










Echéance statutaire de la SCPI en années


 CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2022	Au 31/12 2022
 Nombre d'associés	480	480
 Nombre de parts	27 221	27 221
 Dernier prix acquéreur	-	-
 (TOF) du semestre	99,54%	97,40%
 (TOF) depuis le 01/01	99,54%	98,46%
 Valeur de réalisation	913,19 €	NC*
 Valeur IFI	905,18 €	NC*
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	474 794 €	945 455 €
 Surface totale	5 128	5 128

*non communiqué, la valeur du 31/12/2022 n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin.

 DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots livrés	97
Nombre de lots loués	96
Surface totale louée	5 072 m ²

Acompte Total de l'année 2022

22,50 €/part

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

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, le prix des appartements anciens a diminué de -0,8% sur un an 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 essouffé 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 :

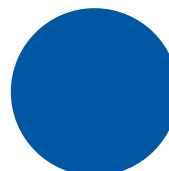
Le taux d'occupation financier du dernier semestre est de 97,40%, pour atterrir à un taux moyen de 98,46 % à comparer à 96,71 % en 2021 du fait de l'entrée en pleine exploitation du patrimoine de la SCPI. Au 31 décembre 2022, sur les 97 appartements acquis, 1 est vacant. Au cours du semestre, 10 lots ont été reloués. Un acompte de dividende de 5,40 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), et un acompte de 6,30 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 2,10 € par part et par mois), portant à 22,50 € la somme des acomptes en 2022.

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



● 100% en région parisienne

MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire

A la fin du semestre, aucune part n'est 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 d'exécution augmenté de 5 % de droits de mutation et de 5% (6%TTC) de commission de cession

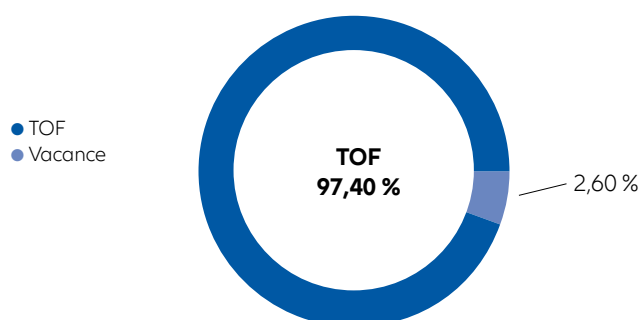
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélèvements sociaux, le dividende est constitué de revenus fonciers. Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	5,40 €	09/05/2022
2 ^{eme} acompte	5,40 €	08/08/2022
3 ^{eme} acompte	5,40 €	07/11/2022
4 ^{eme} acompte	6,30 €	06/02/2023
Total acompte 2022	22,50 €	
Rappel total acompte 2021	24,60 €	

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

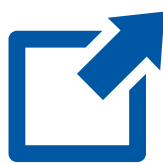
L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 470 661 €

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 ²	-	-	-	-
Viroflay	9/11, avenue du Général Leclerc	7	341 m ²	1	45 m ²	-	-
Franconville	270/276, rue du Général Leclerc	10	474 m ²	1	58 m ²	-	-
Livry-Gargan	34/40, avenue de la Gare de Gargan	15	731 m ²	2	81 m ²	-	-
Bois d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	548 m ²	-	-	-	-
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m ²	-	-	-	-
Boissy Saint-Léger	5, rue de Wagram	16	737 m ²	4	200 m ²	-	-
Viroflay	44, rue de Jouy	9	459 m ²	1	65 m ²	-	-
Rosny-sous-Bois	17, rue Pascal	8	526 m ²	1	73 m ²	1	56 m ²
Clamart	29, rue de la Porte des Trivaux	6	359 m ²	-	-	-	-
Total		97	5 128 m²	10	521 m²	1	56 m²

TOTAL SUR LE SEMESTRE

10 relocations
521 m²11 libérations
577 m²Nombre total de locataires
96

Allianz DomiDurable 4

SCPI FISCALE PINEL

APPEL A CANDIDATURE POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Le mandat des membres du Conseil de Surveillance d'Allianz DomiDurable 4 arrive à échéance; les associés qui souhaitent faire acte de candidature et qui, conformément à l'article 19 des statuts, sont propriétaires d'au moins 8 parts de la SCPI, sont invités à adresser un courrier avant le 31/03/2023 à ALLIANZ IMMOVALOR accompagné de :

- une pièce d'identité,
- un certificat de non-condamnation
- un curriculum vitae avec les références professionnelles et les activités des cinq dernières années
- le nombre de mandat de membres de conseil de surveillance en sus de ceux exercés dans les SCPI gérés par Allianz Immovalor et la liste s'y rapportant.

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. 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

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