immovalor GESTION

Domivalor 4

SCPI FISCALE SCELLIER

SCPI À CAPITAL FIXE

VISA AMF 09-28 du 30-09-2009

Echéance statutaire de la SCPI en années

2009 — 2018 — 2022

BULLETIN SEMESTRIEL

2ÈME SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 30/06/2021

CHIFFRES CLÉS

	Au 30/06 2020	Au 31/12 2020
Nombre d'associés	4806	4806
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	982,35 €	1 010,10 €
(TOF) du semestre*	92,96%	91,95%
(TOF) depuis le 01/01	92,96%	92,46%
Valeur de réalisation	1 309,87 €	NC*
Valeur IFI	1304,85	NC*
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	4 270 524 €	8 510 742 €
Surface totale	53 028	53 028

**non communiqué, la valeur du 31/12/2020 n'est pas disponible à la date de rédaction du bulletin*

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	936
Nombre de lots loués	828
Surface totale louée	47 273 m²

TDVM 2020	Acompte Total du 2ème semestre 2020(1)
2,34%	18,00 €/part

(1) cf. détail ci-après.

Date de création :	17/06/2009
Avantage fiscal :	25 % du montant de la souscription réparti sur 9 ans.
Statut de la SCPI :	En phase d'exploitation locative.
Échéance statutaire :	28/05/2022

Madame, Monsieur,

En 2020, la dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements se modère. La crise sanitaire actuelle et le durcissement des conditions d'accès au crédit pour les ménages, décidées en début d'année, expliquent cette situation.
Néanmoins, les taux qui se situaient autour de 1,16 % depuis fin 2019 sont repartis légèrement à la hausse depuis juin 2020.
Ce niveau de taux continue de constituer un facteur de soutien de la demande et l'année a démontré que le marché résidentiel semble résilient, soutenu par des taux de crédit qui restent relativement bas.
S'agissant des ventes dans le neuf, après un 1er trimestre 2020 dynamique, l'année a été marquée par une chute de l'activité dans la construction neuve très nette qui peut être expliquée par la conjonction de plusieurs facteurs : rareté du foncier, élections municipales prolongées en raison de la crise, accroissement des délais de construction. Cette situation ne devrait pas évoluer au cours de l'année 2021.
Dans l'ancien, la demande est restée vigoureuse. Même si la crise sanitaire a eu des effets de STOP (mars) and GO (mai et septembre), le nombre de transactions n'a baissé que de 5% pour atterrir autour de 990 000 ventes.
Concernant les prix, ceux-ci sont orientés à la hausse depuis 2015. En effet, la France enregistre une hausse de +5,5% des prix résidentiels au 2ème trimestre 2020 comparativement au 2ème semestre 2019.
Les plus fortes hausses traduisent un rattrapage dans certaines métropoles à l'image de Lille (+0,4%), Nantes (+0,4%) ou encore Strasbourg (+0,6%).
La stabilisation des prix se confirme et les dix plus grandes villes de l'hexagone poursuivent leur phase d'atterrissage (0%).
En 2020, le prix métrique moyen d'un appartement parisien ancien atteint 10.690€ d'après les Notaires de Paris, soit +8% en un an. En 2021, nous anticipons une pause dans l'évolution des prix. En effet, un rééquilibrage entre offre et demande pourrait freiner la tendance, d'autant plus que les conditions d'accès au financement sont plus compliquées pour les particuliers.
S'agissant du marché locatif, les loyers ont eux aussi globalement augmenté en France ces dernières années. En 2020, l'évolution à la hausse des loyers semble marquer une pause avec +0,3% au 2T2020. Sans surprise, les loyers les plus élevés sont situés à Paris, avec un prix moyen de 32€/m². En IDF, le prix moyen se situe à 25€/m². Pour les grandes métropoles de régions, nous notons 19€/m² pour Nice et Aix-en-Provence, 17€/m² pour Bordeaux, Lille et Montpellier. La tendance haussière des loyers témoigne de la forte demande locative sur des marchés majoritairement sous-offreurs. Cela nous donne également un indicateur important quant à l'attractivité de la classe d'actif résidentiel auprès des investisseurs.

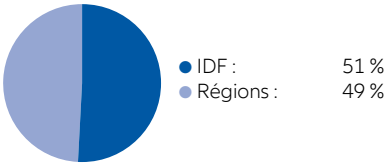
COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du dernier semestre est de 91.95%, pour atterrir à un taux moyen de 92.46 % en 2020 à comparer à 95.11 % en 2019. Cette baisse résulte principalement de l'entrée de l'immeuble de Lille Hellemmes en juillet 2019 dans le calcul.
Sur 936 appartements, 108 sont vacants au 31 décembre 2020. Au cours du 2ème semestre, 113 lots ont été reloués. Le 09 septembre 2020, la SCPI a pris livraison des 61 lots de l'immeuble situés à Lille Hellemmes.
Un acompte de dividende de 9.00 € par part sera versé au titre du 4ème trimestre (soit 3,00 € par part et par mois), portant ainsi à 35,10 € la somme des acomptes versés en 2020.

Toute l'équipe d'Immovalor Gestion vous adresse ses meilleurs voeux pour l'année 2021.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

En % de la valeur vénale des immeubles



MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire :
A la fin du semestre, 37 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'éxecution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
31/07/2020	80	890,00 €	987,90 €
31/08/2020	189	891,00 €	989,01 €
30/09/2020	98	890,00 €	987,90 €
30/10/2020	218	900,20 €	999,22 €
30/11/2020	44	901,30 €	1 000,44 €
31/12/2020	17	910,00 €	1 010,10 €
2nd semestre 2020	**646**	**-**	**-**

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

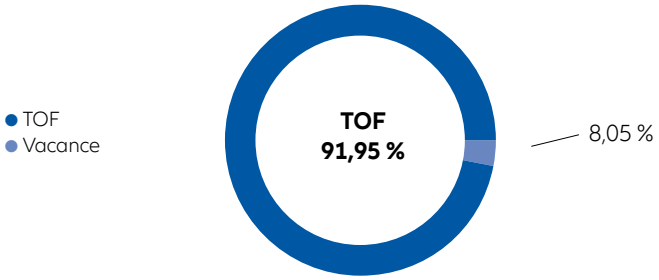
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

Le dividende est constitué de revenus fonciers. La SCPI n'a pas versé de produits financiers, ce qui n'a pas donné lieu à des prélévements sociaux. Cet acompte correspond au montant distribué par part par trimestre.

	Montant	Date de versement
1er acompte	8,40 €	12/05/2020
2eme acompte	8,70 €	10/08/2020
3eme acompte	9,00 €	10/11/2020
4eme acompte	9,00 €	10/02/2021
Total des acomptes 2020	**35,10 €**	
Rappel total des acomptes 2019	45,30 €	

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER DU SEMESTRE (TOF)



TOTAL SUR LE SEMESTRE

113 relocations
6 120 m²

139 libérations
7 648 m²

Nombre total de locataires
828

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

L'ACTIVITÉ LOCATIVE DU SEMESTRE

LOYERS FACTURÉS AU COURS DU SEMESTRE : 4 240 218 €

RELOCATIONS ET LOGEMENTS VACANTS

Ville	Adresse	Nombre d'appart.	Surfaces	Nombre d'appart. reloués	Surfaces relouées	Nombre d'appart. vacants	Surfaces vacantes
Melun	2, Impasse du Filoir	2	125 m²	-	-	-	-
Boulogne-Billancourt	25, Allée Robert Doisneau	19	1 141 m²	4	221 m²	1	49 m²
Marseille	Cœur Joliette	14	878 m²	2	93 m²	-	-
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845 m²	-	-	1	46 m²
Asnieres	6, Allée Berlin Spandau	17	975 m²	-	-	1	40 m²
Chatenay-Malabry	30/32/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011 m²	2	129 m²	1	78 m²
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369 m²	3	157 m²	4	202 m²
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054 m²	5	261 m²	2	100 m²
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424 m²	4	248 m²	-	-
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679 m²	2	138 m²	1	52 m²
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310 m²	7	379 m²	1	30 m²
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521 m²	5	314 m²	6	393 m²
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1 394 m²	3	176 m²	1	64 m²
Lille Hellemmes	73, Rue Roger Salengro	61	3 062 m²	-	-	56	2 890 m²
Marseille	7, Rue de la Crédence	37	1 966 m²	4	236 m²	5	225 m²
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909 m²	4	191 m²	-	-
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 434 m²	6	343 m²	4	171 m²
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604 m²	4	202 m²	1	66 m²
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365 m²	3	105 m²	1	31 m²
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du Mal Leclerc	28	1 656 m²	5	229 m²	1	68 m²
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554 m²	7	408 m²	-	-
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501 m²	2	95 m²	-	-
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100 m²	1	64 m²	1	84 m²
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585 m²	9	533 m²	3	232 m²
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961 m²	6	363 m²	3	146 m²
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939 m²	3	176 m²	5	236 m²
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807 m²	5	203 m²	-	-
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611 m²	10	525 m²	5	305 m²
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809 m²	2	100 m²	-	-
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315 m²	1	37 m²	3	171 m²
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906 m²	-	-	-	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217 m²	4	196 m²	1	68 m²
	Total	**936**	**53 029 m²**	**113**	**6 120 m²**	**108**	**5 756 m²**

Domivalor 4
SCPI FISCALE SCELLIER

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 année 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 patrimoinecorrespond 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. 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.

FISCALITÉE

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.

GLOSSAIRE*

Taux d'occupation financier (TOF) :
Le TOF est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
(i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices des loyers,
(ii) 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.

TDVM :
Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) de la SCPI est la division :
(i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote part de plus values distribuées),
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

Votre compte est accessible sur le site www.immovalor.fr
Vous pouvez nous contacter par mail fgcasso@allianz.fr ou par téléphone au 01 85 63 65 55

Société de Gestion de Portefeuille
N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051- 92076 PARIS La Défense
Tél. : 01 85 63 65 55
www.immovalor.fr

Bulletin semestriel des SCPI édité par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille, membre d'Allianz.
Document non contractuel.
Directeur de la Publication : Jean-Pierre Quatrhomme
Coordination et réalisation : Azur Partner Communication
© Immovalor Gestion. Tous droits réservés