

# Allianz Home

## SCPI résidentielle mixte\*

Bulletin semestriel  
2<sup>ème</sup> semestre 2024

Valable jusqu'au  
30/06/2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 21-05 délivré le 23/04/2021

\* Suite à l'Assemblée générale du 20 novembre 2024, les associés ont autorisé le changement de stratégie de la SCPI Allianz Home. La demande de visa est en cours d'instruction auprès de l'AMF.

### Chiffres clés

|                                                     | Au 30/06/2024           | Au 31/12/2024           |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Indicateurs financiers</b>                       |                         |                         |
| Capitalisation                                      | 32 718 600 €            | 36 397 800 €            |
| Nombre d'associés                                   | 1 170                   | 1 358                   |
| Nombre de parts                                     | 163 593                 | 181 989                 |
| Dernier prix acquéreur                              | 200 €                   | 200 €                   |
| Recours effet de levier                             | Non                     | Non                     |
| Valeur de retrait                                   | 180,80 €                | 180,80 €                |
| Valeur IFI                                          | 105,60 €                | 142,71 €**              |
| <b>Indicateurs immobiliers</b>                      |                         |                         |
| TOF du semestre                                     | 100,00%                 | 100,00%                 |
| TOF depuis le 1 <sup>er</sup> janvier               | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Nombre de locataires                                | 3                       | 3                       |
| Nombres d'immeubles                                 | 3                       | 3                       |
| Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier | 425 841 €               | 1 022 815 €             |
| Surfaces totales                                    | 2 398,16 m <sup>2</sup> | 7 459,96 m <sup>2</sup> |

|                                                     |                         |                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Indicateurs immobiliers</b>                      |                         |                         |
| TOF du semestre                                     | 100,00%                 | 100,00%                 |
| TOF depuis le 1 <sup>er</sup> janvier               | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Nombre de locataires                                | 3                       | 3                       |
| Nombres d'immeubles                                 | 3                       | 3                       |
| Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier | 425 841 €               | 1 022 815 €             |
| Surfaces totales                                    | 2 398,16 m <sup>2</sup> | 7 459,96 m <sup>2</sup> |

\*\* Valeur communiquée à titre indicatif sous réserve de la validation définitive des comptes.

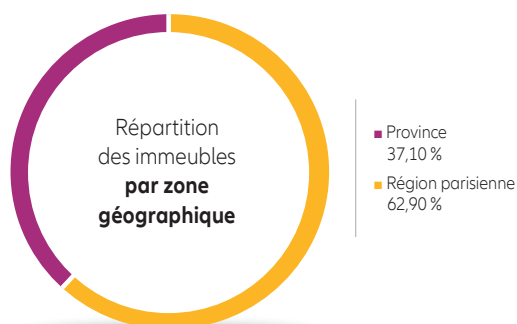
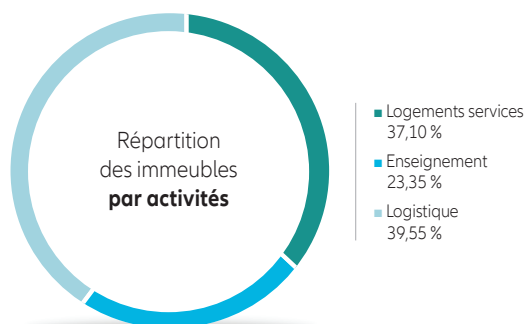
### Évolution du prix de la part depuis le lancement de la SCPI

0 %

### Taux de distribution 2024

3,69 %

### Répartition du patrimoine au 31/12/2024



### Actualité des marchés immobiliers

L'année 2024 se conclut en confirmant le ralentissement observé en 2023 en termes de volumes investis en immobilier d'entreprise, avec un atterrissage à 12,5 Mds€. Cependant, la dynamique de la fin d'année permet d'envisager une année 2025 plus porteuse pour les marchés immobiliers.

Après un premier semestre moribond, la deuxième moitié de 2024 a connu une dynamique plus positive avec environ 8 Mds€ investis au deuxième semestre (vs 4 Mds€ au premier semestre) et encouragée par les conditions macroéconomiques avec le nouveau cycle de baisse de taux amorcé en cours d'année ainsi que l'atterrissage des valeurs immobilières. Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale, qui s'établit à environ 23 Mds par an.

Cette dynamique globale de ralentissement des volumes d'investissement s'accompagne d'une réelle redistribution des cartes en termes de typologies d'actifs recherchées par les investisseurs.

Les volumes d'investissement en bureaux sont les plus faibles jamais enregistrés avec près de 5Mds transactés en 2024, alors que les classes d'actifs de diversification, portées par des évolutions sociodémographiques profondes tirent leur épingle du jeu et font preuve d'un regain d'attractivité. Le secteur de la logistique fait preuve de dynamisme avec un volume de transaction en hausse en 2024 (près d'un tiers du volume total investi en France en 2024). L'immobilier hôtelier se démarque également en affichant des résultats en hausse (+ 29 % de volumes investis au T3 2024 par rapport à 2023). Le secteur du commerce, quant à lui, se reprend progressivement en cette fin d'année malgré une baisse par rapport à l'année précédente.

Le repositionnement stratégique de la SCPI Allianz Home s'inscrit dans cette dynamique de diversification et entend profiter de ces tendances pour créer de la valeur immobilière sur le long terme.

### Commentaire de gestion

Dans un contexte de marché marqué par la poursuite de l'ajustement des valorisations immobilières, la SCPI Allianz Home a su profiter du momentum en réalisant 2 investissements relatifs et créateurs de valeur, tant en capital qu'en rendement courant.

A ce titre, la SCPI affiche un taux de distribution en hausse significative en 2024 (+ 3,69 % en 2024 contre + 2,93 % en 2023).

La revalorisation immédiate des dernières acquisitions réalisées a également permis de résorber le niveau de surcote à la souscription qui s'établit à + 3,7 % aujourd'hui contre + 7,1 % il y a 1 an, éloignant le risque de baisse de la valeur de la part.

Le momentum de marché continue de créer de nouvelles opportunités qui permettraient de poursuivre la montée en puissance de la SCPI Allianz Home. Ces opportunités pourront être saisies afin de co-construire le portefeuille de la SCPI, à condition de bénéficier d'une collecte significative.

Les équipes d>Allianz Immovalor souhaitent une très belle année 2025 aux associés de la SCPI Allianz Home.

# Allianz Home

## SCPI résidentielle mixte

### Évolution du capital au 31/12/2024

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

|                |              |                    |         |
|----------------|--------------|--------------------|---------|
| Capital social | 29 118 240 € | Nombre de parts    | 181 989 |
| Capitalisation | 36 397 800 € | Nombres d'associés | 1 358   |

### Marché des parts (mouvements semestriels)

Marché primaire

|                                | Nombre de parts nouvelles | Nombre de parts en retrait | Souscriptions nettes | Capitaux nets collectés | Nombre de parts en attente de retrait au 31/12/2024 |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| 2 <sup>ème</sup> semestre 2024 | 18 746                    | 350                        | 18 396               | 3 685 920               | -                                                   |

La collecte nette du semestre s'est élevée à 3 685 920 €. Le prix de souscription est de 200 € et le prix de retrait est de 180,80 €.

Marché secondaire

Il n'y a pas d'ordres sur le marché secondaire.

| Date de confrontation          | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution (hors frais) | Prix acquéreur* (Frais inclus) |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 31/07/2024                     | -                         | -                             | -                              |
| 31/08/2024                     | -                         | -                             | -                              |
| 30/09/2024                     | -                         | -                             | -                              |
| 31/10/2024                     | -                         | -                             | -                              |
| 30/11/2024                     | -                         | -                             | -                              |
| 31/12/2024                     | -                         | -                             | -                              |
| 2 <sup>ème</sup> semestre 2024 |                           |                               |                                |

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

### Distribution par part

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

Les récentes acquisitions, génératrices de revenus courants immédiats, ont permis d'accompagner la montée en puissance de la SCPI Allianz Home. A ce titre, la distribution par part est significativement en hausse en 2024 par rapport à 2023 (+ 26 %).

|                                | Montant      |        | Dates de versement |
|--------------------------------|--------------|--------|--------------------|
|                                | Avant        | Après  |                    |
|                                | Prélèvement* |        |                    |
| 1 <sup>er</sup> acompte 2024   | 1,50 €       | 1,26 € | 30/04/2024         |
| 2 <sup>ème</sup> acompte 2024  | 1,50 €       | 1,29 € | 31/07/2024         |
| 3 <sup>ème</sup> acompte 2024  | 2,01 €       | 1,79 € | 30/10/2024         |
| 4 <sup>ème</sup> acompte 2024  | 2,37 €       | 2,28 € | 31/01/2025         |
| Total des acomptes 2024        | 7,38 €       | 6,62 € |                    |
| Rappel total des acomptes 2023 | 5,85 €       | 5,22 € |                    |

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

\* 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 %.

# Allianz Home

## SCPI résidentielle mixte

### Évolution du patrimoine

#### Acquisition du semestre

Afin de poursuivre son développement et de déployer sa stratégie de diversification, la SCPI Allianz Home a réalisé deux nouveaux investissements au cours du second semestre 2024.

La première opération porte sur une plateforme de messagerie située à Rosières-aux-Salines, à proximité immédiate de Nancy. Le bâtiment, d'une surface de 5042 m<sup>2</sup> est entièrement loué à GLS, l'un des leaders européens de l'expédition, dans le cadre d'un bail de longue durée (WALB\* : 11 ans).

La SCPI s'est également positionnée sur l'acquisition de murs de 22 hôtels en France, dans le cadre d'un club deal mené par Swiss Life Asset Managers France en partenariat avec B&B Hotels Group, au travers d'une prise de participation à hauteur de 2,0 M€ dans un OPPCI dédié.

Le momentum de marché actuel fait émerger de nombreuses opportunités d'investissement, correspondant à la stratégie de la SCPI Allianz Home. Afin de poursuivre la co-construction du portefeuille et de générer une performance immédiate et future, la SCPI Allianz Home pourra saisir ces opportunités, à condition de bénéficier d'une collecte nette significative.

\* Le terme WALB (Weight Average Lease Break) désigne la durée résiduelle moyenne des baux avant résiliation.

#### Activité de location du semestre

Le portefeuille de la SCPI Allianz Home bénéficie d'un TOF de 100 %. 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.

Total sur le semestre

0 m<sup>2</sup>

0 relocations

0 m<sup>2</sup>

0 résiliations

3

Nombre  
de locataires

#### Patrimoine au 31/12/2024

| Situation de l'immeuble                               | Nature de l'investissement | Surfaces en m <sup>2</sup> utiles | Situation locative | Poids de l'actif |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| 28 rue Sainte-Marie<br>92400 COURBEVOIE               | Logements services seniors | 1 437                             | 100%               | 43,48%           |
| 73 avenue Thiers<br>33100 BORDEAUX                    | Enseignement               | 961                               | 100%               | 19,38%           |
| 21 rue Emile Maugras<br>54110 ROSIÈRES-AUX-SALINES    | Activités                  | 5 062                             | 100%               | 30,79%           |
| Club Hôtel Property Fund<br>(investissement indirect) | Murs d'hôtels              | 49 930                            | 100%               | 6,35%            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                  |                            | <b>57 390</b>                     | <b>100%</b>        | <b>100%</b>      |

#### Appel à candidature pour le Conseil de Surveillance :

Le mandat des membres du Conseil de surveillance de la SCPI Allianz Home arrive à échéance, les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à adresser à Allianz Immovalor leur dossier de candidature complet par courrier ou par mail (fgcasso@allianz.fr) avant le 28 février 2025 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.

### Régime des souscriptions et des achats

Il est possible à tout moment de demander à souscrire de nouvelles parts de la SCPI 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 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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 1<sup>er</sup> 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

Deux possibilités de sortie sont offertes aux associés qui souhaitent se séparer de tout ou partie de leurs parts (que cela soit avant ou après la durée de détention recommandée) :

- 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 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours 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 le doter,
- vendre les parts sur le marché secondaire, en les cédants 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

**Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)**

#### Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers et mises à dispositions) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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<sup>er</sup> 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.



Votre compte est accessible sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)



Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto:fgcasso@allianz.fr)



**Allianz**  
**Immovalor**

#### Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz  
Société anonyme au capital de 553.026 €  
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007  
N°IDU : FR379654\_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706  
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex  
328 398 706 RCS Nanterre  
[www.immovalor.fr](http://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