










Echéance statutaire de la SCPI en années

**BULLETIN SEMESTRIEL****1^{ER} SEMESTRE 2023**

Valable jusqu'au 31/12/2023

 **CHIFFRES CLÉS**

	Au 31/12 2022	Au 30/06 2023
 Nombre d'associés	4893	4941
 Nombre de parts	164 226	164 226
 Dernier prix acquéreur	–	–
 (TOF) du semestre*	91,83%**	92,93%**
 (TOF) depuis le 01/01	92,75%**	92,93%**
 Valeur de réalisation	1 202,58 €	1 202,58 €
 Valeur IFI	1 094,71 €	1 094,71 €
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8 018 894 €	3 545 740 €
 Surface totale	45 754	40 594

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, Immobilier Gestion met fin à l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du 1er juin 2022. Dans ce contexte, Immobilier Gestion met fin à l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du 1er juin 2022.

*SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.

 **DONNÉES DU PATRIMOINE**

Nombre de lots détenus	721
Nombre de lots loués	670
Surface totale louée	37 802 m ²

Acompte Total de l'année 2023 (Brut)

8,40 €/part

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.
Échéance statutaire :	28/05/2022

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 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 augmenteraient de +1,3% sur un an mais baisseraient 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 92,93 %, à comparer à 93,62 % en 2022.

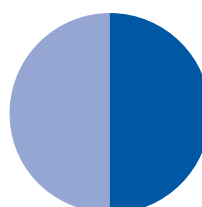
Au cours du 1er semestre, 90 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 721 appartements dans le patrimoine, dont 51 sont vacants au 30 juin 2023. La vente du patrimoine au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe Twenty Two Real Estate, se poursuit. Au 30 juin 2023, la plus-value sur ventes s'élève à 1 348 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 104 € a été versé en janvier 2023 et autre acompte sur réduction de capital de 90 € sera versé en juillet 2023.

Un acompte de dividende de 4,20 € par part a été versé au titre du 1er trimestre (soit 1,40 € par part et par mois), et un second acompte de 4,20 € par part sera versé au titre du 2ème trimestre (soit 1,40 € par part et par mois), portant ainsi à 8,40 € la somme des acomptes versés en 2023.

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

En % de la valeur vénale des immeubles



● IDF : 49 %
● Régions : 51 %

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, Allianz Immovalor met fin à l'inscription des ordres sur le Registre (marché secondaire) à compter du 1er juin 2022.

DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

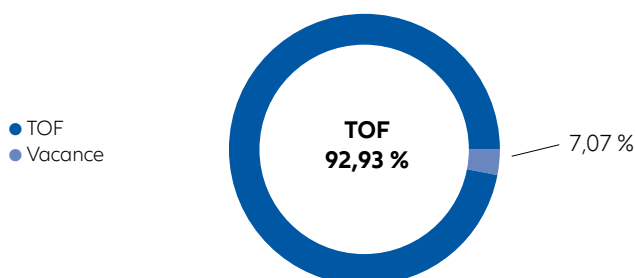
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Date de versement
	AVANT	APRÈS	
	PRELEVEMENT*		
1 ^{er} acompte	4,20 €	4,09 €	08/05/2023
2 ^{ème} acompte	4,20 €	4,05 €	01/08/2023
Total des acomptes 2023	8,40 €	8,14 €	
Rappel total des acomptes 2022	29,40 €		

* 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)



TOTAL SUR LE SEMESTRE



78 relocations

3 975 m²



97 libérations

5 216 m²



Nombre total de locataires

670



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 et a réalisé un montant de cessions d'actifs de 51 044 k€ et une plus-value nette de 1 348 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 (936 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins value nettes *
Total ventes en 2021		2	-15,8%	-18,9%
Total ventes en 2022		123	15,3%	11,0%
1S 2023	Loos Lez Lille	24	-23,3%	-24,2%
	Massy	39	-2,2%	-3,4%
	Decines-Charpieu	26	-17,1%	-18,1%
	Châtenay Malabry	1	-1,8%	-5,3%
Total ventes en 2023		90	-11,3%	-12,4%
Total des ventes Domivalor 4		215	6,0%	2,8%

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 3 545 740 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Châtenay-Malabry	30/32/34 Avenue de la Division Leclerc	17	933 m ²	-	-	5	237 m ²
Voisins-le-Bretonneux	4 Allée Edouard Gignac	26	1 369 m ²	2	99 m ²	3	163 m ²
Issy-Les-Moulineaux	22/24 Allée du Puits	29	1 679 m ²	3	172 m ²	2	94 m ²
Bayonne	33 Allée du Docteur Robert Lafon	40	2 521 m ²	7	394 m ²	1	46 m ²
Toulouse	9 Rue Jacqueline Auriol	22	1 394 m ²	2	128 m ²	5	318 m ²
Hellemmes	73 Rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	9	40 m ²	3	130 m ²
Marseille	7 Rue de la Crédence	37	1 966 m ²	2	115 m ²	-	-
Bruges	52 Avenue Perie	30	1 909 m ²	7	587 m ²	2	89 m ²
Antibes	10 2ème avenue	50	2 435 m ²	5	209 m ²	2	101 m ²
Ville-La-Grand	41 Rue des Tournelles	25	1 365 m ²	3	124 m ²	1	45 m ²
Joinville-Le-Pont	31-33 Boulevard du Maréchal	28	1 656 m ²	4	192 m ²	2	97 m ²
Montpellier	101 Rue de la Laicité	25	1 554 m ²	1	63 m ²	2	116 m ²
Strasbourg	4 Rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m ²	2	123 m ²	-	-
Issy-Les-Moulineaux	13/21 Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	1	59 m ²	2	169 m ²
Velizy-Villacoublay	37 Avenue Louis Bréguet	62	3 585 m ²	3	143 m ²	6	355 m ²
Nantes	2 Rue André Chedid	38	1 961 m ²	2	86 m ²	-	-
Colombes	38 Rue Félix Faure	38	1 939 m ²	2	173 m ²	1	61 m ²
Lyon	145/151 Rue marius Berlet	20	807 m ²	2	69 m ²	1	39 m ²
Toulouse	9 rue Françoise Giroud	47	2 611 m ²	7	364 m ²	10	557 m ²
Issy-Les-Moulineaux	9/11 Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809 m ²	4	211 m ²	3	175 m ²
Ville-La-Grand	16/18 Rue des Voirons	22	1 315 m ²	7	423 m ²	-	-
Montpellier	66 Allée du Tiers Etat	17	906 m ²	1	46 m ²	-	-
Marseille	5 Rue Victoria Marino	18	1 217 m ²	2	154 m ²	-	-
Total		721	40 594 m²	78	3 975 m²	51	2 792 m²

Domivalor 4

SCPI FISCALE SCHELLIER

ACTUALITÉS DE LA SCPI :

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 30 juin 2023 sur deuxième convocation, l'ensemble des 9 résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 98%.

MARCHÉ SECONDAIRE

Suite à la liquidation de la SCPI, Allianz Immovalor 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 septies 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.

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