Allianz

Allianz Immovalor

Domivalor 4

SCPI Fiscale Scellier

Bulletin semestriel
1er semestre 2026

Valable jusqu'au 31/12/2026

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

Chiffres clés

	Au 31/12/2025	Au 30/06/2026
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	5 108	5 108
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	0,00 €	0,00 €
(TOF) du semestre *	79,08%	79,35%
(TOF) depuis le 1er janvier *	81,07%	79,35%
Valeur de réalisation**	298,13 €	271,63 €
Valeur IFI	284,30 €	284,30 €
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	2 117 861 €	931 866 €
Surfaces totale	13 290 m²	11 967 m²

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

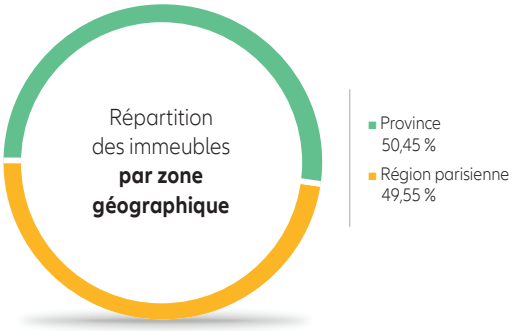
Données du patrimoine au 30/06/2026

Nombre de lots détenus	218
Nombre de lots loués	173
Surface totale louée	9 394 m²

Acomptes de l'année 2026 (Brut)

Le dividende sera versé fin janvier 2027 en adéquation avec le résultat.

Répartition du patrimoine au 30/06/2026



Actualité des marchés immobiliers

La première moitié de l'année 2026 a été marquée par un contexte national incertain — instabilité politique, dégradation de la note souveraine et débats budgétaires tendus — qui pèse sur la confiance des ménages, demeurée nettement sous sa moyenne de long terme à 84 points en juin d'après l'INSEE. Dans ce contexte, le marché résidentiel français affiche environ 900 000 transactions sur un an glissant, un volume en deçà de la normale d'environ – 11 %.

La remontée des taux directeurs décidée par la BCE en juin 2026, conjuguée aux contraintes d'endettement à 35 % imposées par le HCSF, limite la capacité d'emprunt des acquéreurs. De ce fait, le décalage entre attentes des vendeurs et solvabilité des acheteurs reste marqué, avec un retour de la négociation des prix par les acheteurs.

Sur le plan des prix, le marché entre dans une phase de stabilisation avec une progression réelle marginale de + 0,23 % sur un an à l'échelle de l'hexagone. À Paris, le prix moyen s'établit autour de 10 450 €/m² avec des écarts significatifs entre arrondissements. L'écart de valorisation se creuse entre les logements performants sur le plan énergétique et les passoires thermiques.

En perspective, la reprise amorcée en 2025 semble marquer le pas au printemps 2026 avec un allongement des délais de vente et un retour de la négociation. Le retour de la confiance des ménages et la stabilisation des conditions de crédit constitueront les facteurs déterminants de la dynamique du second semestre.

Sources : INSEE, Notaires, FNAIM, agences

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 79,35 %, à comparer à 79,08 % au semestre précédent. Au cours du 1er semestre, 25 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 218 appartements dans le patrimoine, dont 45 sont vacants au 30 juin 2026. La vente du patrimoine se poursuit et devrait prendre fin en 2031. A cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 85 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 35 € a été versé en mai 2026.

Il n'y a plus de versement d'acompte trimestriel sur le résultat mais uniquement un dividende annuel qui sera versé fin janvier 2027 en adéquation avec le résultat réalisé.

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)
31/01/2026	-	-	-
28/02/2026	-	-	-
31/03/2026	-	-	-
30/04/2026	-	-	-
29/05/2026	-	-	-
30/06/2026	-	-	-
1er semestre 2026			

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

Distribution des revenus par part

Il n'y a plus de versement d'acompte trimestriel sur le résultat mais uniquement un dividende annuel qui sera versé fin janvier 2027 en adéquation avec le résultat réalisé.

	Montant	
	Avant	Après
	Prélèvement*	
Rappel total des acomptes 2025	6,00 €	5,81 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

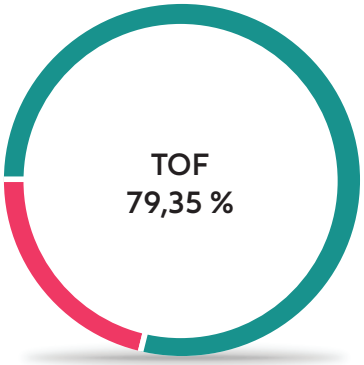
** Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.*

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 €
31/07/2025	6 404 814 €	39 €
15/05/2026	5 747 910 €	35 €
Total	**161 762 610 €**	**985 €**

Au 30/06/2026, le total des versements représente 985 € par part.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



- Locaux occupés : 79,35 %
- Locaux vacants : 20,65 %

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

Domivalor 4
SCPI Fiscale Scellier

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 168 569 k€ et une plus-value nette de 85 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%**
Total ventes en 2025		**37**	**0,9%**	**-4,1%**
1S 2026	Antibes	11	-2,6%	-8,5%
	Bayonne	7	2,9%	-3,2%
	Issy-les-Moulineaux (13 à 21 passeur Boulogne)	1	25,1%	17,7%
	Joinville-le-Pont	5	24,5%	16,4%
Total ventes en 2026		**25**	**7,6%**	**1,1%**
Total des ventes Domivalor 4		**718**	**2,5%**	**0,1%**

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

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 931 885,50 € (semestre précédent : 992 042,22 €).

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	31	2 004 m²	-	-	10	702 m²
Hellemmes	73, rue Roger Salengro	61	3 063 m²	10	522 m²	3	105 m²
Marseille	7, rue de la Crédence	37	1 966 m²	-	-	15	815 m²
Antibes	10, 2ème avenue	21	976 m²	-	-	3	172 m²
Joinville-le-Pont	31-33, boulevard du Maréchal Leclerc	18	1 133 m²	-	-	6	325 m²
Issy-les-Moulineaux	13/21, rue du Passeur de Boulogne	14	970 m²	-	-	3	210 m²
Colombes	38 ,rue Félix Faure	36	1 856 m²	-	-	5	245 m²
	TOTAL	**218**	**11 967 m²**	**10**	**522 m²**	**45**	**2 573 m²**

Total sur le semestre

522 m²
10 relocations

1 192 m²
23 résiliations

173
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 septvicies 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 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.

Rémunération de la société de gestion

Au titre de sa mission, la société de gestion perçoit les commissions suivantes :
Commission de souscription : 10% HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses.
Commission de gestion : 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets.
Commission de cession d'actifs immobiliers : 2 % HT maximum du produit des ventes constatés par acte notarié.

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

Vous pouvez nous contacter par mail **fgcasso@allianz.fr**

Allianz
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