

Domivalor 4

SCPI Fiscale Scellier

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

Chiffres clés

	Au 30/06/2025	Au 31/12/2025
Indicateurs financiers		
Nombre d'associés	5 060	5 108
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	0,00 €	0,00 €
(TOF) du semestre*	82,90%	79,08%
(TOF) depuis le 1 ^{er} janvier*	82,90%	81,07%
Valeur de réalisation**	340,67 €	298,13 €
Valeur IFI**	309,68 €	284,30 €
Loyers quittancés depuis le 1 ^{er} janvier	1 125 819 €	2 117 861 €
Surfaces totale	14 077 m ²	13 290 m ²

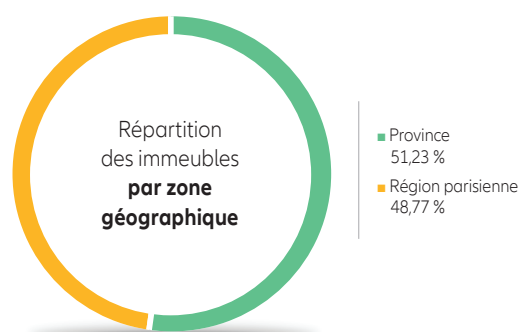
* SCPI en cours de liquidation, le TOF n'est donc pas révélateur de la performance de la SCPI.
** Valeurs communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes.

Données du patrimoine au 31/12/2025

Nombre de lots détenus	243
Nombre de lots loués	186
Surface totale louée	10 064 m ²

Acomptes de l'année 2025 (Brut)

6,00 € par part

Répartition du patrimoine au 31/12/2025

Actualité des marchés immobiliers

L'année 2025 se conclut sous le signe de la reprise pour le marché des logements anciens en termes de volumes investis, malgré un environnement de marché marqué par de fortes incertitudes géopolitiques et macro-économiques.

Après avoir fait l'objet d'un ajustement important depuis le début de la crise, le marché des logements anciens se redresse en 2025 avec près de 940 000 transactions durant l'année, en hausse de + 11 % par rapport à 2024 (845 000 transactions). Cette année marque par ailleurs un rebond en termes de transactions, après 3 années de baisses consécutives.

Le nombre de transactions reste toutefois significativement inférieurs à celui d'avant crise qui s'établit à 1 230 000 à fin 2021 (soit une baisse de - 25 %).

Après plusieurs années de baisses consécutives, l'année 2025 est également marquée par la hausse des prix de vente en moyenne en France, de l'ordre de + 0,8 % en laissant envisager des perspectives plus favorables pour les années à venir.

Cette hausse des prix des logements est relativement homogène sur le territoire, malgré des variations plus notables en Ile de France ainsi qu'au sein des principales métropoles françaises (hors Paris). A titre d'exemple, ces dernières ont vu les prix de leurs logements augmenter de + 1,8 % en moyenne sur l'année 2025.

La dynamique amorcée en 2025 a notamment été permise par l'assouplissement des conditions d'accès au financement bancaire, porté notamment par le cycle de baisse de taux amorcé par la Banque Centrale Européenne en réponse à la hausse de l'inflation depuis 2022. Les taux d'emprunts immobiliers s'établissent ainsi à 3,12 % à fin 2025, contre 4,21 % à fin 2023, favorisant la reprise des transactions immobilières.

Malgré le contexte de crise actuel, la hausse du nombre de transactions et des prix de logements en 2025, ainsi que la baisse des taux d'emprunts immobiliers constituent tout autant de facteurs permettant d'envisager davantage de dynamisme du marché du logement en 2026.

Sources : Notaire de France et FNAIM

Commentaire de gestion

Le taux d'occupation financier du semestre est de 79,08 %, à comparer à 82,90 % 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, 21 appartements ont été vendus. Sur les 936 appartements acquis, il reste 243 appartements dans le patrimoine, dont 57 sont vacants au 31 décembre 2025. La vente du patrimoine se poursuit. A cette date, la plus-value nette sur ventes s'élève à 19 k€.

Un acompte sur réduction de capital de 39 € a été versé en juillet 2025 et un autre acompte sur réduction de capital sera versé en au 2T 2026.

En effet, conformément à la résolution votée lors de la dernière Assemblée générale, la SCPI ne peut effectuer de réduction de capital pour un montant inférieur à 30 € par part. Ainsi, dès que le produit des ventes atteindra ce seuil, un acompte sera versé.

Lors de la prochaine Assemblée générale, il vous sera proposé une résolution pour supprimer ce seuil.

Un acompte de dividende de 1,50 € par part a été versé au titre du 3^{ème} trimestre (soit 0,50 € 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 6,00 € la somme des acomptes versés en 2025.

Nous vous informons qu'à partir de l'exercice 2026, il n'y aura pas de versement d'acompte trimestriel sur résultat mais uniquement un dividende annuel qui sera versé fin janvier correspondant au 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)
31/07/2025	-	-	-
29/08/2025	-	-	-
30/09/2025	-	-	-
31/10/2025	-	-	-
28/11/2025	-	-	-
31/12/2025	-	-	-
2ème semestre 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.

A compter de 2026, la distribution sera annuelle avec un versement fin janvier.

	Montant		Dates de versement
	Avant	Après	
	Prélèvement*		
1 ^{er} acompte 2025	1,50 €	1,48 €	02/05/2025
2 ^{ème} acompte 2025	1,50 €	1,42 €	01/08/2025
3 ^{ème} acompte 2025	1,50 €	1,45 €	03/11/2025
4 ^{ème} acompte 2025	1,50 €	1,46 €	02/02/2026
Total des acomptes 2025	6,00 €	5,81 €	
Rappel total des acomptes 2024	17,70 €	16,56 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

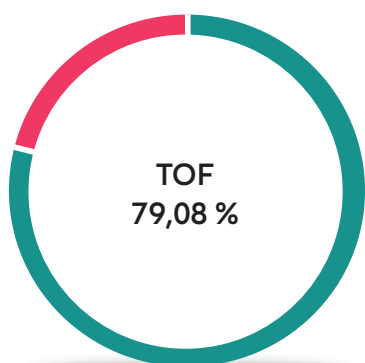
* Il s'agit des prélèvements sociaux sur les revenus financiers (17,20 % depuis le 01/01/2018) et des prélèvements à la source sur les revenus financiers (12,80 % depuis le 01/01/2018). Le taux global de prélèvement sur les revenus financiers s'élève à 30 %.

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 €
31/07/2025	6 404 814 €	39 €
Total	156 014 700 €	950 €

Au 31/12/2025, le total des versements représente 950 € par part. Le prochain acompte sera versé lorsque le montant des ventes permettra de dépasser le seuil de 30 €.

Taux d'occupation financier du semestre (TOF)



● Locaux occupés : 79,08 %

● Locaux vacants : 20,92 %



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, depuis elle a réalisé un montant de cessions d'actifs de 162 344 k€ et une plus-value nette de 19 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%
2S 2025	Antibes	12	-3,6%	-10,9%
	Issy-les-Moulineaux (13 à 21 passeur Boulogne)	1	28,5%	20,9%
	Joinville-le-Pont	1	30,0%	22,1%
Total ventes en 2025		37	0,9%	-4,1%
Total des ventes Domivalor 4		693	2,3%	0,0%

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

Activité de location du semestre

Loyers facturés au cours du semestre : 992 042,22 € (semestre précédent : 1 125 819,17 €).

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 m ²	-	-	13	832 m ²
Hellemmes	73 rue Roger Salengro	61	3 063 m ²	4	164 m ²	5	253 m ²
Marseille	7 rue de la Crédence	37	1 966 m ²	-	-	13	704 m ²
Antibes	10 2ème avenue	32	1 502 m ²	-	-	11	554 m ²
Joinville-le-Pont	31-33 boulevard du Maréchal Leclerc	23	1 412 m ²	-	-	9	526 m ²
Issy-les-Moulineaux	13/21 rue du Passeur de Boulogne	15	1 035 m ²	-	-	4	275 m ²
Colombes	38 rue Félix Faure	37	1 894 m ²	-	-	2	83 m ²
TOTAL		243	13 290 m ²	4	164 m ²	57	3 226 m ²

Total sur le semestre

164 m²

4 relocations

1 133 m²

22 résiliations

186

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 (préablement 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