










Echéance statutaire de la SCPI en années

**BULLETIN SEMESTRIEL****2^{ÈME} SEMESTRE 2023**

Valable jusqu'au 30/06/2024

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2023	Au 31/12 2023
 Nombre d'associés	4941	4941
 Nombre de parts	164 226	164 226
 Dernier prix acquéreur	-	-
 (TOF) du semestre*	92,93 %*	93,48 %*
 (TOF) depuis le 01/01	92,93 %*	93,19 %*
 Valeur de réalisation	1 202,58 €	979,04 €
 Valeur IFI	1 094,71 €	853,46 €
 Loyers quittancés depuis le 1er janvier	3 545 740 €	6 705 567 €
 Surface totale	40 594 m ²	34 291 m ²

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

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,

Confronté à l'inflation et la hausse des coûts de financement, le marché du logement ancien s'est montré très calme au cours des derniers trimestres.

Avec 955 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte) sur douze mois glissants en août 2023, soit un retrait de -16,6 % par rapport à il y a un an, la baisse de volume de ventes continue de s'accroître. Malgré les perspectives de stabilisation des taux de crédits qui laissent espérer une éclaircie, la FNAIM indique que les volumes de ventes devraient s'établir aux alentours de 875 000 logements en 2023 soit une baisse annuelle historique de -22 %.

Concernant les prix de vente des logements anciens, les Notaires de France indiquent que la première baisse du prix des logements anciens en France sur 12 mois glissants a été observée à la fin de l'été (-1 % en août 2023 sur un an). Plus précisément, selon la FNAIM, en janvier 2024, les prix ont baissé de -5,7 % sur un an à Paris, -4,1 % en Ile-de-France et -0,6 % en Province. Par ailleurs, les prix sont en baisse dans la majorité des dix plus grandes villes françaises exception faite de Montpellier et Nice.

Près d'1,9 milliard d'euros ont été investis sur le marché résidentiel en bloc au cours des trois premiers trimestres de l'année 2023 dont 610 millions d'euros au troisième trimestre selon JLL. Les volumes investis correspondent donc à ceux constatés avant la crise sanitaire, preuve de la résilience de ce secteur.

Sources : Notaires de France, FNAIM, JLL (pour les données chiffrées).

COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du dernier semestre est de 93,48 %, pour atterrir à un taux moyen de 93,19 % à comparer à 92,75 % en 2022.

Au cours du 2^{ème} semestre, 113 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 608 appartements dans le patrimoine, dont 36 sont vacants au 31 décembre 2023. A cette date, la moins-value sur ventes s'élève à 2 774 k€.

Un acompte de dividende de 4,20 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 1,40 € par part et par mois), et un acompte de 9,60 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 3,20 € par part et par mois), portant à 29,40 € la somme des acomptes sur dividendes en 2023.

DONNÉES DU PATRIMOINE

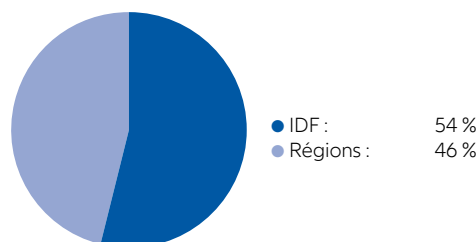
Nombre de lots détenus	608
Nombre de lots loués	572
Surface totale louée	32 154 m ²

Acompte de l'année 2023 (Brut)

22,20 €/part

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2023

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

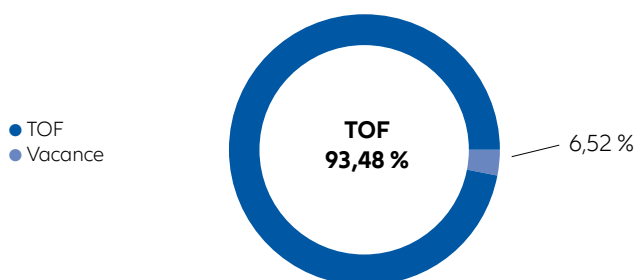
Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	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
3 ^{ème} acompte	4,20 €	4,01 €	01/11/2023
4 ^{ème} acompte	9,60 €	9,33 €	01/02/2024
Total des acomptes 2023	22,20 €	21,48 €	
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



67 relocations

2 752 m²



60 libérations

3 325 m²



Nombre total de locataires

572



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 71 709 k€ et une moins-value nette de 2 774 k€. Les appartements vacants, ayant dépassé une durée de location de neuf ans, ne sont plus reloués et sont proposés à la vente.

Date vente	Immeuble	Nbre lots vendus (936 lots acquis)	Plus ou moins values brutes	Plus ou moins values 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%
2S 2023	Voisins le Bretonneux	2	-13,9%	-16,0%
	Toulouse (Urban Spirit)	47	-13,3%	-14,3%
	Ville La Grand (Horizon)	22	-10,8%	-11,9%
	Ville La Grand	25	-7,8%	-8,9%
	Chatenay Malabry	17	23,7%	22,2%
Total ventes en 2023		203	-7,7%	-8,9%
Total des ventes Domivalor 4		328	2,6%	0,0%

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 3 159 828 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Voisins-le-Bretonneux	4 allée Edouard Gignac	24	1 290 m ²	-	-	4	204 m ²
Issy-les-Moulineaux	22/24 allée du Puits	29	1 679 m ²	-	-	3	157 m ²
Bayonne	33 allée du Docteur Robert Lafon	40	2 521 m ²	3	162 m ²	5	355 m ²
Toulouse	9 rue Jacqueline Auriol	22	1 394 m ²	6	382 m ²	1	64 m ²
Hellemmes	73 rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	6	40 m ²	2	101 m ²
Marseille	7 rue de la Crédence	37	1 966 m ²	1	59 m ²	1	81 m ²
Bruges	52 avenue Perie	30	1 909 m ²	4	231 m ²	-	-
Antibes	10 2 ^{ème} avenue	50	2 435 m ²	7	320 m ²	2	110 m ²
Joinville-le-Pont	31-33 boulevard du Maréchal	28	1 656 m ²	4	195 m ²	-	-
Montpellier	101 rue de la Laïcité	25	1 554 m ²	2	63 m ²	2	116 m ²
Strasbourg	4 rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m ²	1	65 m ²	1	43 m ²
Issy-les-Moulineaux	13/21 rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	2	169 m ²	1	59 m ²
Velizy-Villacoublay	37 avenue Louis Bréguet	62	3 585 m ²	6	361 m ²	4	250 m ²
Nantes	2 rue André Chedid	38	1 961 m ²	2	103 m ²	1	42 m ²
Colombes	38 rue Félix Faure	38	1 939 m ²	3	153 m ²	4	178 m ²
Lyon	145/151 rue Marius Berlet	20	807 m ²	1	39 m ²	-	-
Issy-les-Moulineaux	9/11 rue du Passeur de Boulogne	30	1 809 m ²	5	240 m ²	4	309 m ²
Montpellier	66 allée du Tiers Etat	17	906 m ²	2	126 m ²	-	-
Marseille	5 rue Victoria Marino	18	1 217 m ²	1	42 m ²	1	68 m ²
Total		608	34 291 m²	67	2 752 m²	36	2 137 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 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 :

- 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 comptes 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 semestriel 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