

Allianz Home

BULLETIN SEMESTRIEL

2^{ÈME} SEMESTRE 2023

Valable jusqu'au 30/06/2024

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2023	Au 31/12 2023
Capitalisation	29 307 600 €	31 196 400 €
Nombre d'associés	969	1 089
Nombre de parts	146 538	155 982
Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
Recours effet levier	Néant	Néant
Valeur de retrait	180,80 €	180,80 €
Valeur IFI	66,05 €	96,33 €
(TOF) du trimestre	100 %	100 %
(TOF) depuis le 01/01	100 %	100 %
Nbre locataires	3	3
Nbre immeubles	3	3
Loyers quittancés depuis 01/01	249 324 €	653 038 €
Surface totale (en m ²)	2 398 m ²	2 398 m ²

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

2,93 %

La gestion active menée par Allianz Immovalor a permis à la SCPI Allianz Home de maintenir la valeur de son prix de part à 200 € au 31 décembre 2023, préservant ainsi le capital de ses associés.

Madame, Monsieur,

Confronté à l'inflation et la hausse des coûts de financement, le marché du logement ancien s'est montré très calme au cours des derniers trimestres.

Avec 955 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte) sur douze mois glissants en août 2023, soit un retrait de -16,6 % par rapport à il y a un an, la baisse de volume de ventes continue de s'accroître. Malgré les perspectives de stabilisation des taux de crédits qui laissent espérer une éclaircie, la FNAIM indique que les volumes de ventes devraient s'établir aux alentours de 875 000 logements en 2023 soit une baisse annuelle historique de -22 %.

Concernant les prix de vente des logements anciens, les Notaires de France indiquent que la première baisse du prix des logements anciens en France sur 12 mois glissants a été observée à la fin de l'été (-1 % en août 2023 sur un an). Plus précisément, selon la FNAIM, en janvier 2024, les prix ont baissé de -5,7 % sur un an à Paris, -4,1 % en Ile-de-France et -0,6 % en Province. Par ailleurs, les prix sont en baisse dans la majorité des dix plus grandes villes françaises exception faite de Montpellier et Nice.

A l'instar du marché de l'ancien, le neuf se montre également perturbé par le nouveau contexte de marché. Selon les Notaires de France, le nombre de réservations et de mises en vente ont respectivement reculé de -39,9 % et -29,5 % sur un an.

Près d'1,9 milliard d'euros ont été investis sur le marché résidentiel en bloc au cours des trois premiers trimestres de l'année 2023 dont 610 millions d'euros au troisième trimestre selon JLL. Les volumes investis correspondent donc à ceux constatés avant la crise sanitaire, preuve de la résilience de ce secteur.

La remontée des taux de rendement immobiliers continue et s'observe sur toutes les typologies d'actifs immobiliers. Dans ce contexte, votre SCPI sera en mesure de déployer du capital et de saisir les opportunités offertes par le marché dans un environnement de taux de rendement immobiliers favorable.

Sources : Notaires de France, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

COMMENTAIRE DE GESTION :

La collecte perçue en 2022 et début 2023 a permis à la SCPI Allianz Home de réaliser deux investissements dans le courant du premier semestre, portant à 17,8 M€ la valeur de son patrimoine. Dans un optique de générer des revenus locatifs récurrents et pérennes, les investissements réalisés se sont portés sur des immeubles récents et intégralement loués sur des périodes fermes. Cette approche a permis à la SCPI Allianz Home de verser son premier dividende en 2023, qui s'établit à 5.85 € par part sur l'année (avant prélèvements sociaux), soit un taux de distribution de 2.85 %, conforme à la montée en charge de la SCPI.

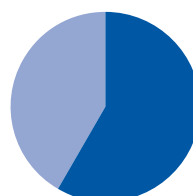
Bien que nous ayons constaté un ajustement des valeurs de marché suite à la hausse brutale des taux directeurs 2023, l'adéquation entre acheteurs et vendeurs a encore du mal à s'opérer, notamment sur les produits présentant de bons fondamentaux en terme d'emplacement et d'état locatif. Cet état d'attente de marché freine la réalisation des transactions et s'en ressent sur les volumes d'investissement à l'échelle nationale. Un travail d'identification d'opportunités à l'investissement très fin est donc mené au quotidien par les équipes d'Allianz Immovalor, afin de déployer la collecte sur des opportunités correspondant à la stratégie de la SCPI Allianz Home, en bénéficiant de taux de rendements relatifs qui constitueront son inertie distributive future.

Grâce la qualité de son patrimoine et à l'effet relatif des dernières acquisitions, la SCPI Allianz Home n'a pas été contrainte de baisser la valeur du prix de la part en 2023.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



● IDF : 62 %
● Régions : 38 %

ÉVOLUTION DU CAPITAL

(capital social maximum : 50 000 000 € soit 312 500 parts à 160 € la part).

	31/12/2023
Capital social	23 446 080 €
Capitalisation	31 196 400 €
Nombre de parts	155 982
Nombres d'associés	1 089

MARCHÉ DES PARTS (mouvements semestriels)

Marché primaire

	Nombre de parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes*	Capitaux nets collectés*
Au 31/12/2023	9 694	250	9 444	1 893 600,00
TOTAL			9 444	1 893 600,00

* hors capital initial

Commentaire : Ouverte à la souscription le 3 mai 2021 avec un capital social initial de 760 000,00 € (prime d'émission exclue), le capital d'Allianz Home a été augmenté de 1 893 600 € au 2ème semestre 2023 par la création de 9 694 parts nouvelles de 200 € (prime d'émission incluse) en décembre 2023. Le prix de souscription est de 200 € et le prix de retrait est de 180,80 €.

Marché secondaire

A la fin du semestre, il n'y a aucune part en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2023	-	-	-
31/08/2023	-	-	-
30/09/2023	-	-	-
31/10/2023	-	-	-
30/11/2023	-	-	-
31/12/2023	-	-	-
2ème semestre 2023	-	-	-

* prix d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5 % (6 % TTC) de commission de cession.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	AVANT	APRÈS	
	PRELEVEMENT*		
1 ^{er} acompte	0,75 €	0,65 €	08/05/2023
2 ^{ème} acompte	1,20 €	1,01 €	01/08/2023
3 ^{ème} acompte	1,80 €	1,63 €	31/10/2023
4 ^{ème} acompte	2,10 €	1,93 €	31/01/2024
Total des acomptes 2023	5,85 €	5,22 €	

* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

ACQUISITIONS DU SEMESTRE

La hausse brutale des taux observée mi 2023 a fait émerger des opportunités correspondant à la stratégie d'investissement de la SCPI Allianz Home. Allianz Immovalor travaille actuellement l'analyse poussée de certaines d'entre elles en vue de réaliser des investissements générateurs de rendement courant immédiat qui contribueront à l'inertie locative et distributive de la SCPI dans le futur.

ACTIVITE LOCATIVE DU SEMESTRE

Le portefeuille de la SCPI Allianz Home bénéficie d'un TOF de 100 %, il n'y a donc aucune activité locative sur le semestre. Les équipes de gestion d'Allianz Immovalor sont au quotidien à l'écoute des locataires en place afin de s'assurer leur meilleure satisfaction. Des travaux identifiés durant la phase d'acquisition et prévus au budget ont été réalisés et livrés sur la toiture de l'immeuble de Bordeaux loué à l'ESPI, permettant de résoudre des désagréments subis de longue date par le locataire en place.



0 relocation
0 m²



0 libération
0 m²



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

Allianz Home

APPEL A CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

A la suite de la notification de démission d'un membre du Conseil de surveillance, le nombre total de membres de la SCPI Allianz Home devrait être inférieur au seuil minimum requis de 7 membres. Par conséquent, conformément à l'article 21 des statuts, les associés souhaitant se porter candidat sont invités à présenter à Allianz Immovalor leur dossier de candidature complet par courrier ou par mail fgcasso@allianz.fr avant le 31 mars 2024 accompagné de :

- Une pièce d'identité
- Un certificat de non-condamnation
- Un curriculum vitae avec les références professionnelles et les activités des cinq dernières années,
- Le nombre de mandat de membres du Conseil de surveillance en sus de ceux exercés dans les SCPI gérées par Allianz Immovalor et la liste s'y rapportant.

REGIME DES SOUSCRIPTIONS ET DES ACHATS

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts d'Allianz Home. Depuis le 23/04/2021, les souscriptions se font à un prix, fixé dans la Note d'information, de 200 € par part (prix total payé par le souscripteur). L'entrée en jouissance (date à partir de laquelle les parts bénéficient des dividendes ou acomptes) est fixée au 1er jour du 5ème mois suivant celui au cours duquel a eu lieu la souscription. En cas d'achat sur le marché secondaire, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du 1er jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

RÉGIME DES SORTIES

Trois possibilités de sortie sont offertes aux associés qui souhaitent se séparer de tout ou partie de leurs parts :

- demander le remboursement des parts par le biais d'un ordre de retrait adressé à la société de gestion, sur base d'un prix net de 180,80 €. Chaque demande de retrait est traitée dans l'ordre chronologique et un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois, pour un montant représentant un maximum de 0,5 % du capital social de la société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. En contrepartie, le retrait pourra être honoré par prélèvement sur le fonds de remboursement, dans l'hypothèse où la société déciderait de le créer et de la doter,
- vendre les parts sur le marché secondaire, en les cédant par confrontation des ordres d'achat avec les ordres de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion,
- vendre les parts de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, en cherchant eux-mêmes un acquéreur ; la vente s'opère alors directement entre les intéressés à des conditions librement débattues entre eux. Un droit d'enregistrement de 5 % du prix de cession est actuellement exigible. Il est à la charge du cessionnaire et sera prélevé par la société de gestion et payé directement au Trésor Public lorsque la cession est inscrite sur le registre des ordres.

Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre. Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6. Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

GLOSSAIRE*

Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Valeur de réalisation :

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

Taux de distribution :

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par :

- le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable
- le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe

* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr

Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr ou par téléphone au 01 85 63 65 55

Société de Gestion de Portefeuille

N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007

Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet

CS 30051- 92076 Paris La Défense

Tél. : 01 85 63 65 55

www.immovalor.fr

Bulletin semestriel des SCPI édité par Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.

Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Christian Cutaya

Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Allianz Immovalor. Tous droits réservés