

Echéance statutaire de la SCPI en années



BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2022

Valable jusqu'au 30/06/2022

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2021	Au 30/06 2022
Nombre d'associés	4 827	4 865
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	1 066,71 €	1 110 €
(TOF) du semestre*	93,57%	93,62%
(TOF) depuis le 01/01	92,66%	93,62%
Valeur de réalisation	1 316,96 €	1 316,96 €
Valeur IFI	1 314,67 €	1 314,67 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8 575 886 €	4 165 071 €
Surface totale	52 904	49 266

Date de création : 17/06/2009
Avantage fiscal : 25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
Statut de la SCPI : En liquidation amiable depuis le 18/05/2022.

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 immobilier 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 :

Le taux d'occupation financier du semestre est de 93,62 %, à comparer à 91,75 % en 2021. Cette augmentation s'explique notamment par une amélioration de la situation locative sur les propriétés situées à Voisins-le-Bretonneux, Issy-les-Moulineaux et Loos-lez-Lille.

Au cours du 1er semestre, 67 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis. Il reste 867 appartements dans le patrimoine, dont 48 sont vacants au 30 juin 2022. La vente du patrimoine au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe Twenty Two Real Estate, se poursuit. A cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 1 339 k€. Un acompte sur réduction de capital de 106 € sera versé en juillet 2022.

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 7,50 € par part sera versé au titre du 2ème trimestre (soit 2,50 € par part et par mois), portant ainsi à 15,00 € la somme des acomptes versés en 2022.

DONNÉES DU PATRIMOINE

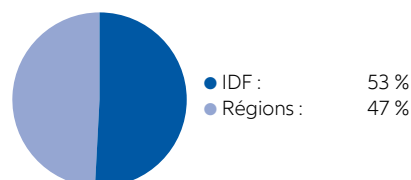
Nombre de lots détenus	867
Nombre de lots loués	819
Surface totale louée	44 925 m ²

Acompte Total du 1er semestre 2022

15,00 €/part

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2022

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire :

L'Assemblée Générale Mixte de DOMIVALOR 4 qui s'est tenue le 25 mai 2022 a voté la dissolution et la mise en liquidation de la SCPI. Dans ce contexte, Immovalor Gestion met fin à l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du 1er juin 2022.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/01/2022	29	958,00 €	1 063,38 €
28/02/2022	140	1 001,00 €	1 111,11 €
31/03/2022	56	1 005,00 €	1 115,55 €
30/04/2022	36	990,00 €	1 098,90 €
31/05/2022	215	1 000,00 €	1 110,00 €
30/06/2022	-	-	-
1er semestre 2022	476	-	-

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

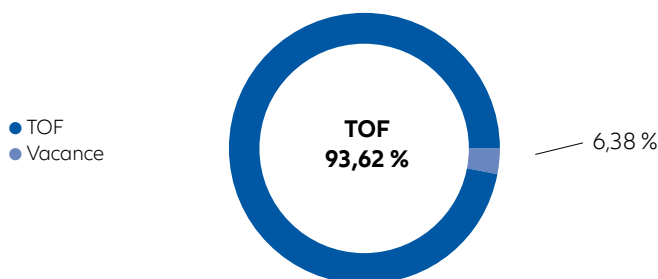
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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 €	09/05/2022
2 ^{eme} acompte	7,50 €	08/08/2022
Total acompte 2022	15,00 €	
Rappel Total acompte 2021	33,00 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



TOTAL SUR LE SEMESTRE



98 relocations

5 031 m²



96 libérations

5 575 m²



Nombre total de locataires

819

Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site www.immovalor.fr

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU COURS DU SEMESTRE

CESSIONS DU SEMESTRE

Le 28 septembre 2021, la SCPI a débuté son programme de cessions d'actifs avec une première vente de 18 754 k€ et une plus-value nette de 1 339 k€. Les appartements vacants, ayant dépassé une durée de location de neuf ans, ne sont plus reloués et sont proposés à la vente. Cette transaction est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Date vente	Immeuble	Nbre lots vendus (197 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins value nette *
Total ventes en 2021		2	-15,8%	-16,8%
1S 2022	Boulogne Billancourt	19	37,1%	31,5%
1S 2022	Marseille (Joliette)	2	-13,8%	-14,8%
1S 2022	Chatillon	1	31,1%	25,4%
1S 2022	Montpellier (Jardin Nostra)	44	-7,3%	-8,4%
1S 2022	Asnières	1	19,6%	18,2%
Total ventes en 2022		67	11,5%	8,5%
Total des ventes Domivalor 4		69	10,9%	7,9%

* Nette de commission agence, impôt plus-value, honoraires Immovalor Gestion.

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 4 165 071 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Marseille	1 rue d'Hozier	12	797 m ²	-	-	2	138 m ²
Chatillon	20 rue Voltaire	28	1 784 m ²	-	-	6	394 m ²
Asnieres-sur-Seine	6 allée Berlin Spandau	16	931 m ²	-	-	2	130 m ²
Chatenay-Malabry	30/32/34 avenue de la Division	18	1 011 m ²	3	217 m ²	4	215 m ²
Voisins-le-Bretonneux	4 allée Edouard Gignac	26	1 369 m ²	6	263 m ²	1	57 m ²
Massy	12 rue Marco Polo	39	2 054 m ²	9	433 m ²	2	125 m ²
Loos-lez-Lille	535 rue Clémenceau	24	1 424 m ²	3	179 m ²	1	65 m ²
Issy-les-Moulineaux	22/24 allée du Puits	29	1 679 m ²	2	105 m ²	-	-
Bayonne	33 allée du Docteur Robert Lafon	40	2 521 m ²	4	260 m ²	2	106 m ²
Toulouse	9 rue Jacqueline Auriol	22	1 394 m ²	-	-	5	319 m ²
Hellemmes	73 rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	9	40 m ²	5	235 m ²
Marseille	7 rue de la Crédence	37	1 966 m ²	6	336 m ²	2	119 m ²
Bruges	52 avenue Perie	30	1 909 m ²	3	216 m ²	3	168 m ²
Antibes	10 2ème avenue	50	2 435 m ²	4	149 m ²	1	61 m ²
Decines	55 rue Paul Bert	26	1 604 m ²	9	576 m ²	-	-
Ville-La-Grand	41 rue des Tournelles	25	1 365 m ²	2	127 m ²	1	31 m ²
Joinville-Le-Pont	31-33 boulevard du Maréchal	28	1 656 m ²	2	100 m ²	-	-
Montpellier	101 rue de la Laïcité	25	1 554 m ²	6	354 m ²	1	74 m ²
Strasbourg	4 rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m ²	2	168 m ²	-	-
Issy-les-Moulineaux	13/21 rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	1	64 m ²	-	-
Velizy-Villacoublay	37 avenue Louis Bréguet	62	3 585 m ²	6	345 m ²	2	122 m ²
Nantes	2 rue André Chedid	38	1 961 m ²	6	332 m ²	-	-
Colombes	38 rue Félix Faure	38	1 939 m ²	3	138 m ²	1	87 m ²
Lyon	145/151 rue marius Berlet	20	807 m ²	1	27 m ²	-	-
Toulouse	9 rue Françoise Giroud	47	2 611 m ²	3	148 m ²	5	317 m ²
Issy-les-Moulineaux	9/11 rue du Passeur de Boulogne	30	1 809 m ²	4	186 m ²	1	59 m ²
Ville-la-Grand	16/18 rue des Voiron	22	1 315 m ²	1	88 m ²	3	149 m ²
Montpellier	66 allée du Tiers Etat	17	906 m ²	2	112 m ²	-	-
Marseille	5 rue Victoria Marino	18	1 217 m ²	1	68 m ²	-	-
Total		867	49 266 m²	98	5 031 m²	50	2 969 m²

ACTUALITÉ DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 25 mai 2022 sur deuxième convocation, l'ensemble des 17 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 96%. Les membres du conseil de surveillance ont été réélus: Mme Marie Dominique BLANC, Sté. ALLIANZ VIE, Mr Jean-Pierre BARBELIN, Mr Patrick KONTZ, Mr Christian BOUTHIE, Mr Georges PUIER, Mr PASCAL LEROUX, Mr Alain GONDELMANN, Mr Didier VANHAMME. Cette Assemblée Générale mixte a décidé de ne pas proroger la durée de la SCPI au-delà de son terme statutaire du 28 mai 2022. La dissolution de la société a ainsi eu lieu le 28 mai 2022. La société IMMOVALOR GESTION a été nommée liquidateur à compter de cette date pour la durée de la liquidation conformément à ce qui a été décidé dans ladite assemblée.

MARCHÉ SECONDAIRE

Suite à la liquidation de la SCPI, Immovalor Gestion met fin à l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du 1er juin 2022, et ce afin de préserver les intérêts et l'égalité de traitement de tous les associés.

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 crédit 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 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 :

- (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

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