

Domivalor 4

SCPI Fiscale Scellier

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

Chiffres clés

	Au 30/06/2024	Au 31/12/2024
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	4 990	5 021
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	0,00 €	0,00 €
(TOF) du semestre*	91,54%	85,84%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier*	91,54%	89,23%
Valeur de réalisation	979,04 €	571,48 €**
Valeur IFI	853,46 €	335,82 €**
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	1 300 847 €	4 464 050 €
Surfaces totale	24 518 m ²	15 450 m ²

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

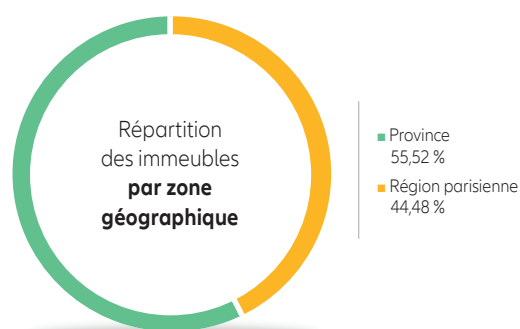
** Valeur communiquée à titre indicatif sous réserve de la validation définitive des comptes.

Données du patrimoine au 31/12/2024

Nombre de lots détenus	280
Nombre de lots loués	236
Surface totale louée	12 996 m ²

Acomptes de l'année 2024 (Brut)

17,70 €

Répartition du patrimoine au 31/12/2024

Actualité des marchés immobiliers

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, malgré des premiers signes d'optimisme quant à sa reprise.

En 2024, le nombre de transactions de logements anciens est en net recul : au 3^{ème} trimestre, on estime près de 780 000 logements anciens vendus en France (hors Mayotte), soit une baisse de - 18 % par rapport à la même période l'année précédente. Selon la FNAIM, ce nombre devrait atteindre les 800 000 logements vendus, soit une baisse de - 8 % sur l'année 2024.

Toutefois, le volume de transactions se stabilise ces derniers mois, aidé par l'assouplissement du contexte économique ainsi que par les conditions de financement plus favorables, permettant ainsi d'envisager la reprise du marché.

En effet, le ralentissement de l'activité s'est accompagné de la baisse significative des prix de vente en France (- 5 % au 2^{ème} trimestre 2024). Toutefois, les nouvelles conditions de financement, conséquence des baisses de taux opérées par la Banque centrale européenne, ont permis d'amorcer la baisse progressive des prix des logements anciens en France (- 2,6 % en novembre 2024).

En Province, la tendance est similaire : le prix des logements anciens baisse de - 1,9 % en novembre 2024 contre - 4,3 % au premier semestre de la même année. En Ile-de-France, la stabilisation des valeurs s'opère également, avec une baisse de - 3,9 % à fin 2024 contre une baisse de - 7,2 % à la mi-année.

La correction puis la stabilisation des prix ainsi que la baisse des taux de crédits sont des éléments positifs permettant d'envisager la reprise du marché du logement ancien en 2025.

Sources : Notaire de France et FNAIM

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 85,84 %, à comparer à 91,54 % 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 2^{ème} semestre, 328 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 280 appartements dans le patrimoine, dont 44 sont vacants au 31 décembre 2024. La vente du patrimoine au profit de Powerhouse Habitat, société gérée par le groupe Twenty Two Real Estate, va se poursuivre et devrait prendre fin en 2025. En parallèle, les propriétés situées à Antibes, Bayonne, Joinville-le-Pont et Issy-les-Moulineaux (13-15-19-21 rue du passeur de Boulogne) sont vendues au lot par lot. A cette date, la plus-value sur ventes s'élève à 404 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 252 € a été versé en juillet 2024 et un autre acompte sur réduction de capital de 235 € sera versé en janvier 2025.

Un acompte de dividende de 5,40 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 1,80 € par part et par mois), et un second acompte de 1,50 € par part sera versé au titre du 4^{ème} trimestre (soit 0,50 € par part et par mois), portant ainsi à 17,70 € la somme des acomptes versés en 2024.

Les équipes d'Allianz Immovalor souhaitent une très belle année 2025 aux associés de la SCPI Domivalor 4.

Domivalor 4

SCPI Fiscale Scellier

Marché des parts (mouvements semestriels)

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

Ces acomptes correspondent au montant distribué par part par trimestre.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2024	5,40 €	5,08 €	01/05/2024
2 ^{ème} acompte 2024	5,40 €	5,17 €	01/08/2024
3 ^{ème} acompte 2024	5,40 €	5,01 €	01/11/2024
4 ^{ème} acompte 2024	1,50 €	1,30 €	01/02/2025
Total des acomptes 2024	17,70 €	16,56 €	
Rappel total des acomptes 2023	22,20 €	21,48 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

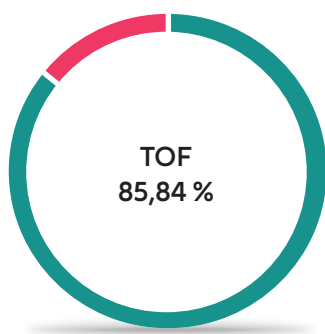
* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

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 €
Total	111 016 776 €	676 €

Au 31/12/2024, le total des versements représente 676 € par part.
Un acompte de 235 € sera versé le 31/01/2025.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



● Locaux occupés : 85,84 %

● Locaux vacants : 14,16 %



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

Total sur le semestre

76 m²

12 relocations

2 921 m²

56 résiliations

236

Nombre de locataires

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 153 191 k€ et une plus-value nette de 404 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%
1S 2024	Issy les Moulineaux (Ovelys)	29	34,1%	29,4%
	Voisins le Bretonneux	24	-6,1%	-7,2%
	Toulouse	22	-19,3%	-20,3%
	Joinville-le-Pont	1	22,0%	19,1%
	Issy les Moulineaux (9-11 passeur Boulogne)	1	23,2%	19,7%
	Nantes	4	8,0%	5,4%
	Strasbourg	23	-19,6%	-20,5%
	Velizy Villacoublay	62	-3,2%	-4,3%
2S 2024	Antibes	1	-11,7%	-13,8%
	Bruges	30	-15,9%	-16,9%
	Issy-les-Moulineaux (9-11 passeur Boulogne)	29	23,3%	21,9%
	Joinville-le-Pont	2	32,4%	29,3%
	Lyon	20	0,6%	-0,7%
	Marseille (Parc de Manon)	4	-4,9%	-7,1%
	Montpellier (Laïcité)	25	-11,2%	-12,4%
	Montpellier (Villa Olympe)	17	-1,9%	-3,4%
	Nantes	34	1,4%	0,1%
Total ventes en 2024		328	2,2%	0,5%
Total des ventes Domivalor 4		656	2,4%	0,3%

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

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 1 736 055,03 € (semestre précédent : 2 727 995,39 €).

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	40	2 521 m ²	-	-	9	581 m ²
Hellemmes	73 rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	11	40 m ²	3	167 m ²
Marseille	7 rue de la Crédence	37	1 966 m ²	-	-	7	384 m ²
Antibes	10 2ème avenue	49	2 374 m ²	-	-	16	783 m ²
Joinville-le-Pont	31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	25	1 510 m ²	-	-	5	286 m ²
Issy-les-Moulineaux	13/21 rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m ²	-	-	2	125 m ²
Colombes	38 rue Félix Faure	38	1 939 m ²	1	36 m ²	1	43 m ²
Marseille	5 rue Victoria Marino	14	978 m ²	-	-	1	86 m ²
	TOTAL	280	15 450 m²	12	76 m²	44	2 454 m²

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 1^{er} 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 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 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_01AUYY - 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