

Echéance statutaire de la SCPI en années



### CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2022	Au 30/06 2023
 Nombre d'associés	480	480
 Nombre de parts	27 221	27 221
 Dernier prix acquéreur	-	-
 (TOF) du semestre	97,4%	98,97%
 (TOF) depuis le 01/01	98,46%	98,97%
 Valeur de réalisation	923,16 €	923,16 €
 Valeur IFI	920,25 €	920,25 €
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	945 455 €	485 068 €
 Surface totale	5 128	5 128

### DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots livrés	97
Nombre de lots loués	97
Surface totale louée	5 128 m <sup>2</sup>

#### Acompte Total de l'année 2023 (Brut)

10,80 €/part

<b>Date de création :</b>	24/03/2016
<b>Avantage fiscal :</b>	18 % du montant de l'investissement, réparti sur les 9 premières années.
<b>Statut de la SCPI :</b>	En phase d'exploitation locative.
<b>Échéance statutaire :</b>	12/04/2029

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 :

Le taux d'occupation financier du semestre est de 98,97 %, à comparer à 99,54 % en 2022.

Au 30 juin 2023, les 97 appartements sont loués. Au cours du semestre, 9 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 5,40 € par part a été versé au titre du 1er trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), et un second acompte de 5,40 € par part sera versé au titre du 2ème trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), portant ainsi à 10,80 € la somme des acomptes versés en 2023.

#### RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2023

En % de la valeur d'acquisition des immeubles



## MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, 50 parts sont 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>		-	-

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

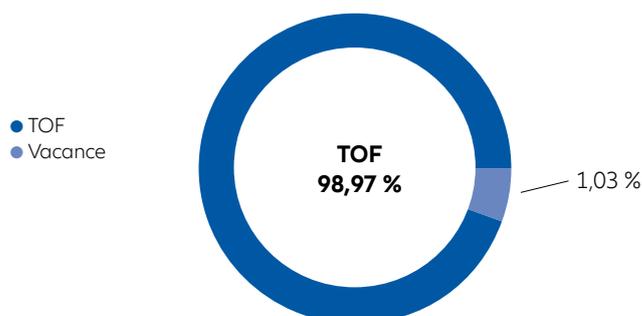
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Date de versement
	AVANT	APRÈS	
	PRELEVEMENT*		
1 <sup>er</sup> acompte	5,40 €	5,38 €	08/05/2023
2 <sup>ème</sup> acompte	5,40 €	5,37 €	01/08/2023
<b>Total des acomptes 2023</b>	<b>10,80 €</b>	<b>10,75 €</b>	
<b>Rappel total des acomptes 2022</b>	<b>22,50 €</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.

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)

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

## L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 485 068 €

### RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Blanc-Mesnil	119, avenue Henri Barbusse	8	397 m <sup>2</sup>	1	40 m <sup>2</sup>	-	-
Viroflay	9/11, avenue du Général Leclerc	7	341 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Franconville	270/276, rue du Général Leclerc	10	474 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Livry-Gargan	34/40, avenue de la Gare de Gargan	15	731 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	548 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Boissy-Saint-Léger	5, rue de Wagram	16	737 m <sup>2</sup>	3	138 m <sup>2</sup>	-	-
Viroflay	44, rue de Jouy	9	459 m <sup>2</sup>	3	164 m <sup>2</sup>	-	-
Rosny-sous-Bois	17, rue Pascal	8	526 m <sup>2</sup>	1	56 m <sup>2</sup>	-	-
Clamart	29, rue de la Porte des Trivaux	6	359 m <sup>2</sup>	1	64 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Total</b>		<b>97</b>	<b>5 128 m<sup>2</sup></b>	<b>9</b>	<b>462 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

### TOTAL SUR LE SEMESTRE



9 relocations  
**462 m<sup>2</sup>**



8 libérations  
**406 m<sup>2</sup>**



Nombre total de locataires  
**97**

# Allianz DomiDurable 4

## SCPI FISCALE PINEL

### ACTUALITÉS DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 26 juin 2023 sur deuxième convocation, l'ensemble des 10 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%. Les membres du conseil de surveillance ont été élus/réélus : Sté ALLIANZ IMMOVALOR, Sté ALLIANZ VIE, Sté ALLIANZ IARD, Sté ALLIANZ BANQUE, M. Stanislas DE NOBLET LA CLAYETTE, M. Christian BOUTHIE, M. Jean-Pierre BARBELIN.

L'assemblée générale extraordinaire approuve la modification de dénomination sociale de Allianz Domidurable 4 en Allianz Domi 4, qui prendra effet à compter du 2 novembre 2023.

### MARCHÉ SECONDAIRE

#### La vente de parts sur le marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement. Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

#### Acquisition de parts sur le marché secondaire

Avant tout achat de parts sur le marché secondaire, l'acquéreur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information, et notamment des frais et des risques ainsi que du Document d'Informations Clés, disponibles sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr). L'enregistrement de l'ordre d'achat est soumis au renseignement exhaustif du dossier d'acquisition de parts, les pièces demandées figurent sur l'ordre d'achat. Le site internet mentionne également les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Ces éléments peuvent être également communiqués par la société de gestion.

### CESSIONS DIRECTES

#### La vente des parts de gré à gré

Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales. Le prix de cession est librement débattu entre les intéressés. Les parties font enregistrer l'acte (préalablement se renseigner auprès de la société de gestion quant à la disponibilité des parts). La cession à titre onéreux est soumise à un droit d'enregistrement de 5,00%. Le cédant verse à la société de gestion un montant de 96 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées. Il en est de même à l'occasion d'une cession à titre gratuit par voie de donation ou de succession. Les cessions directes demeurent possibles, sous réserve des conséquences fiscales d'une cession ne respectant pas les obligations fiscales.

### FISCALITÉ

#### Avantage fiscal du dispositif Pinel

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18 % sous condition de location de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Pinel. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Pour plus d'informations, consultez la note d'information.

## 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 oeuvre 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 1er 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