

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale ordinaire s'est tenue le 01 juillet 2021 sur deuxième convocation, l'ensemble des 8 résolutions soumis, aux votes des associés a été approuvé à plus de 85 %.

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 Scellier

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts de DOMIVALOR 4 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Il est également rappelé que le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédits d'impôt est fixé à 20 000 € majorés de 8% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2010. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les souscriptions réalisées en 2009 et en 2010. La réduction d'impôt, qui n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré, est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septuiesies sont réunies. La réduction d'impôt est répartie sur neuf 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 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.

* Vous trouverez l'intégralité du lexique dans notre rapport annuel et sur notre site internet www.immovalor.fr

TDVM :

Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :
 (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus values distribuées),
 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

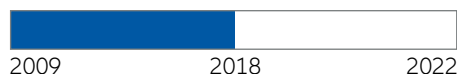
www.immovalor.fr

Bulletin semestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz. Document non contractuel.

Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme
 Coordination et réalisation : Azur Partner Communication

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2021

Valable jusqu'au 31/12/2021

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2020	Au 30/06 2021
Nombre d'associés	4 806	4 797
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	1 010,10 €	1 010,21 €
(TOF) du semestre*	91,95%	91,75%
(TOF) depuis le 01/01	92,46%	91,75%
Valeur de réalisation	1 319,48 €	1 319,48 €
Valeur IFI	1 317,27 €	1 317,27 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8 510 742 €	4 245 175 €
Surface totale	53 028	53 029

Date de création :	17/06/2009
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Echéance statutaire :	28/05/2022

Madame, Monsieur,

Plus d'un an après le début de la crise sanitaire, l'heure est au premier bilan pour le marché de l'immobilier résidentiel. Une chose est sûre, ce secteur a plutôt bien résisté avec un volume de transactions à fin 2020 à plus d'un million de ventes. Ce marché a donc fait preuve de résilience et d'adaptation au travers des différents confinements.

En France, la crise économique s'est traduite par une baisse du PIB de -8,2% en 2020. Néanmoins, grâce aux dispositifs économiques de soutien du gouvernement, le revenu disponible des ménages a pu être plus ou moins maintenu, conservant des conditions favorables au marché du logement. En parallèle, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a assoupli certains critères d'octroi des crédits en décembre 2020 : les différés d'amortissement sont pris en compte jusqu'à 2 ans portant ainsi la durée maximale du crédit à 27 ans. De plus, la limite du taux d'effort passe de 33% à 35%.

Pour rappel, 88% des ménages financent en tout ou partie par crédit leur investissement immobilier. En dépit de la crise sanitaire, on peut constater la forte progression des volumes d'investissement en 2020 portée à la fois par les épargnants et les institutionnels. Au total, le volume investi dépasse les 7 milliards d'euros. La crise semble faire apparaître des évolutions sur ce marché : elle a contraint les ménages à se recentrer sur leur lieu de vie et a fait apparaître un besoin d'espaces supplémentaires y compris en extérieur.

A fin mars, on pouvait constater un niveau très élevé de transactions s'élevant à 1,08 million d'opérations, le marché étant caractérisé par une activité très soutenue en province qui totalise 900 000 transactions sur 12 mois glissants.

L'excellente tenue du marché se traduit par une hausse des prix de 6,4% à fin 2020, l'augmentation étant plus marquée pour les maisons.

Le marché immobilier résidentiel français doit être appréhendé selon chaque territoire avec des écarts qui peuvent aller de 1 à 9. Cependant, depuis quelques mois, le marché tend à se contracter, contribuant à la hausse de prix dans des marchés habituellement moins dynamiques comme Angers, Limoges ou Saint-Etienne. A l'inverse, on constate une pause à Paris qui enregistre une baisse de 0,9% au 1er trimestre.

La situation économique et sanitaire n'étant pas encore stabilisée (lente progression de la couverture vaccinale et émergence de nouveaux variants), les fondamentaux restent donc fragiles.

Depuis le début de l'année, c'est en effet le secteur du neuf qui est d'autant plus fragilisé par le contexte sanitaire. Le ralentissement voire l'arrêt de la construction de logements fragilise le secteur de la construction amplifiant encore un peu plus la situation de sous-offre alors que le marché est demandeur tant du côté des ménages que des investisseurs institutionnels qui sont de nouveau séduits par cette classe d'actif qui a su montrer sa résilience depuis le début de la crise. Le résultat de cette situation est illustré par un bilan qui se traduit par une chute d'activité de 24,1% pour les réservations qui est encore plus marquée pour les mises en ventes.

En termes de marché locatif, les loyers progressent de manière continue depuis plusieurs années. En janvier 2021, il atteint 15€/m²CC en moyenne selon le baromètre SeLoger. Toutefois, ce marché risque de se révéler de plus en plus fragile suite aux conséquences à la fois économiques et sociales de la crise sanitaire.

Aujourd'hui, les acteurs économiques éprouvent des difficultés à se projeter dans l'avenir, favorisant ainsi les comportements attentistes. Toutefois, l'immobilier conserve son statut de placement refuge et continue d'occuper une place centrale dans le parcours patrimonial des ménages.

COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du semestre est de 91,75%, à comparer à 91,95% au deuxième semestre 2020. Cette baisse résulte principalement de l'entrée de l'immeuble de Lille Hellemmes dont la commercialisation est en cours. Au 30 juin 2021, sur les 936 appartements acquis, 77 sont vacants. Au cours du semestre, 113 lots ont été reloués. Un acompte de dividende de 7,50 € par part a été versé au titre du 1er trimestre (soit 2,50 € par part et par mois), et un second acompte de même montant sera versé au titre du 2ème trimestre, portant ainsi à 15,00 € la somme des acomptes versés au premier semestre 2021.

ACTUALITÉS :

La SCPI a signé au premier semestre 2021, plusieurs promesses de vente portant sur la totalité de son patrimoine, à l'exclusion des lots « Lille Hellemmes » sis 31 rue Roger Salengro, au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe TwentyTwo Real Estate. Le prix convenu est de 207,5 M€ net vendeur, prix qui est très proche de la dernière valeur d'expertise connue de la SCPI en date du 31 décembre 2020. Afin de respecter les divers dispositifs juridiques et fiscaux, le calendrier de réitération des promesses s'étalera sur une période allant du 4ème trimestre 2021 au début de l'année 2024.

Après avoir étudié différentes options de cession du patrimoine, la cession en bloc a été retenue par la SCPI Domivalor 4. Elle permet d'éviter un processus long de vente au fil de l'eau dans un marché concurrentiel où d'autres SCPI fiscales pourraient arbitrer leurs logements au même moment et dans les mêmes secteurs. Cette solution présente également l'avantage pour la SCPI de conserver un taux d'occupation élevé sur chacun des actifs jusqu'à leur cession, alors qu'un processus de vente lot par lot nécessite un arrêt préalable de la commercialisation locative.

DONNÉES DU PATRIMOINE

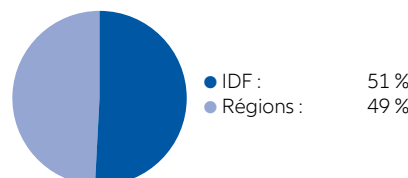
Nombre de lots détenus	936
Nombre de lots loués	859
Surface totale louée	48 967 m ²

TDVM 2020	Acompte Total du 1 ^{er} semestre 2021 ⁽¹⁾
2,34%	15,00 €/part

⁽¹⁾ cf. détail ci-après.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2021

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire :

A la fin du semestre, 92 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
29/01/2021	9	902,40 €	1 001,66 €
26/02/2021	102	901,30 €	1 000,44 €
31/03/2021	20	900,00 €	999,00 €
30/04/2021	111	910,00 €	1 010,10 €
31/05/2021	-	-	-
30/06/2021	129	910,10 €	1 010,21 €
1er semestre 2021	371	-	-

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

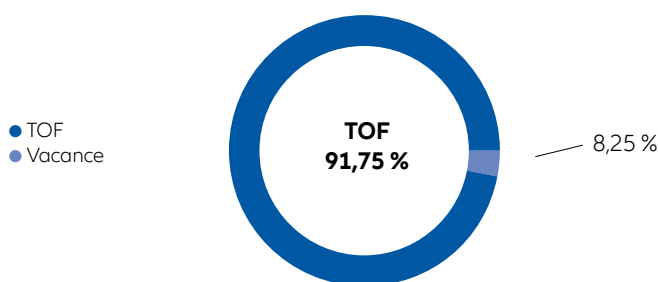
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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

	Montant	Date de versement
1 ^{er} acompte	7,50 €	07/05/2021
2 ^{ème} acompte	7,50 €	10/08/2021
Total des acomptes 2021	15,00 €	
Rappel total des acomptes 2020	35,10 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



TOTAL SUR LE SEMESTRE



113 relocations
6 001 m²



113 libérations
5 951 m²



Nombre total de locataires
859

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 4 245 175 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Melun	2, Impasse du Filoir	2	125 m ²	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	25, Allée Robert Doisneau	19	1 141 m ²	1	49 m ²	1	28 m ²
Marseille	1, Rue d'Hozier	14	878 m ²	-	-	-	-
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845 m ²	4	206 m ²	1	87 m ²
Asnieres	6, Allée Berlin Spandau	17	975 m ²	3	150 m ²	-	-
Chatenay-Malabry	30/32/34, Av. de la Division Leclerc	18	1 011 m ²	3	162 m ²	-	-
Voisins-le-Bretonneux	4, Allée Edouard Gignac	26	1 369 m ²	6	311 m ²	6	284 m ²
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054 m ²	7	370 m ²	2	101 m ²
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424 m ²	2	116 m ²	1	48 m ²
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679 m ²	4	231 m ²	-	-
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310 m ²	6	231 m ²	-	-
Bayonne	33, Allée du Docteur Robert Lafon	40	2 521 m ²	6	395 m ²	2	116 m ²
Toulouse	9, Rue Jacqueline Auriol	22	1 394 m ²	1	64 m ²	3	197 m ²
Lille Hellemmes	73, Rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	1	40 m ²	26	1 326 m ²
Marseille	7, Rue de la Crédence	37	1 966 m ²	8	404 m ²	-	-
Bruges	52, Avenue Perie	30	1 909 m ²	2	133 m ²	2	123 m ²
Antibes	10, 2ème avenue	50	2 435 m ²	9	411 m ²	3	172 m ²
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604 m ²	2	131 m ²	-	-
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365 m ²	3	138 m ²	-	-
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du M ^{ai} Leclerc	28	1 656 m ²	3	165 m ²	3	172 m ²
Montpellier	101, Rue de la Laïcité	25	1 554 m ²	3	166 m ²	1	74 m ²
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m ²	-	-	2	112 m ²
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	2	149 m ²	-	-
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Bréguet	62	3 585 m ²	9	530 m ²	4	242 m ²
Nantes	2, Rue André Chédid	38	1 961 m ²	7	346 m ²	2	78 m ²
Colombes	38, Rue Félix Faure	38	1 939 m ²	2	124 m ²	9	416 m ²
Lyon	145/151, Rue marius Berlet	20	807 m ²	3	100 m ²	-	-
Toulouse	9, Rue Françoise Giroud	47	2 611 m ²	7	408 m ²	5	286 m ²
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809 m ²	2	86 m ²	-	-
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315 m ²	4	207 m ²	4	201 m ²
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906 m ²	1	43 m ²	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217 m ²	2	135 m ²	-	-
Total		936	53 029 m²	113	6 001 m²	77	4 062 m²