



# Vous cherchez à investir dans l'immobilier ?

Compte tenu de la faiblesse des taux, vous cherchez des alternatives pour dynamiser les rendements potentiels de votre portefeuille d'investissements et envisagez d'investir dans l'immobilier. Vous ne souhaitez toutefois pas vous limiter au seul marché belge et désirez, au contraire, investir mondialement et dans tous les segments du marché immobilier.

Pourquoi ne pas opter pour un fonds qui, outre une large diversification régionale et sectorielle, vous permet également d'investir dans les fonds de gestionnaires réputés dans ce domaine ?

### Nouvelle politique d'investissement

La politique d'investissement du compartiment Candriam Equities B Global Property Funds de la sicav de droit belge est de faire bénéficier l'actionnaire de l'évolution du marché des actions de sociétés actives dans le secteur immobilier au travers d'un portefeuille principalement composé d'organismes de placement collectif (OPC) sélectionnés sur la base de l'expertise des gestionnaires de la classe d'actifs concernée.

Au lieu d'investir en ligne directe, le compartiment investit dans des fonds et est donc un « fonds de fonds ». Pour ce faire, l'équipe de Candriam Multi-Management (CMM) puise parmi 135 fonds de gestionnaires expérimentés dans ce secteur, tels que Axa, Morgan Stanley ou encore Janus Capital. L'équipe de CMM a, au fil de temps, réussi à développer un réseau d'information et un savoir-faire qui lui permet de sélectionner les meilleurs fonds dans leur catégorie. Pour ce faire, outre des filtres qualitatifs et quantitatifs, CMM n'hésite pas à interroger directement les équipes de gestionnaires : gouvernance, processus d'investissement, reporting, transparence... sont autant de critères passés en revue à intervalles réguliers. L'objectif est que le compartiment investisse entre minimum 10 et maximum 20 fonds (maximum de 20 % par fonds) sélectionnés par CMM.

### Points positifs

- Investir via ce fonds permet une large diversification entre régions (Europe, États-Unis, Japon, pays émergents) et secteurs immobiliers (immeubles résidentiels et de bureaux, centres commerciaux,...).
- Le secteur génère d'importants cash-flows, ce qui permet une politique de dividende attrayante dans un contexte de taux bas (3,84 %) (Source FTSE).
- La reprise économique devrait soutenir le marché locatif et favoriser le taux d'occupation des immeubles.
- La faiblesse des taux actuelle entraîne des conditions d'emprunt favorables, ce qui soutient le marché de l'immobilier.
- Les loyers sont dans la plupart des cas indexés, ce qui permet de limiter les effets de l'inflation sur ces revenus potentiels.

### Points d'attention

- Si, par des conditions d'emprunt plus favorables, la faiblesse des taux constitue un soutien au marché de l'immobilier, une hausse brutale des taux pourrait peser plus lourdement sur ce secteur.
- Bien que le cours du fonds (valeur nette d'inventaire) soit exprimé en EUR, les compartiments repris dans le portefeuille comprennent des valeurs en devises étrangères (USD, JPY, GBP...). Le rendement potentiel du fonds sera donc bel et bien influencé (tantôt positivement tantôt négativement) par l'évolution des différentes devises sous-jacentes par rapport à l'euro.
- Depuis le creux enregistré en 2009, les prix de l'immobilier se sont bien redressés. Suite à ce redressement, le secteur n'est plus vraiment bon marché.
- Un contexte déflationniste pèserait sur le fonds (révision à la baisse des loyers perçus, augmentation de la charge de la dette ...).

**Vous voulez plus d'informations ?**  
Allez sur [www.belfius.be/seLECTIONdefonds](http://www.belfius.be/seLECTIONdefonds).



**Souscrivez maintenant via Belfius Direct Net ou passez dans votre agence Belfius.**  
Votre conseiller financier vous fournira volontiers des éclaircissements.

# Candriam Equities B Global Property Funds



## Politique d'investissement

- Le compartiment investit principalement en actions d'OPC belges et/ou étrangères investissant eux-mêmes essentiellement en actions émises par des sociétés immobilières. Les sociétés immobilières sont essentiellement des sociétés dont une part importante du chiffre d'affaire dérive d'activités d'investissement et de développement, sur le marché immobilier de bureau, résidentiel, commercial et/ou industriel ;
- À titre complémentaire, le compartiment peut investir dans des actions, des obligations convertibles, des instruments du marché monétaire, des dépôts et/ou liquidités ;
- Les OPC pourront être émis par des émetteurs des différentes régions du monde, en ce compris les pays émergents ;
- Ce compartiment s'adresse aux investisseurs souhaitant opérer une diversification de leur patrimoine tout en acceptant de courir le risque inhérent aux marchés d'actions du secteur immobilier. Il y a un risque de concentration plus élevé du fait que le compartiment se limite à un secteur particulier.

## Approche investissement

Ce produit est destiné à la partie dynamique du portefeuille de l'investisseur.

## Devise

EUR

## Durée

Pas de durée fixe

## Souscription

**Prix de souscription minimum** Pas de prix de souscription minimum, souscription à la valeur nette d'inventaire (VNI) du jour, chaque jour bancaire ouvrable avant 12 h heure locale. Les souscriptions après 12 h s'exécutent à la VNI du jour suivant.

**Type d'actions** Actions de capitalisation (plus-value potentielle, la VNI qui est versée en cas de vente peut être plus élevée qu'en cas d'achat) et de distribution (verse un possible dividende annuel en fonction des résultats).

## Caractéristiques

**Valeur nette d'inventaire** Chaque jour bancaire ouvrable – publication dans L'Écho et De Tijd, ainsi que sur [www.belfius.be/fonds](http://www.belfius.be/fonds).

## Frais supportés par l'investisseur

<b>Entrée</b>	< EUR 50 000 : 2,5 % EUR 50 000 - EUR 124 999 : 1,75 % EUR 125 000 - EUR 249 999 : 1 % ≥ EUR 250 000 : 0,75 %
<b>Sortie</b>	Aucuns
<b>Gestion</b>	Max. 1,00 % Ces frais de gestion font partie des frais récurrents. Pour de plus amples informations concernant les frais récurrents, vous pouvez consulter le document <i>Informations clés pour l'investisseur</i> du fonds.

## Risques

### Risques

Il est rappelé à l'investisseur que la valeur de son investissement peut augmenter comme diminuer et qu'il peut donc recevoir moins que sa mise. De plus amples informations sont disponibles dans le document *Informations clés pour l'investisseur* ou sur [www.belfius.be/risques-investissements](http://www.belfius.be/risques-investissements).

### Indicateur synthétique de risque

Niveau de risque 6. Le niveau de risque mentionné reflète la volatilité de l'historique du fonds, où 1 représente le risque le moins élevé et 7 le risque le plus élevé. Ce chiffre peut évoluer dans le temps (à la baisse et à la hausse) et le plus faible ne signifie pas « sans risque ». La volatilité, traduite par ce niveau de risque, indique dans quelle mesure la valeur du fonds peut fluctuer à la hausse comme à la baisse. De plus amples informations sont disponibles dans le document *Informations clés pour l'investisseur*.

## Fiscalité

Sur la base de la législation fiscale actuellement en vigueur, qui peut être sujette à modifications, le régime d'imposition pour les investisseurs privés soumis à l'impôt belge des personnes physiques est pour les revenus attribués le suivant :

- précompte mobilier :
  - pour les actions de distribution : 25 % de précompte mobilier libératoire ;
  - pour les actions de capitalisation et de distribution, la plus-value potentielle n'est pas soumise au précompte mobilier.

→ Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB) : 1,32 % (max. 2 000 EUR) lors du rachat des actions de capitalisation ou en cas de conversion des actions de capitalisation en actions du même ou d'un autre compartiment. Pour plus d'informations relatives au précompte mobilier et à la Taxe sur les Opérations de Bourse (TOB) veuillez contacter votre fournisseur de services financiers. Les investisseurs qui ne sont pas soumis à l'impôt belge des personnes physiques doivent s'informer du régime d'imposition qui leur est applicable.

## Prospectus

Offre publique. Le document *Informations clés pour l'investisseur*, le prospectus et les rapports périodiques les plus récents sont disponibles gratuitement en français et en néerlandais dans toutes les agences de Belfius Banque, qui assure le service financier et sur [www.belfius.be/fonds](http://www.belfius.be/fonds). **Nous vous conseillons de lire le document *Informations clés pour l'investisseur* avant de prendre la décision d'investir.**



Ce document est un document promotionnel, établi et distribué par Belfius Banque. Il ne comporte aucun conseil en investissement et ne peut être considéré comme tel. Il n'est pas non plus une recommandation et ne doit pas être interprété comme recommandation pour souscrire, ou comme un conseil ou une recommandation pour effectuer une quelconque opération. Ce document n'est pas établi conformément aux dispositions relatives à la promotion de la recherche indépendante en investissement et n'est pas soumis à l'interdiction de faire du commerce avant la diffusion de la recherche en investissement.