

Domivalor 4

SCPI Fiscale Scellier

Bulletin semestriel
1^{er} semestre 2025

Valable jusqu'au
31/12/2025

SCPI À CAPITAL FIXE - Visa AMF n° 09-28 délivré le 30/09/2009

Chiffres clés

	Au 31/12/2024	Au 30/06/2025
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	5 021	5 060
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	0,00 €	0,00 €
(TOF) du semestre*	85,84%	82,90%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier*	89,23%	82,90%
Valeur de réalisation	571,48 €	340,67 €
Valeur IFI	335,82 €	309,68 €
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	4 464 050 €	1 125 819 €
Surfaces totale	15 450 m ²	14 077 m ²

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

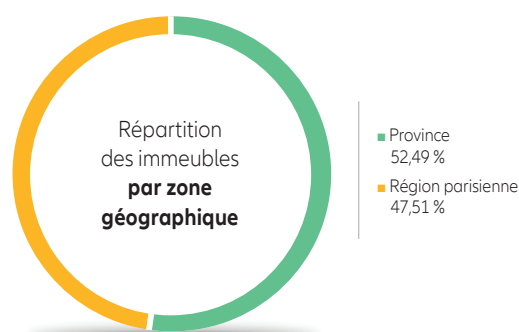
Données du patrimoine au 30/06/2025

Nombre de lots détenus	257
Nombre de lots loués	202
Surface totale louée	10 940 m ²

Acomptes de l'année 2025 (Brut)

3,00 € par part

Répartition du patrimoine au 30/06/2025



Actualité des marchés immobiliers

Après le ralentissement des volumes de transactions en raison du durcissement des conditions de financement et de la hausse des taux d'intérêt depuis le début de crise (T4 2021), le marché du logement ancien fait preuve d'une reprise timide en ce début d'année 2025.

Après avoir fait l'objet d'un ajustement depuis le début de la crise, le marché de logements anciens amorce une première phase de stabilisation : en février 2025, la baisse du nombre de transactions sur 12 mois glissants est de - 3,6 %, contre - 23,4 % en février 2024. Selon la FNAIM, ce nombre devrait atteindre les 800 000 logements vendus, soit une baisse de - 8 % sur l'année 2024. Le nombre de transactions actuelles restent toutefois nettement inférieur aux volumes affichés ces dernières années : 803 000 transactions ont été enregistrées en février 2025 contre 1 207 000 en août 2021, au début de la crise.

Le ralentissement du marché de logements anciens s'accompagne également de la baisse significative des prix de vente en France (- 2,1 % au 4^{ème} trimestre 2024), qui tend toutefois à se réduire progressivement, les prix des logements anciens en France faisant preuve de stabilité sur 2 trimestres consécutifs (+ 0,1 % à fin 2024).

Sur le plan géographique, la tendance est similaire en Province : le prix des logements anciens enregistre une baisse de - 1,7 % au 31 décembre 2024 contre - 4,3 % au premier semestre de la même année. La stabilisation des valeurs s'opère également en Ile-de-France, avec une baisse de - 3,6 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année.

Marqué par l'atterrissage des prix et des volumes de transactions, le marché de logements anciens reste toutefois dans une phase d'incertitude, en raison notamment du contexte géopolitique et économique mondial, et plus particulièrement du contexte politique français.

Le nouveau cycle de baisse de taux amorcé par les banques centrales fin 2024 ainsi que la stabilisation des prix et des volumes de transactions après avoir fait l'objet de baisses significatives laissent toutefois entrevoir des signes de premières reprises pour le marché de logements anciens, accompagné notamment par l'assouplissement des conditions de financement pour ses investisseurs.

Sources : Notaire de France

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 82,90 %, à comparer à 85,84 % au semestre précédent. Cette diminution s'explique par le blocage des relocations pour les immeubles dont les accords collectifs ont été réalisés.

Au cours du 1^{er} semestre, 23 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 257 appartements dans le patrimoine, dont 55 sont vacants au 30 juin 2025. La vente du patrimoine se poursuit et devrait prendre fin en 2031. A cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 196 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 235 € a été versé en janvier 2025 et un autre acompte sur réduction de capital de 39 € sera versé à fin juillet 2025.

Ce dernier acompte est inférieur au montant initialement prévu de 100 €, compte tenu du fait que la vente de l'immeuble de Colombes sis 38 Rue Félix Faure, initialement prévue au 2^{ème} trimestre 2025, n'a pas été actée.

Un acompte de dividende de 1,50 € par part a été versé au titre du 1^{er} trimestre (soit 0,50 € par part et par mois), et un second acompte de 1,50 € par part sera versé au titre du 2^{ème} trimestre (soit 0,50 € par part et par mois), portant ainsi à 3,00 € la somme des acomptes versés en 2025.

Domivalor 4

SCPI Fiscale Scellier

Marché des parts (mouvements semestriels)

Marché secondaire

A la fin du semestre, il n'y a pas de part en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur* (Frais inclus)
31/01/2025	-	-	-
28/02/2025	-	-	-
31/03/2025	-	-	-
30/04/2025	-	-	-
31/05/2025	-	-	-
30/06/2025	-	-	-

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

Distribution des revenus par part

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025	1,50 €	1,48 €	01/05/2025
2 ^{ème} acompte 2025	1,50 €	1,42 €	01/08/2025
Total des acomptes 2025	3,00 €	2,90 €	
Rappel total des acomptes 2024	17,70 €	16,56 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

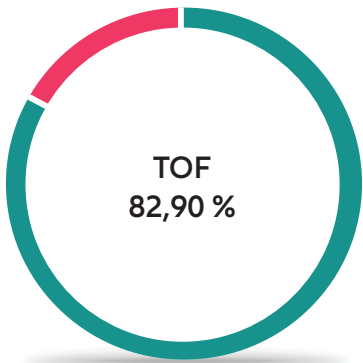
* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

Versements au titre des cessions

Date	Acomptes sur liquidation	Par part
31/07/2022	17 407 956 €	106 €
31/01/2023	17 079 504 €	104 €
31/07/2023	14 780 340 €	90 €
15/01/2024	20 364 024 €	124 €
31/07/2024	41 384 952 €	252 €
31/01/2025	38 593 110 €	235 €
Total	149 609 886 €	911 €

Au 30/06/2025, le total des versements représente 911 € par part.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



- Locaux occupés : 82,90 %
- Locaux vacants : 17,10 %



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

Évolution du patrimoine

Cession 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 158 212 k€ et une plus-value nette de 194 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 :

Période de vente	Immeubles	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%
Total ventes en 2023		203	-7,7%	-8,9%
Total ventes en 2024		328	2,2%	0,5%
1S 2025	Antibes	5	-1,2%	-8,6%
	Bayonne	2	20,8%	15,0%
	Colombes	1	-1,8%	-8,2%
	Joinville-le-Pont	1	20,7%	13,2%
	Marseille (Parc de Manon)	14	-3,3%	-4,4%
Total ventes en 2025		23	-0,6%	-3,7%
Total des ventes Domivalor 4		679	2,3%	0,1%

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

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 1 125 819,17 € (semestre précédent : 1 736 055,03 €).

Relocations et logements vacants

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombres d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Bayonne	33 allée du Docteur Robert Lafon	38	2 419 m²	-	-	11	719 m²
Hellemmes	73 rue Roger Salengro	61	3 063 m²	4	231 m²	5	262 m²
Marseille	7 rue de la Crédence	37	1 966 m²	-	-	12	662 m²
Antibes	10 2 ^{ème} avenue	44	2 156 m²	-	-	17	887 m²
Joinville-le-Pont	31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	24	1 480 m²	-	-	7	440 m²
Issy-les-Moulineaux	13/21 rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m²	-	-	2	125 m²
Colombes	38 rue Félix Faure	37	1 894 m²	-	-	1	43 m²
TOTAL		257	14 077 m²	4	231 m²	55	3 138 m²

Total sur le semestre

231 m²

4 relocations

1 350 m²

24 résiliations

202

Nombre de locataires

Marché secondaire

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 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 septuiesimes 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

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

Taux d'occupation financier (TOF) :

Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers et mises à dispositions) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, 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 1^{er} 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.



Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr



Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr



Allianz
Immovalor

Allianz Immovalor

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz

Société anonyme au capital de 553.026 €

N°IDU : FR379654_01AUYV - N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706

1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense cedex

328 398 706 RCS Nanterre

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