

Allianz Home

SCPI diversifiée

 Bulletin semestriel
1^{er} semestre 2025

 Valable jusqu'au
31/12/2025

SCPI À CAPITAL VARIABLE - Visa AMF n° 21-05 délivré le 31/01/2025

Chiffres clés

	Au 31/12/2024	Au 30/06/2025
--	---------------	---------------

Indicateurs financiers

Capitalisation	36 397 800 €	42 905 400 €
Nombre d'associés	1 358	1 659
Nombre de parts	181 989	214 527
Dernier prix acquéreur	200 €	200 €
Recours effet de levier	Non	Non
Valeur de retrait	180,80 €	180,80 €
Valeur IFI	142,71 €	142,71 €

Indicateurs immobiliers

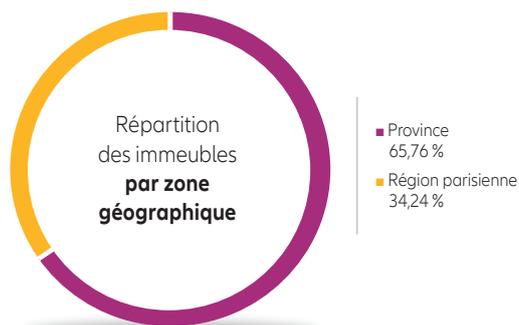
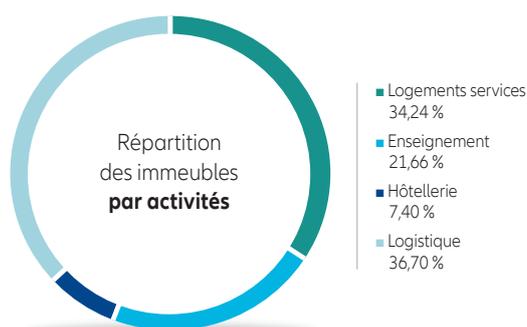
TOF du semestre	100,00%	100,00%
TOF depuis le 1 ^{er} janvier	100,00%	100,00%
Nombre de locataires	3	3
Nombres d'immeubles	3	3
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	1 022 815 €	718 855 €
Surfaces totales	7 459,96 m ²	7 459,96 m ²

Taux de distribution 2025

2,01 %

Performance Globale Annuelle (PGA) 2024

3,71 %

Répartition du patrimoine au 30/06/2025

Actualité des marchés immobiliers

Dans la continuité de la fin 2024, la première moitié de l'année 2025 est marquée par la reprise timide d'une dynamique des marchés immobiliers en termes de volumes investis, dans un contexte de forte incertitude géopolitique et macroéconomique.

Sur le plan de l'investissement, la première moitié de l'année 2025 confirme la dynamique de l'année 2024, marquée par la hausse des volumes investis en immobilier d'entreprise (5,8 Mds€ au T1 2025 soit hausse de 30 % par rapport au T1 2024).

Les volumes investis en immobilier d'entreprise restent néanmoins encore sous leur moyenne quinquennale, qui s'établit à environ 12 Mds€ au 30 juin 2025.

Cette dynamique globale s'accompagne d'une réelle redistribution des cartes en termes de typologies d'actifs recherchées par les investisseurs, mais également en termes de géographie à travers un regain d'intérêt pour les secteurs les plus prime.

Alors que l'immobilier de bureaux a enregistré ses niveaux les plus faibles en termes de volume d'investissement durant la crise (avec 60 % des volumes investis en immobilier tertiaire en 2021 contre près de 40 % au T1 2025), les classes d'actifs alternatives font l'objet d'un regain d'attractivité et prennent une part de plus en plus importante au sein des allocations des investisseurs. Le secteur de la logistique a été le plus dynamique durant la crise avec près d'un tiers des volumes investis en France investis en 2024. Le secteur du commerce, quant à lui, fait preuve de dynamique en ce début d'année 2025 et représente 40 % des volumes investis (près de 1,2 Mds€ au T1 2025, contre 0,5 Mds€ au T1 2024). Enfin, le secteur de l'hôtellerie affiche des volumes investis en ce début d'année supérieurs à sa moyenne quinquennale (0,5 Mds€ au T1 2025), malgré une baisse par rapport à 2024.

La SCPI Allianz Home, à travers le repositionnement stratégique opéré, s'inscrit pleinement dans cette dynamique de diversification et entend profiter des opérations créées par le momentum de marché afin de créer de la valeur et de la performance sur le long terme.

Commentaire de gestion

Après avoir opéré un repositionnement stratégique début 2025 afin de s'adapter à l'environnement de marché et d'être une solution d'investissement cohérente pour ses clients, la SCPI Allianz Home poursuit le développement de son portefeuille autour de sa nouvelle thèse d'investissement consistant à répondre aux besoins de la Ville et de ses habitants à travers une exposition diversifiée à ses clients, à Paris et au sein des principales métropoles françaises.

Fidèle à son ADN d'investissement décorrélé des besoins des entreprises en immobilier de bureaux, cette nouvelle stratégie s'appuie sur des tendances socio démographiques profondes, matérialisées par des classes d'actifs telles que les résidences gérées (étudiants et seniors), l'immobilier d'enseignement, logistique urbaine, commerces alimentaires, murs d'hôtels ainsi que l'immobilier de santé (liste non exhaustive).

A travers ce repositionnement, la SCPI Allianz Home acte sa montée en puissance en affichant un taux de distribution de + 3,69 % en 2024, en hausse de + 26 % par rapport à 2023 (+ 2,93 %). A ce titre, la SCPI affiche un objectif de distribution (non garanti) supérieur à 5,00 %.

Le momentum de marché continue de faire émerger de nombreuses opportunités d'investissement source de création de valeur et de performance, correspondant parfaitement à la stratégie de la SCPI Allianz Home et permettant de co-construire son portefeuille sur le long terme.

Valeurs au 30/06/2025

Allianz Immovalor a procédé à une réévaluation de la valeur du patrimoine de la SCPI Allianz Home et a recalculé les valeurs de réalisation et de reconstitution.

Valeur de réalisation
au 30/06/2025
173,37 €
(+ 1,54 %)*

Valeur de reconstitution
au 30/06/2025
196,28 €
(+ 1,11 %)*

* Par rapport à la dernière valeur connue soit le 31/12/2024.

Évolution du capital au 30/06/2025

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

Capital social	29 118 240 €	Nombre de parts	214 527
Capitalisation	42 905 400 €	Nombres d'associés	1 659

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 30/06/2025
1 ^{er} semestre 2025	34 576	2 038	32 538	6 546 730	-

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)
31/01/2025	-	-	-
28/02/2025	-	-	-
31/03/2025	-	-	-
30/04/2025	-	-	-
31/05/2025	-	-	-
30/06/2025	-	-	-
1^{er} semestre 2025			

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

Distribution par part

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 arrêtée au 30 juin 2025 est en hausse de + 34 % par rapport au 30 juin 2024 (4,02 € par part au 30/06/2025 contre 3,00 € au 30/06/2024).

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025	2,01 €	1,96 €	30/04/2025
2 ^{ème} acompte 2025	2,01 €	1,79 €	31/07/2025
Total des acomptes 2025	4,02 €	3,75 €	
Rappel total des acomptes 2024	7,38 €	6,62 €	

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 %.

Évolution du patrimoine

Acquisition du semestre

Après avoir opéré un repositionnement stratégique début 2025 afin de s'adapter à l'environnement de marché et d'être une solution d'investissement cohérente pour ses clients, la SCPI Allianz Home poursuit le développement de son portefeuille autour de sa nouvelle thèse d'investissement consistant à répondre aux besoins de la Ville et de ses habitants à travers une exposition diversifiée à Paris et au sein des principales métropoles françaises.

A ce titre, la SCPI a sécurisé trois nouvelles opportunités d'investissement en France métropolitaine, portant notamment sur des commerces alimentaires ainsi que sur des actifs de logistique urbaine.

Au sein du momentum de marché actuel tout particulièrement favorable à l'investissement, ces opportunités seront alors source de performance et de création de valeur pour la SCPI Allianz Home.

Activité locative du semestre

Le portefeuille de la SCPI Allianz Home affiche un TOF de 100% depuis son lancement et sa première acquisition, réalisée en septembre 2022. Les équipes d'Allianz Immovalor sont pleinement mobilisées et à l'écoute des locataires en place afin d'assurer leur meilleure satisfaction.

Total sur le semestre

0 m²

0 relocations

0 m²

0 résiliations

3

Nombre de locataires

Patrimoine au 30/06/2025

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

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^{er} jour du 5^{ème} 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^{er} jour du trimestre civil au cours duquel la cession a eu lieu. Le vendeur cesse d'en bénéficier à la même date.

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.

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^{er} 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 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.

Glossaire

Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet 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^{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.



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



Vous pouvez nous contacter par mail 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

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