







Echéance statutaire de la SCPI en années

**BULLETIN SEMESTRIEL****2^{ÈME} SEMESTRE 2022**

Valable jusqu'au 30/06/2023

 **CHIFFRES CLÉS**

	Au 30/06 2022	Au 31/12 2022
 Nombre d'associés	4 865	4893
 Nombre de parts	164 226	164 226
 Dernier prix acquéreur	1 110 €* -	-
 (TOF) du semestre*	93,62%	91,83%
 (TOF) depuis le 01/01	93,62%	92,75%
 Valeur de réalisation	1 316,96 €	NC**
 Valeur IFI	1 314,67 €	NC**
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	4 165 071 €	8 018 894 €
 Surface totale	49 266	45 754

*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.

**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 détenus	811
Nombre de lots loués	744
Surface totale louée	41 755 m ²

Acompte Total de l'année 2022

29,40 €/part

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

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 prévoyaient 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 essoufflé 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).

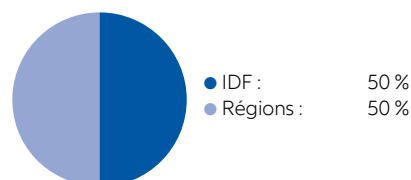
COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du dernier semestre est de 91,83%, pour atterrir à un taux moyen de 92,75 % à comparer à 92,66 % en 2021.

Au cours du 2^{ème} semestre, 56 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 811 appartements dans le patrimoine, dont 67 sont vacants au 31 décembre 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 3 377 k€. Un premier acompte sur réduction de capital de 106 € a été versé en juillet 2022 et un second acompte de 104 € est versé en janvier 2023.

Un acompte de dividende de 7,50 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 2,50 € par part et par mois), et un acompte de 6,90 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 2,30 € par part et par mois), portant à 29,40 € la somme des acomptes sur dividendes 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 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, 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

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	7,50 €	09/05/2022
2 ^{ème} acompte	7,50 €	08/08/2022
3 ^{ème} acompte	7,50 €	07/11/2022
4 ^{ème} acompte	6,90 €	06/02/2023
Total acompte 2022	29,40 €	
Rappel Total acompte 2021	33,00 €	

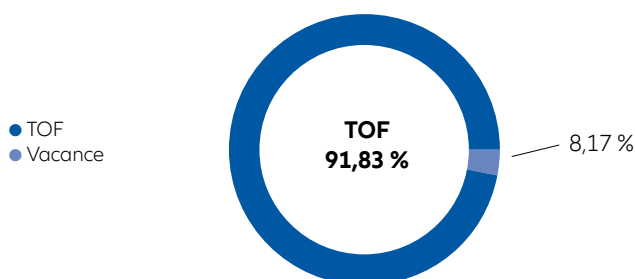
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VERSEMENTS AU TITRE DES CESSIONS

MONTANT	VERSÉ LE
106 €	31/07/2022
106 €	TOTAL

Au 31/12/2022, le total des versements représente 106€ par part.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



TOTAL SUR LE SEMESTRE



75 relocations
3 779 m²



100 libérations
5 736 m²



Nombre total de locataires
744

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 36 510 k€ et une plus-value nette de 3 377 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%
1S 2022	Boulogne Billancourt	19	37,1%	31,5%
	Marseille (Joliette)	2	-13,8%	-14,8%
	Chatillon	1	31,1%	25,4%
	Montpellier (Jardin Nostra)	44	-7,3%	-8,4%
2S 2022	Asnières	1	19,6%	18,2%
	Asnières	16	24,1%	22,2%
	Chatillon	28	30,5%	20,7%
	Marseille (Joliette)	12	-14,6%	-16,1%
Total ventes en 2022		123	15,3%	11,0%
Total des ventes Domivalor 4		125	14,9%	10,6%

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 3 853 823 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Chatenay-Malabry	30/32/34 avenue de la Division	18	1 011 m ²	3	120 m ²	5	237 m ²
Voisins-le-Bretonneux	4 allée Edouard Gignac	26	1 369 m ²	1	57 m ²	3	156 m ²
Massy	12 rue Marco Polo	39	2 054 m ²	4	208 m ²	6	286 m ²
Loos-lez-Lille	535 rue Clémenceau	24	1 424 m ²	2	130 m ²	-	-
Issy-les-Moulineaux	22/24 allée du Puits	29	1 679 m ²	4	209 m ²	1	50 m ²
Bayonne	33 allée du Docteur Robert Lafon	40	2 521 m ²	3	117 m ²	5	279 m ²
Toulouse	9 rue Jacqueline Auriol	22	1 394 m ²	3	191 m ²	5	319 m ²
Hellemmes Lille	73 rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	7	40 m ²	1	60 m ²
Marseille	7 rue de la Crédence	37	1 966 m ²	5	320 m ²	-	-
Bruges	52 avenue Perie	30	1 909 m ²	4	210 m ²	6	537 m ²
Antibes	10 2ème avenue	50	2 435 m ²	2	126 m ²	2	78 m ²
Decines-Charpieu	55 rue Paul Bert	26	1 604 m ²	3	180 m ²	-	-
Ville-La-Grand	41 rue des Tournelles	25	1 365 m ²	1	45 m ²	3	106 m ²
Joinville-Le-Pont	31-33 boulevard du Maréchal	28	1 656 m ²	3	193 m ²	1	39 m ²
Montpellier	101 rue de la Laicité	25	1 554 m ²	4	272 m ²	1	63 m ²
Strasbourg	4 rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m ²	4	223 m ²	2	150 m ²
Issy-les-Moulineaux	13/21 rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	1	65 m ²	2	144 m ²
Velizy-Villacoublay	37 avenue Louis Bréguet	62	3 585 m ²	4	221 m ²	4	213 m ²
Nantes	2 rue André Chedid	38	1 961 m ²	7	340 m ²	-	-
Colombes	38 rue Félix Faure	38	1 939 m ²	-	-	2	173 m ²
Lyon	145/151 rue marius Berlet	20	807 m ²	2	80 m ²	-	0 m ²
Toulouse	9 rue Françoise Giroud	47	2 611 m ²	4	223 m ²	9	543 m ²
Issy-les-Moulineaux	9/11 rue du Passeur de Boulogne	30	1 809 m ²	1	42 m ²	2	126 m ²
Ville-la-Grand	16/18 rue des Voirons	22	1 315 m ²	-	-	6	353 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	121 m ²	1	86 m ²
Total		811	45 754 m²	75	3 779 m²	67	3 999 m²

Domivalor 4

SCPI FISCALE SCHELLIER

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 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 :

- 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