

Allianz Home

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2022

Valable jusqu'au 31/12/2022

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2021	Au 30/06 2022
 Capitalisation	3 167 800	19 569 200
 Nombre d'associés	92	607
 Nombre de parts	15 839	97 846
 Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
 Recours effet levier	Néant	Néant
 Valeur de retrait	180,80 €	180,80 €
 Valeur IFI	Non applicable	Non applicable

Madame, Monsieur,

Après une année record en 2021, le marché immobilier résidentiel conserve une bonne dynamique avec 1 175 000 transactions sur les douze derniers mois à fin mars 2022. Alors qu'un point haut avait été atteint en août 2021 (1 212 000 transactions), l'érosion du nombre de ventes semble toutefois se poursuivre lentement mais sûrement depuis quelques mois. Selon la FNAIM, les compromis et promesses de ventes sont en baisse depuis mars, laissant entrevoir un été moins dynamique.

Après deux années de crise sanitaire, la guerre en Ukraine et le nouveau contexte économique qui en découle, vient apporter son nouveau lot d'incertitudes. Selon l'INSEE, la hausse des prix à la consommation était de l'ordre de +5,8% en juin 2022 sur un an. Une inflation qui pourrait impacter la demande et diminuer les volumes de transactions. L'augmentation des taux d'intérêt sur les crédits immobiliers reste à ce jour mesurée par rapport à celle des taux directeurs, le taux d'intérêt effectif moyen pratiqué pour des crédits immobiliers à taux fixe d'une durée supérieure ou égale à 20 ans étant aux alentours de 1,94%. Toutefois, la remontée des taux devrait se poursuivre au cours des prochains mois et venir dégrader la capacité d'emprunt des particuliers.

Si tout laisse à penser que les volumes de ventes devraient diminuer en 2022 après les résultats exceptionnels de 2021, la pierre conserve son statut de valeur refuge et reste toujours très attractive pour les Français. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt demeure mesurée notamment lorsqu'on la compare à l'inflation, ce qui en fait un placement intéressant et relativement stable comparativement aux placements financiers.

Concernant les prix de ventes, la dynamique haussière observée en 2021 se confirme au premier semestre 2022. Selon la FNAIM, le prix moyen en France est de 3 020 €/m² au début du mois de juin soit une hausse de +7,7% en un an, supérieure à l'inflation sur la même période.

Autre constat : le rééquilibrage territorial observé depuis la crise sanitaire se poursuit. Facilité par le recours de plus en plus fréquent au télétravail, l'engouement pour les zones moins urbanisées accessibles à des prix moins élevés semble se confirmer. Ainsi, les plus fortes hausses de prix s'observent les communes rurales (+9,3%) et dans les villes moyennes (+8%). A l'inverse, le prix moyen parisien diminue de -2% en un an.

S'agissant des investisseurs institutionnels, l'engouement pour l'immobilier résidentiel continue. Au 1er trimestre 2022, près de 3,1 milliards d'euros ont été investis dans des opérations en bloc, soit la 2ème meilleure performance de l'histoire. Les taux de rendement demeurent à un niveau bas mais, compte tenu de la brusque augmentation des taux directeurs, ils pourraient connaître une décompression dans les mois à venir.

Sources : INSEE, Notaires de France, 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 devrait être finalisée avant la fin de l'année

ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	30/06/2022
Capital Social	15 655 360,00 €
Capitalisation	19 569 200,00 €
Nombre de parts	97 846
Nombres d'associés	607

MARCHÉ DES PARTS (mouvements semestriels)

Marché primaire

	Nombre parts nouvelles	Nombre de parts en retrait	Souscriptions nettes*	Capitaux nets collectés*
Au 30/06/2022	82 007	0	82 007	16 401 400,00 €
TOTAL			82 007	16 401 400,00 €

* 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 16 401 400€ au premier semestre 2022 par la création de 82 007 parts nouvelles de 200€ (prime d'émission incluse) en juin 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)
30/06/2022	-	-	-

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

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 30 juin 2022 sur deuxième convocation, l'ensemble des 11 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%. Les membres du conseil de surveillance ont été réélus : Sté. Allianz Vie, Mr Christian BOUTHIE, Mr Jean Luc BRONSART, Mr Hervé HIARD, Mr Raphaël OZIEL, Mr Aurélien ROL, Sté. Allianz IARD

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 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 :

- (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 semestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Christian Cutaya
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés