui entrera en vigueur à partir du 29 juillet 2021</p>
<p><b>Objectif de gestion</b></p>	<p>La SICAV a pour objectif de gestion de permettre une dynamisation des investissements, effectués sur le marché des actions foncières européennes et du Royaume-Uni, afin de rechercher une valorisation du capital à long terme. L'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Capped Index Net TRI pourra constituer un élément d'appréciation même si le fonds adopte un profil de performance et de risque différent de celui-ci.</p>	<p>La SICAV a pour objectif de gestion de permettre une dynamisation des investissements, effectués sur le marché des actions européennes et du Royaume-Uni, afin de rechercher une valorisation du capital à long terme.</p>
<p><b>Indicateur de référence</b></p>	<p>La performance de l'OPC est à comparer à l'indice de marché FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Capped Index Net TRI.</p>	<p>L'OPC est géré activement. L'indice : MSCI Europe est utilisé à posteriori comme indicateur de comparaison des performances. Nous sommes donc libres de choisir les titres qui composent le portefeuille dans le respect de la stratégie de gestion et des contraintes d'investissement.</p>
<p><b>Stratégie d'investissement</b></p>	<p>Dans le cadre de la gestion d'ALLIANZ IMMO, la principale source de valeur ajoutée est la sélection active d'actions de sociétés foncières et immobilières, de société de crédit- bail et de sociétés possédant des actifs immobiliers susceptibles de revalorisation.</p> <p>Le degré minimum d'exposition au risque actions du portefeuille d'ALLIANZ IMMO est de 90 %, avec une exposition minimum de 75 % sur la Communauté Européenne et du Royaume-Uni.</p> <p>L'actif du fonds est composé en permanence à hauteur de 75 % minimum</p>	<p>Dans le cadre de la gestion d'Allianz Transition Actions Europe, la principale source de valeur ajoutée est la sélection active d'actions de sociétés européennes et du Royaume-Uni.</p> <p>L'actif du fonds est exposé en permanence à hauteur de 75 % minimum d'actions de la Communauté Européenne et du Royaume- Uni.</p> <p>Le portefeuille d'Allianz Transition Actions Europe peut aussi être exposé en obligations et autres titres de créances en euros ou en devises pour le placement des liquidités.</p>

d'actions de la Communauté Européenne et du Royaume- Uni.

Le portefeuille d'ALLIANZ IMMO peut aussi être investi en obligations et autres titres de créances en euros ou en devises pour le placement des liquidités.

1 - Sélection active de valeurs: Principale et récurrente

La stratégie d'investissement du fonds repose, de manière principale et récurrente, sur la sélection active de valeurs (gestion dite «stock picking»).

Cette sélection s'opère sur des valeurs qui ont été choisies sur la base d'analyses fondamentales, d'évaluation de leurs valorisations et des caractéristiques propres à chacune d'entre-elles. Notre style de gestion nous permet d'arbitrer entre valeurs de croissance et valeurs dites «values» en fonction de nos anticipations de marché. Ainsi, nous nous intéresserons plus particulièrement à des ratios de Price/Earnings, de croissance des bénéfices projetés, de génération de cash flows lorsque nous regardons une valeur de croissance et à des ratios de Price/Book, Dividend Yield, pour apprécier le caractère «value» d'une société.

L'analyse fondamentale conduit à apprécier chaque valeur en absolu et en relatif dans son secteur. Elle repose, dans une optique à moyen terme, sur l'analyse de la stratégie de la société, son potentiel de croissance, sa structure de financement et sa capacité à dégager des bénéfices. Nous nous intéressons donc au positionnement de ses produits sur le marché, à ses avantages concurrentiels, son savoir-faire et sa capacité à rentabiliser à moyen terme le capital qu'elle a investi dans ses activités. Nous attribuons une importance forte à la qualité du management et nous essayons de rencontrer fréquemment les dirigeants des sociétés que nous avons retenues.

1. Sélection active de valeurs: Principale et récurrente

La stratégie d'investissement du fonds repose, de manière principale et récurrente, sur la sélection active de valeurs (gestion dite «stock picking»).

Cette sélection s'opère sur des valeurs qui ont été choisies sur la base d'analyses fondamentales, d'évaluation de leurs valorisations et des caractéristiques propres à chacune d'entre-elles. Notre style de gestion nous permet d'arbitrer entre valeurs de croissance et valeurs dites «values» en fonction de nos anticipations de marché. Ainsi, nous nous intéresserons plus particulièrement à des ratios de Price/Earnings, de croissance des bénéfices projetés, de génération de cash flows lorsque nous regardons une valeur de croissance et à des ratios de Price/Book, Dividend Yield, pour apprécier le caractère «value» d'une société.

L'analyse fondamentale conduit à apprécier chaque valeur en absolu et en relatif dans son secteur. Elle repose, dans une optique à moyen terme, sur l'analyse de la stratégie de la société, son potentiel de croissance, sa structure de financement et sa capacité à dégager des bénéfices. Nous nous intéressons donc au positionnement de ses produits sur le marché, à ses avantages concurrentiels, son savoir-faire et sa capacité à rentabiliser à moyen terme le capital qu'elle a investi dans ses activités. Nous attribuons une importance forte à la qualité du management et nous essayons de rencontrer fréquemment les dirigeants des sociétés que nous avons retenues.

L'évaluation vise à quantifier le potentiel de valorisation de chaque titre et à apprécier le momentum boursier favorable à l'investissement.

La caractérisation tend à établir le profil d'un titre par son appartenance à un style, son degré d'agressivité boursier et sa sensibilité à divers facteurs macro-

L'évaluation vise à quantifier le potentiel de valorisation de chaque titre et à apprécier le momentum boursier favorable à l'investissement.

La caractérisation tend à établir le profil d'un titre par son appartenance à un style, son degré d'agressivité boursier et sa sensibilité à divers facteurs macro-économiques et boursiers (taille de la société, liquidité du titre, taux d'intérêt, change...).

La pondération et le nombre de valeurs en portefeuille au sein de l'OPC résultent d'une analyse de la diversification optimale du risque spécifique pour un niveau de rendement objectif et dans le cadre d'orientations structurantes telles que, le budget global de risque relatif, le style, le degré d'agressivité (ou beta), les orientations thématiques (secteurs et pays). Le choix de l'ajout ou de l'arbitrage d'un titre au sein du portefeuille de l'OPC est apprécié par son impact sur le risque du portefeuille et sa rentabilité autant que sur ses caractéristiques spécifiques.

2 - Diversification des choix d'investissements immobilier: Principale et récurrente

Diversification sectorielle :

Le cœur du portefeuille de l'OPC est constitué principalement de sociétés immobilières dans le secteur des bureaux d'une part et des centres commerciaux principalement. Bien que lié aux variations boursières, ces deux secteurs offrent une sensibilité beaucoup plus faible aux évolutions des marchés actions car :

- Le secteur des centres commerciaux peut être considéré dans une certaine mesure comme anticyclique, c'est à dire ne réagissant pas ou peu sur l'évolution

économiques et boursiers (taille de la société, liquidité du titre, taux d'intérêt, change...).

La pondération et le nombre de valeurs en portefeuille au sein de l'OPC résultent d'une analyse de la diversification optimale du risque spécifique pour un niveau de rendement objectif et dans le cadre d'orientations structurantes telles que, le budget global de risque relatif, le style, le degré d'agressivité (ou beta), les orientations thématiques (secteurs et pays). Le choix de l'ajout ou de l'arbitrage d'un titre au sein du portefeuille de l'OPC est apprécié par son impact sur le risque du portefeuille et sa rentabilité autant que sur ses caractéristiques spécifiques.

2. Diversification des choix d'investissement : Principale et récurrente

Dans un souci de diversification de ses choix d'investissements, et dans le but de saisir toute opportunité de performance, le gérant de l'OPC pourra investir dans des titres (dont éventuellement ou uniquement des OPC) présentant des opportunités de performance.

Des opportunités d'investissement thématiques potentielles sont définies par les organes de décision internes présentés dans la rubrique « articulation des stratégies ». Celles-ci peuvent revêtir la forme de diversification par style de gestion, par taille de capitalisation et/ou par secteur. La grille de notation des marchés secondaires, commune à l'ensemble des équipes de gestion, se décompose, dans ce cas selon la forme suivante : neutre, positif, très positif.

a- Diversification par style de gestion : importante et récurrente

Le gérant de l'OPC est amené régulièrement à investir sur des titres (dont éventuellement ou uniquement des OPC) ayant pour particularité de suivre un style de gestion marqué (rendement, croissance...). L'introduction de ce type de diversification résulte directement de la grille de notation des marchés dits «secondaires» décrite précédemment.

b- Diversification par taille de capitalisation : importante et récurrente Le gérant de l'OPC est amené régulièrement à investir sur des titres (dont

de la croissance économique. L'effet rareté (centres commerciaux peu nombreux et très recherchés) permet de conserver des niveau de valorisation élevés. Il s'agit pour les sociétés immobilières investissant sur ces actifs, de « rentes de situation ».

- Concernant le secteur des bureaux, à l'exception des bulles spéculatives ayant affectées la valorisation de l'immobilier dans son ensemble, nous remarquons que ce secteur est nettement moins sensible à la conjoncture que les classes d'actifs traditionnels. Il demeure néanmoins plus sensible que le secteur des centres commerciaux.

Articulation des stratégies

La SICAV a pour objectif de surperformer son indice de référence, l'indice FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Capped Index Net TRI.

Notre approche est mixte : à la fois fondée sur une analyse « top down » de l'environnement économique et également sur unesélection des meilleurs valeurs du secteur immobilier européen « bottom up ».

Pour ce faire, ALLIANZ IMMO bénéficie des conclusions de deux Comités principalement, Le Comité d'Orientation Economique ainsi que sur le Comité obligataire mensuel.

- Comité d'Orientation Economique :  
Le Comité Economique détermine un Scénario Macro-économique Central et un scénario alternatif ainsi que les prévisions concernant les taux courts et les devises sur lesquels s'appuient les autres comités dans leurs décisions. On détermine sur les trois principales zones géographiques (Etats-Unis, Zone Euro et Japon) un profil trimestriel de croissance ainsi que l'évolution anticipée de l'inflation totale et

éventuellement ou uniquement des OPC) ayant pour particularité d'être spécialisés sur des tailles d'actifs (grandes valeurs, valeurs moyennes et/ou petites valeurs). L'introduction de ce type de diversification résulte directement de la grille de notation des marchés dits «secondaires» décrite précédemment.

c- Diversification sectorielle : Le gérant de l'OPC peut être amené à investir sur des titres (dont éventuellement ou uniquement des OPC) d'un ou plusieurs secteurs. L'introduction de ce type de stratégie résulte directement de la grille de notation des marchés dits «secondaires» décrite précédemment.

Les zones géographiques d'investissement et le libellé des devises sont précisés à la rubrique « actifs utilisés ».

**Articulation des stratégies**

.La nature du fonds rend impropre l'utilisation d'un benchmark pour la construction du portefeuille. Cependant, la référence à des indicateurs larges tels que le MSCI Europe peut constituer un élément d'appréciation à posteriori de la performance même si le fonds adopte un profil de performance et de risque différent de ceux-ci.

Les décisions de gestion actions reposent également sur le Scénario Macro-Economique Central et les prévisions de marché d'Allianz Global Investors à horizon 3 et 12 mois ainsi que sur le Comité Actions mensuel.

- Comité d'Orientation Economique : Le Comité Economique détermine un Scénario Macro-économique Central et un scénario alternatif ainsi que les prévisions concernant les taux courts et les devises sur lesquels s'appuient les autres comités dans leurs décisions. On détermine sur les trois principales zones géographiques (Etats-Unis, Zone Euro et Japon) un profil trimestriel de croissance ainsi que l'évolution anticipée de l'inflation totale et sous-jacente. A partir de ces prévisions, nous anticipons les réactions des Banques Centrales sur des horizons de 3 et 12 mois qui débouchent sur des prévisions de taux directeurs. Le même exercice est mené sur les devises (prévisions sur les parités sur les mêmes horizons).

	<p>En outre, des comités exceptionnels sont organisés lorsque les conditions de marché l'exigent (comme cela a par exemple été le cas lors de la Guerre en Irak).</p> <p>A ces différents inputs sont intégrés des éléments économiques plus directement lié au secteur comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'appréciation des cycles immobiliers européens</li> <li>- l'analyse des taux d'occupation,</li> <li>- les taux de rotation,</li> <li>- les échéanciers de baux...</li> </ul> <p>A l'issue de ces comités préparatoires se tient le Comité d'Investissement d'Allianz Global Investors .</p> <p>C'est le lieu de débat et de validation des conclusions des comités préparatoires en s'assurant de la cohérence d'ensemble. Ce Comité d'Investissement validera, tous les mois, le Scénario Economique Central d'Allianz Global Investors ainsi que les prévisions d'évolution des taux et d'autres prévisions relatives à d'autres classes d'actifs.</p>	<p>- Comité Actions : Le Comité Actions évalue les conséquences des scénarii économiques sur les marchés actions et fait des recommandations sur les styles de gestion et les secteurs à privilégier. Il formule des prévisions de niveau concernant les principaux marchés d'actions à horizon 3 et 12 mois.</p> <p>En outre, des comités exceptionnels sont organisés lorsque les conditions de marché l'exigent (comme cela a par exemple été le cas lors de la Guerre en Irak).</p> <p>A l'issue de ces comités préparatoires se tient le Comité d'Investissement d'Allianz Global Investors.</p> <p>C'est le lieu de débat et de validation des conclusions des comités préparatoires en s'assurant de la cohérence d'ensemble. Ce Comité d'Investissement validera, tous les mois, le Scénario Economique Central d'Allianz Global Investors ainsi que les prévisions d'évolution des actions et d'autres prévisions relatives à d'autres classes d'actifs.</p>
<p><b>Actifs utilisés</b></p>	<p>Actions et titres assimilés (de 75 % à 100 % maximum de son actif net dont 100 % maximum de titres en direct)</p> <p>Titres de créances et instruments du marché monétaire (de 0% à 10% maximum de son actif net dont 10 % maximum de titres en direct)</p> <p>OPC et fonds d'investissement (jusqu'à 10 % maximum de son actif net)</p> <p>Instruments dérivés (jusqu'à 100 % de son actif net)</p> <p>Emprunts d'espèces :</p> <p>De manière exceptionnelle, dans l'objectif d'un investissement en anticipation de hausse des marchés ou de façon plus temporaire dans le cadre de rachats importants, le gérant pourra effectuer des emprunts d'espèces à hauteur de 10 % maximum de l'actif net auprès de: State Street Bank International GmbH, Luxembourg Branch.</p>	<p>Actions et titres assimilés (de 75 % à 100 % maximum de son actif net dont 100 % maximum de titres en direct)</p> <p>Titres de créances et instruments du marché monétaire (de 0% à 20% maximum de son actif net)</p> <p>OPC et fonds d'investissement (jusqu'à 20 % maximum de son actif net)</p> <p>Instruments dérivés (jusqu'à 100 % de son actif net)</p> <p>Emprunts d'espèces :</p> <p>De manière exceptionnelle, dans l'objectif d'un investissement en anticipation de hausse des marchés ou de façon plus temporaire dans le cadre de rachats importants, le gérant pourra effectuer des emprunts d'espèces à hauteur de 10 % maximum de l'actif net auprès de: State Street Bank International GmbH, Luxembourg Branch.</p>

	Dépôts Limité à 25 % de son actif net Opérations d'acquisition et cession temporaires de titres La SICAV pourra effectuer des opérations d'acquisition ou de cession temporaires de titres dans la limite de 10 % de son actif net.	Dépôts Limité à 25 % de son actif net Opérations d'acquisition et cession temporaires de titres La SICAV pourra effectuer des opérations d'acquisition ou de cession temporaires de titres dans la limite de 10 % de son actif net.
<b>Profil de risque</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque lié au marché actions</li> <li>Risque lié au choix des actions individuelles</li> <li>Risque sectoriel/géographique</li> <li>Risque de change</li> <li>Risque de liquidité</li> <li>Risques Particuliers</li> <li>Risque relatif</li> <li>Impact des produits dérivés</li> <li>Risque lié aux taux d'intérêts négatifs</li> <li>Risque de durabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risque lié au marché actions</li> <li>Risque sectoriel/géographique</li> <li>Risque de change</li> <li>Risque relatif</li> <li>Impact des produits dérivés</li> <li>Risque lié aux taux d'intérêts négatifs</li> <li>Risque de liquidité</li> <li>Risque de perte en capital</li> <li>Risque de durabilité</li> </ul>