

# Allianz Home

BULLETIN SEMESTRIEL

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

Valable jusqu'au 31/12/2023

## CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2022	Au 30/06 2023
 Capitalisation	27 040 600	29 307 600
 Nombre d'associés	867	969
 Nombre de parts	135 203	146 538
 Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
 Recours effet levier	Néant	Néant
 Valeur de retrait	180,80 €	180,80 €
 Valeur IFI	Non applicable	66,05 €
 (TOF) du trimestre	100,00%	100,00%
 (TOF) depuis le 01/01	100,00%	100,00%
Nbre locataires	1	3
Nbre immeubles	1	3
 Loyers quittancés depuis 01/01	78 209,78	249 324,84
 Surface totale (en m <sup>2</sup> )	1 123 m <sup>2</sup>	2 398 m <sup>2</sup>

Madame, Monsieur,

Le marché immobilier résidentiel marque le pas après des années marquées par une dynamique exceptionnelle, conséquence de l'environnement inflationniste et de la hausse des taux d'intérêt.

Après avoir connu un pic durant l'été 2021 où plus de 1,2 million de ventes de logements anciens sur 12 mois glissants avaient été enregistrées, le volume de vente de logements anciens continue de s'éroder. La baisse s'est même très fortement accélérée depuis le début de l'année. A fin février 2023, le volume de transactions de logements anciens sur les douze derniers mois en France (hors Mayotte) était de 1.083.000 milliards soit une baisse de l'ordre de -8,1% sur un an et tout laisse à penser qu'il devrait passer sous la barre du million d'ici à la fin de l'été.

Selon les prévisions de la FNAIM, le volume d'investissement pourrait se situer autour des 950 000 ventes de logements anciens en 2023 (soit un recul de près de -15% sur un an), son plus faible niveau depuis 2017.

S'agissant des prix de vente, ils commencent à subir les effets du ralentissement observé sur le marché. Les Notaires de France indiquent que selon les projections issues des avants contrats, à fin mai 2023, les prix des logements anciens en France Métropolitaine augmenterait de +1,3% sur un an mais baisserait de -0,9% sur 3 mois.

La tendance est plus ou moins marquée selon les territoires. A Paris, le prix des appartements anciens reculerait de -2,7% sur un an à fin mai 2023 alors que la baisse serait de -3,4% en Petite Couronne et -1,2% en Grande Couronne. La Province, malgré une décélération, le prix des logements anciens afficherait toujours une hausse annuelle de +2,4%.

Concernant le marché de l'investissement résidentiel en bloc, JLL indique que près de 530 millions d'euros ont été investis au cours du premier trimestre. Un volume qui a donc considérablement baissé par rapport au 1er trimestre 2021 (3,4 milliards d'euros) et au 1er trimestre 2022 (3,1 milliards d'euros). La reprise du marché est toutefois espérée, l'immobilier résidentiel présentant de forts atouts pour les investisseurs avec une demande locative toujours aussi soutenue et un effet positif des indexations de loyer.

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

### COMMENTAIRE DE GESTION :

La SCPI continue à collecter tout en investissant les fonds disponibles afin de composer son patrimoine.

En février 2023, la SCPI a acquis un 2nd contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie pour un montant de 2 457 000 € HT (acte en mains) loué dans le cadre d'un bail commercial et en mai 2023 a été signé l'acquisition d'un immeuble à Bordeaux pour un montant de 5 490 000 HT (acte en mains). Ce dernier a fait l'objet d'une restructuration complète en 2019, avant d'être loué pour 12 ans fermes à l'école ESPI – Ecole Supérieure des Professions Immobilières.

La SCPI a pu procéder au versement d'un premier acompte sur dividende de 0,75 € par part au titre du 1er trimestre (soit 0,25 € par part et par mois), et un second acompte de 1,20 € par part sera versé au titre du 2ème trimestre (soit 0,40 € par part et par mois), portant ainsi à 1,95 € la somme des acomptes versés en 2023.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2023

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



## ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	30/06/2023
Capital Social	23 446 080,00 €
Capitalisation	29 307 600,00 €
Nombre de parts	146 538
Nombres d'associés	969

## MARCHÉ DES PARTS (mouvements semestriels)

## Marché primaire

	Nombre parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes*	Capitaux nets collectés*
Au 30/06/2023	4 024	100	3 924	786 720,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>3 924</b>	<b>786 720,00 €</b>

\* 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 la somme de 786 720€ au 1<sup>er</sup> semestre 2023 par la création de 4024 parts nouvelles de 200€ (prime d'émissionn incluse) en juin 2023. Le prix de souscription est de 200 euros et le prix de retrait est de 180,80 euros .

## 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)
31/01/2023		-	-
28/02/2023		-	-
31/03/2023		-	-
28/04/2023		-	-
31/05/2023		-	-
30/06/2023		-	-
<b>1er semestre 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* prix inclus 5% (6%TTC) de commission de cession \*\* prix inclus 5 % de droits de mutation

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

	Montant		Date de versement
	AVANT	APRÈS	
	PRELEVEMENT*		
1 <sup>er</sup> acompte	0,75 €	0,65 €	08/05/2023
2 <sup>eme</sup> acompte	1,20 €	1,01 €	01/08/2023
<b>Total des acomptes 2023</b>	<b>1,95 €</b>	<b>1,66 €</b>	

\* 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

En février 2023, la SCPI a acquis un 2nd contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie pour un montant de 2 457 000 € HT (acte en mains).

Le 22 mai 2023 a été signé pour le compte de la SCPI Allianz Home l'acquisition d'un immeuble de près de 1 000 m<sup>2</sup> sis, 73 avenue Thiers à Bordeaux. Il a fait l'objet d'une restructuration complète en 2019, avant d'être loué pour 12 ans fermes à l'école ESPI – Ecole Supérieure des Professions Immobilières. Le prix d'acquisition est de 5 490 000 € HT (acte en mains).

### TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocations

0 m<sup>2</sup>



0 libérations

0 m<sup>2</sup>



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

# Allianz Home

## ACTUALITÉS DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 29 juin 2023 sur deuxième convocation, l'ensemble des 7 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%.

## 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 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\*

### 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<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

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

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) 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](http://www.immovalor.fr)

Bulletin trimestriel 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