

Allianz Home

BULLETIN SEMESTRIEL

2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Valable jusqu'au 30/06/2023

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2022	Au 31/12 2022
 Capitalisation	19 569 200	27 040 600
 Nombre d'associés	607	867
 Nombre de parts	97 846	135 203
€ Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
 Recours effet levier	Néant	Néant
 Valeur de retrait	180,80 €	180,80 €
 Valeur IFI	Non applicable	Non applicable
 (TOF) du trimestre	-	100,00%
 (TOF) depuis le 01/01	-	100,00%
Nbre locataires	-	1
Nbre immeubles	-	1
 Loyers quittancés depuis 01/01	-	78 209,78
 Surface totale (en m²)	-	1 123 m²

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	20
Nombre de lots loués	20
Surface totale louée	1 123

Madame, Monsieur,

Après deux années exceptionnelles et un pic en septembre 2021 avec plus de 1,2 millions de ventes de logements anciens sur 12 mois glissants, le marché immobilier résidentiel continue de voir son volume de ventes diminuer en lien avec la hausse des taux d'emprunt.

A fin août 2022, le nombre de ventes de logements anciens sur douze mois glissants s'élevait à 1 145 000. En octobre, les Notaires de France prévoient un volume annuel autour des 1,1 million de transactions sur l'année 2022. Un chiffre qui pourrait toutefois être revu au regard de la forte baisse du nombre de crédits octroyés au cours des derniers mois.

En effet, selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA, malgré la hausse du taux d'usure en octobre, la production de crédits immobiliers sur le marché du logement ancien a diminué de -38% au cours du 4^{ème} trimestre et de -22,8% sur la totalité de l'année 2022. Dans ces conditions, il est hautement probable que le volume de transactions continue à décroître en 2023.

Concernant les prix de ventes, ils ont pour le moment poursuivi leur augmentation à un rythme plus ou moins similaire à celui de l'inflation. Selon les Notaires de France, au deuxième trimestre, la hausse des prix des logements anciens en France Métropolitaine était de +1,3% sur un trimestre et de +6,8% sur un an. La FNAIM, évoque une hausse annuelle de +6,6% des prix à début décembre 2022. Leurs évolutions futures demeurent toutefois incertaines notamment selon les évolutions des taux d'emprunts et leur impact sur la capacité d'achat des ménages.

Les tendances territoriales observées depuis la crise sanitaire se confirment. A Paris, les prix des appartements anciens poursuivent leur dégrè avec une baisse annuelle de -0,8% au deuxième trimestre 2022. En revanche, les prix des logements anciens progressent de +2,2% sur un an en Ile-de-France au deuxième trimestre 2022 et de +8,6% en province.

S'agissant des investisseurs institutionnels, après un 1^{er} trimestre très dynamique (3,1 milliards d'euros investis dans des opérations en bloc en France), le marché de l'investissement résidentiel s'est quelque peu essoufflé aux deuxièmes et troisièmes trimestres. Selon JLL, à fin septembre près de 4,4 milliards d'euros avaient été investis sur des opérations en bloc (dont 1 milliard sur des actifs gérés). Bien qu'en deçà de l'année 2021 qui avait été exceptionnelle, la performance à 9 mois demeure pour le moment en ligne avec celle de la très bonne année 2020 sur la même période et au-dessus des performances enregistrées en 2017, 2018 et 2019.

Sources : Notaires de France, l'Observatoire Crédit Logement/CSA, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

COMMENTAIRE DE GESTION :

La SCPI a atteint sa collecte règlementaire minimale au mois d'avril 2022. L'acquisition du premier actif a pu être ainsi réalisée le 28 septembre 2022 pour un montant de 9.86 M€ acte en mains. Il s'agit d'un premier contingent de logements services seniors du programme Hespérides à Courbevoie. L'acquisition d'un contingent supplémentaire de ce programme de logements services seniors est prévue début 2023. Les équipes d'Allianz Immovalor sont également en négociations exclusives pour une troisième acquisition en province. Un premier acompte sur dividende est prévu courant 2023.

Toute l'équipe d'Allianz Immovalor vous adresse ses meilleurs voeux pour l'année 2023.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2022

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).

	31/12/2022
Capital Social	21 632 480,00 €
Capitalisation	27 040 600,00 €
Nombre de parts	135 203
Nombres d'associés	867

MARCHÉ DES PARTS (mouvements semestriels)

Marché primaire

	Nombre parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes*	Capitaux nets collectés*
Au 31/12/2022	37 377	20	37 357	7 471 784,00 €
TOTAL			37 357	7 471 784,00 €

* 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 la somme de 7 471 784€ au 2nd semestre 2022 par la création de 37 357 parts nouvelles de 200€ (prime d'émission incluse) en décembre 2022. 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)
29/07/2022	-	-	-
31/08/2022	-	-	-
30/09/2022	-	-	-
31/10/2022	-	-	-
30/11/2022	-	-	-
30/12/2022	-	-	-
2nd semestre 2022	-	-	-

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

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

ACQUISITIONS DU SEMESTRE

Le 28/09/2022 a été signé pour le compte de Allianz Home l'acquisition d'une résidence service à Courbevoie pour 9 856 575 € acte en main.

TOTAL SUR LE SEMESTRE



0 relocations
0 m²



0 libérations
0 m²

Allianz Home

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

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 1er 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*

Taux d'occupation financier (TOF) :

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

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
- (ii) 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 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

