

# Allianz Domi 4

## SCPI Fiscale Pinel

SCPI À CAPITAL FIXE - Visa AMF n° 16-04 délivré le 29/04/2016

### Chiffres clés

	Au 31/12/2023	Au 30/06/2024
<b>Indicateurs financiers</b>		
Nombre d'associés	482	482
Nombre de parts	27 221	27 221
Dernier prix acquéreur	-	-
(TOF) du semestre	98,63%	98,09%
(TOF) depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	98,80%	98,09%
Valeur de réalisation	861,42 €	861,42 €
Valeur IFI	857,06 €	857,06 €
Loyers quittancés depuis le 1 <sup>er</sup> janvier	976 042 €	495 757 €
Surfaces totales	5 128 m <sup>2</sup>	5 128 m <sup>2</sup>

### Données du patrimoine au 30/06/2024

Nombre de lots détenus	97
Nombre de lots loués	94
Surface totale louée	4 866 m <sup>2</sup>

### Acomptes de l'année 2024 (Brut)

10,50 €

### Répartition du patrimoine au 30/06/2024



Madame, Monsieur,

Face au durcissement des conditions de financement et la hausse des taux d'intérêt qui ont commencé depuis 2022, le marché du logement ancien continue son ralentissement.

A la fin février 2024, le nombre de logements anciens vendus en France (hors Mayotte) sur douze mois glissants s'établissait à 835 000, soit un retrait de - 23 % par rapport à la même période il y a un an. Selon la FNAIM, malgré une légère baisse des taux de crédits, la diminution du nombre de transactions devrait continuer au cours des prochains mois.

Le ralentissement de l'activité s'accompagne d'un recul des prix de ventes. En France métropolitaine, les prix de vente ont connu une baisse annuelle de - 3,9 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. Les Notaires de France prévoient même une amplification de cette tendance au cours des prochains mois avec une évolution attendue autour de - 5,5 % sur 12 mois glissants à la fin mai 2024.

En province, alors que la diminution des prix s'est manifestée plus tardivement, celle-ci devrait s'établir à - 5 % à la fin mai 2024 selon les prévisions des Notaires de France. En Ile-de-France les prix des appartements anciens baisseraient de - 7,3 % entre juin 2023 et juin 2024 (- 7,6 % pour les maisons) tandis qu'à Paris, l'évolution annuelle serait de l'ordre de - 7,6 % en juin 2024.

Ce resserrement des prix et l'espoir d'une baisse des taux de crédits sont autant d'éléments qui permettent toutefois d'espérer une reprise prochaine du marché du logement ancien d'ici la fin d'année.

Enfin, s'agissant du marché résidentiel en bloc, près de 625 millions d'euros ont été investis au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 selon JLL, soit - 63 % par rapport à la moyenne quinquennale.

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

### Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 98,09 %, à comparer à 98,63 % au 2<sup>ème</sup> semestre 2023.

Au 30 juin 2024, sur les 97 appartements acquis, 3 sont vacants. Au cours du semestre, 12 lots ont été reloués.

Un acompte de dividende de 5,25 € par part a été versé au titre du 1<sup>er</sup> trimestre (soit 1,75 € par part et par mois), et un second acompte de 5,25 € par part sera versé au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre (soit 1,75 € par part et par mois), portant ainsi à 10,50 € la somme des acomptes versés en 2024.

# Allianz Domi 4

## SCPI Fiscale Pinel

### 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)
31/01/2024	-	-	-
29/02/2024	-	-	-
31/03/2024	-	-	-
30/04/2024	-	-	-
31/05/2024	-	-	-
30/06/2024	-	-	-
<b>1er semestre 2024</b>			

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

### Distribution par part

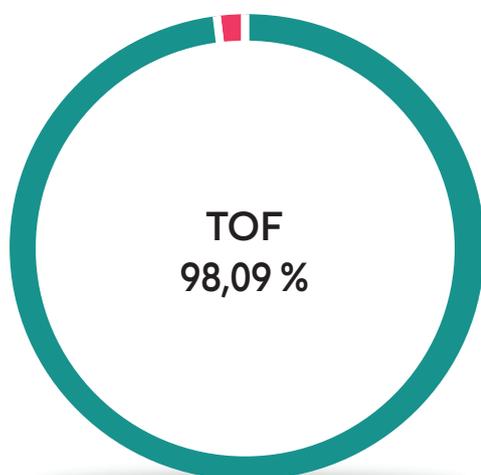
Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 <sup>er</sup> acompte 2024	5,25 €	5,21 €	01/05/2024
2 <sup>ème</sup> acompte 2024	5,25 €	5,21 €	01/08/2024
<b>Total des acomptes 2024</b>	<b>10,50 €</b>	<b>10,42 €</b>	
<b>Rappel total des acomptes 2023</b>	<b>35,10 €</b>	<b>33,42 €</b>	

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable 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 %.

### Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



● Locaux occupés : 98,09 %

● Locaux vacants : 1,91 %



Vos informations personnelles sont accessibles depuis votre espace dédié sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr)

## Évolution du patrimoine

### Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : **495 757,49 €** (semestre précédent : 490 973,65 €).

#### Relocations et logements vacants

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombres d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Le Blanc-Mesnil	119 avenue Henri Barbusse	8	397 m <sup>2</sup>	2	103 m <sup>2</sup>	-	-
Viroflay	9/11 avenue du Général Leclerc	7	341 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	1	37 m <sup>2</sup>
Franconville	270/276 rue du Général Leclerc	10	474 m <sup>2</sup>	2	102 m <sup>2</sup>	-	-
Livry-Gargan	34/40 avenue de la Gare de Gargan	15	731 m <sup>2</sup>	1	43 m <sup>2</sup>	-	-
Bois-d'Arcy	Rue Jacques Tati	10	548 m <sup>2</sup>	2	119 m <sup>2</sup>	-	-
Antony	Rue de la Renaissance	8	556 m <sup>2</sup>	1	64 m <sup>2</sup>	-	-
Boissy-Saint-Léger	5 rue de Wagram	16	737 m <sup>2</sup>	2	95 m <sup>2</sup>	1	49 m <sup>2</sup>
Viroflay	44 rue de Jouy	9	459 m <sup>2</sup>	-	0 m <sup>2</sup>	-	-
Rosny-sous-Bois	17 rue Pascal	8	526 m <sup>2</sup>	1	81 m <sup>2</sup>	-	-
Clamart	29 rue de la Porte des Trivaux	6	359 m <sup>2</sup>	1	43 m <sup>2</sup>	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>97</b>	<b>5 128 m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>651 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>85 m<sup>2</sup></b>

#### Total sur le semestre

**651 m<sup>2</sup>**

12 relocations

**672 m<sup>2</sup>**

13 résiliations

**94**

Nombre de locataires

### Marché secondaire

#### La vente de parts sur le marché secondaire

Il est rappelé que l'avantage fiscal dont bénéficient les souscripteurs est lié à l'obligation de conserver les parts pendant une durée de 9 ans à compter de la location du dernier des immeubles achetés sous peine de réintégration des réductions d'impôts pratiquées; compte tenu de la phase de souscription de capital et des délais d'achèvement des immeubles, cet engagement de conservation des titres aura normalement pris fin à l'issue des 13 premières années suivant la constitution de la société. La société de gestion recommande fortement aux souscripteurs de conserver leurs parts pendant la durée de vie de la société, afin d'optimiser leur placement. Il est important de souligner que le prix acquéreur sur le marché secondaire ne représente pas la valeur intrinsèque du patrimoine de la SCPI. La valeur vénale du patrimoine correspond à la valeur de réalisation de la SCPI.

#### 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](http://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.

### Cessions directes

#### Avantage fiscal du dispositif Pinel

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €. Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18 % sous condition de location de 9 ans. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient ou d'acquisition du logement dans la limite de plafonds par mètre carré de surface habitable dépendant de la localisation du logement dans les zones géographiques du dispositif Pinel. La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces 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](http://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<sup>er</sup> 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](http://www.immovalor.fr)



Vous pouvez nous contacter par mail [fgcasso@allianz.fr](mailto: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](http://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