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

1ER SEMESTRE 2020

Valable jusqu'au 31/12/2020

CHIFFRES CLÉS

	Au 31/12 2019	Au 30/06 2020
Nombre d'associés	4 802	4806
Nombre de parts	164 226	164 226
Dernier prix acquéreur	999,11 €	982,35 €
(TOF) du semestre*	93,44%	92,96%
(TOF) depuis le 01/01	95,11%	92,96%
Valeur de réalisation	1 309,87 €	1 309,87 €
Valeur IFI	1 304,85 €	1304,85
Loyers quittancés depuis le 1er janvier	8 471 277 €	4 270 524 €
Surface totale	53 028	53 028

**depuis le passage au bulletin semestriel d'information, les TOF sont communiqués au semestre (et non plus au trimestre).*

DONNÉES DU PATRIMOINE

Nombre de lots détenus	936
Nombre de lots loués	849
Surface totale louée	48 637 m²

TDVM 2019	Acompte Total du 1er semestre 2020(1)
3,02 %	17,00 €/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,

Au fur et à mesure que se déroule le déconfinement, les perspectives économiques deviennent plus fiables. Selon la Banque de France, en prenant l'hypothèse de l'absence d'un retour de l'épidémie de Covid-19, la croissance économique en France devrait chuter de 10 % sur 2020, suivi d'un rebond de 7 % en 2021 et de 4 % en 2022, ramenant le niveau du PIB en volume fin 2022 au niveau de fin 2019.

La crise sanitaire aura donc de fortes répercussions sur notre économie avec une perte d'activité économique des entreprises et le recours massif au chômage partiel qui auront inévitablement un impact sur la solvabilité de certains ménages et donc sur leur capacité à payer leurs loyers à court terme ou à acquérir leurs logements.

D'autres éléments constitutifs du marché résidentiel sont à surveiller de près :

- L'arrêt des chantiers de construction et les difficultés d'un accord quant aux conditions sanitaires de leur reprise, vont peser sur les volumes de l'offre neuve avec, pour double conséquence, une production moindre en 2020 et donc moins d'opportunités d'investissement soit une tension toujours forte sur les prix de vente.
- Le recours à des financements semble également plus compliqué pour les investisseurs, les banques étant aujourd'hui submergées par les demandes de prêts exprimées par les entreprises en manque de trésorerie. La dette pourrait donc être plus difficile à mobilier sans doute plus chère à l'avenir. La typologie des acquéreurs de résidentiel en bloc (compagnies d'assurances, SCPI et OPCI) qui ne font pas appel à des financements sont de facto prémunis de ce risque qui concerne essentiellement les fonds d'investissement.
- Enfin, les investisseurs étrangers pourraient être tentés comme en 2008/2009 de ralentir les acquisitions hors de leurs frontières. Pour autant, l'impact de ce repli pourrait être assez faible compte tenu de la forte appétence des investisseurs pour le logement. La demande domestique devrait prendre le relais des éventuels acteurs étrangers défaillants.

À peine trois semaines après la fin du confinement, il a été observé une forte reprise des transactions avec un tassement limité des prix sur les zones tendues. Le rythme est aujourd'hui 4 fois supérieur par rapport à son point le plus bas de mi-avril. Autre signe de confiance, le nombre de nouvelles annonces a lui aussi bondi depuis le déconfinement au point de retrouver un niveau légèrement supérieur à celui de début mars ce qui laisse suggérer que les projets de vente débutés avant la crise du coronavirus restent d'actualité mais aussi que de nouveaux vendeurs entrent sur le marché.

Malgré la reprise d'activité, les questions portant sur les fondamentaux du marché résidentiel restent nombreuses. L'économie française connaît une des plus fortes récessions de son histoire, il convient donc de rester très prudent surtout lorsque les dernières projections de la Banque de France dessinent un taux de chômage qui pourrait rapidement augmenter dans les trimestres à venir et ce jusqu'en 2021. Cette hausse du chômage adossée à un resserrement des conditions de crédit peut entrainer une forte baisse de la demande solvable des ménages. Nous ne sommes donc pas à l'abri d'une résistance du marché à partir de cet automne.

Pour autant, le secteur du logement a déjà prouvé sa résilience au cours de différentes crises précédentes tant sur le moyen-long terme (de 10 à 30 ans) que sur le très long terme (30 ans) puisque ce secteur figure parmi le top 5 des investissements les plus performants. C'est d'autant plus vrai que la chute de la valeur des portefeuilles boursiers renforce le résidentiel comme une valeur refuge. Cette caractéristique fait donc du logement une classe d'actifs défensive par excellence, une vertu très recherchée par les investisseurs à l'heure actuelle. Ils sont d'ailleurs nombreux à déclarer vouloir augmenter leur exposition résidentielle, voire à entrer sur cette classe d'actifs, pour diversifier leur risque en investissant sur un actif immobilier qui répond à un besoin primaire commun à tous les individus.

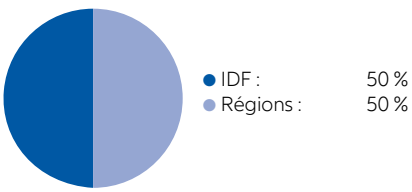
COMMENTAIRE DE GESTION :

Le taux d'occupation financier du premier semestre 2020 est de 92.96%, à comparer à 93.44% au dernier semestre 2019. Le taux de vacance s'explique principalement par l'immeuble de Lille Hellemmes : sa livraison a été décalée de fin juin à début septembre, la commercialisation des premiers lots devrait commencer en septembre.

Après un versement de 8.40 € par part au premier trimestre, un acompte de dividendes de 8.70 € par part sera versé ce trimestre (soit 2.90€ par mois et par part).

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

En % de la valeur vénale des immeubles



immovalor GESTION

Domivalor 4

SCPI FISCALE SCELLIER

SCPI À CAPITAL FIXE

MARCHÉ DES PARTS (mouvements du semestre)

Marché secondaire :
A la fin du semestre, 517 parts sont en attente de cession.

Date de confrontation	Nombre de parts échangées	Prix d'éxecution (hors frais)	Prix acquéreur* (frais inclus)
30/01/2020	96	890,20 €	988,12 €
28/02/2020	236	891,00 €	889,01 €
31/03/2020	0	-	-
30/04/2020	109	890,00 €	987,90 €
29/05/2020	56	890,00 €	987,90 €
30/06/2020	24	885,00 €	982,35 €
1er semestre 2020	**521**	**-**	**-**

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

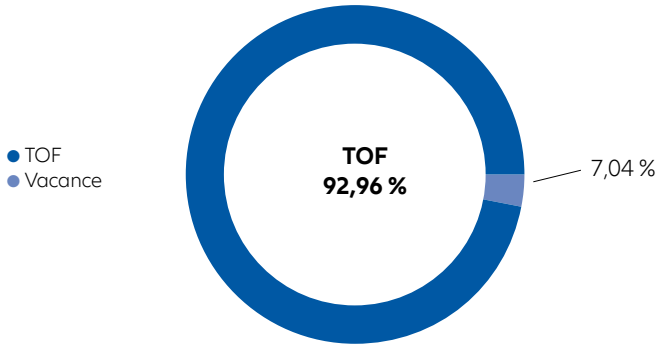
DISTRIBUTION DES REVENUS PAR PART

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 €	12/08/2020
Total des acomptes 2020	**17,10 €**	
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

80 relocations
4 446 m²

86 libérations
4 603 m²

Nombre total de locataires
849

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 : 4 270 524 €

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	0	-	0	-
Boulogne-Billancourt	25, Allée Robert Doisneau	19	141	1	87	2	94
Marseille	Cœur Joliette	14	878	0	-	0	-
Chatillon	20, Rue Voltaire	29	1 845	3	193	1	46
Asnieres	6, Allée Berlin Spandau	17	975	0	-	0	-
Chatenay-Malabry	30/32/34, Avenue de la Div. Leclerc	18	1 011	2	81	0	-
Voisins-le-Bretonneux	Le Jardin d'Hélène	26	1 369	1	58	0	-
Massy	12, Rue Marco Polo	39	2 054	4	206	2	108
Loos-lez-Lille	535, Rue Clémenceau	24	1 424	2	117	0	-
Issy-les-Moulineaux	22/24, Allée du Puits	29	1 679	3	172	0	-
Montpellier	93, Avenue du Pont Juvenal	44	2 310	3	146	0	-
Bayonne	Domaine de Basoa	40	2 521	4	229	1	63
Toulouse	St Exupery-Montauban	22	1394	3	192	2	112
Lille Hellemmes	73, Rue Roger Salengro	61	3 062	0	-	61	3 062
Marseille	7, Rue de la Crédence	37	1 966	3	177	5	245
Bruges	Clos Ste Quitterie - Villa Manon	30	1 909	1	109	0	-
Antibes	40, 2ème Avenue	50	2 434	5	226	1	66
Decines-Charpieu	55, Rue Paul Bert	26	1 604	1	84	0	-
Ville-la-Grand	41, Rue des Tournelles	25	1 365	2	126	2	74
Joinville-le-Pont	31-33, Boulevard du Mal Leclerc	28	1 656	2	122	0	-
Montpellier	101, Rue de la Laicité	25	1 554	5	292	0	-
Strasbourg	4, Rue Jacques et René Knecht	23	1 501	1	41	2	95
Issy-les-Moulineaux	13/21, Rue du Passeur de Boulogne	16	1 100	1	65	1	84
Velizy-Villacoublay	37, Avenue Louis Breguet	62	3 585	6	294	0	-
Nantes	2, Rue Andre Chedid	38	1 961	7	389	2	123
Colombes	38, Rue Felix Faure	38	1 939	3	185	0	-
Lyon	145/151, Rue Marius Berlet	20	807	2	75	1	39
Toulouse	9, Rue Francoise Giroud	47	2 611	5	266	3	143
Issy-les-Moulineaux	9/11, Rue du Passeur de Boulogne	30	1 809	3	154	0	-
Ville-la-Grand	16/18, Rue des Voirons	22	1 315	1	38	1	37
Montpellier	66, Allée du Tiers Etat	17	906	4	210	0	-
Marseille	5, Rue Victoria Marino	18	1 217	2	111	0	-
	Total	**936**	**53 028**	**80**	**4 446**	**87**	**4 392**

Domivalor 4

SCPI FISCALE SCELLIER

ACTUALITÉS :
L'Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le 30 juin 2020, l'ensemble des sept résolutions soumis aux votes des associés a été approuvé à plus de 99 %.

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 trimestriel 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