



Allianz DomiDurable 4 SCPI Pinel



SCPI à capital fixe ouverte

Société Civile de Placement Immobilier
Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet
CS 30051- 92076 PARIS La Défense
La note d'information de la SCPI a reçu le visa
n° 16-04 délivré le 29 avril 2016 par l'AMF.

Chiffres clés au 31/12/2016

Capital

Capital social : 760 529 €
Nombre de parts : 18 294
Nombre d'associés : 305
Échéance statutaire : 12/04/2029

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 Quattrhomme
Coordination et réalisation : APC

© Immovalor Gestion. Tous droits réservés

Bulletin trimestriel d'information

(Valable jusqu'au 31 mars 2017)

Madame, Monsieur,

Dans un environnement qui semble durablement marqué par des tendances structurantes : globalisation, mondialisation, digitalisation, l'année 2016 a connu de nouveau une faible croissance en zone euro et particulièrement en France dans un contexte de trouble institutionnel européen alimenté par le Brexit et les prochaines élections présidentielles en France.

Le marché résidentiel dans le neuf et dans l'ancien est considéré par les professionnels comme plutôt positif ; en 2016, le volume des ventes ayant été de nouveau soutenu par des taux d'intérêt bas.

Dans l'ancien, cette tendance doit être appréciée en tenant compte de l'existence de fortes disparités territoriales selon l'attractivité économique de chaque territoire et la nature de l'habitat.

Ainsi, en Ile de France l'augmentation du prix moyen des appartements progresse de 2,6% contre 0,3% en province. A l'inverse, en province c'est le prix moyen des maisons individuelles qui augmente de 2,1% alors qu'il ne progresse que de 1,7% en Ile de France.

Il faut garder en mémoire que le marché se concentre sur moins de 10% des communes françaises.

Néanmoins, l'activité de la vente des logements anciens a continué de croître au troisième trimestre pour atterrir à fin octobre 2016 à une estimation des ventes à 843 000 unités sur les douze derniers mois, soit une hausse de 9% par rapport à 2015 sur la même période.

Le marché locatif a été très actif durant l'année dans un contexte de loyers plutôt stable et les prix au mètre carré variant sensiblement selon la zone géographique. La fourchette observée évolue entre 19,20 euros le m² pour l'Ile de France et 9,30 euros le m² en Lorraine ou en Auvergne.

L'activité de construction des logements neufs a progressé tout au long de l'année portée par l'intérêt des investisseurs privés avec le dispositif Pinel et les primo-accédants grâce à des taux d'intérêt peu élevés.

Le prix moyen des appartements neufs a progressé de 2,1% au troisième trimestre 2016.

Pour 2017, le marché de l'immobilier résidentiel restera lié à l'évolution des taux. Depuis quelques semaines, on constate une augmentation qui reste actuellement modérée, la banque européenne ayant souhaité maintenir sa politique de rachat de dette accommodante.

Par ailleurs, la décision de reconduction du dispositif Pinel devrait soutenir le marché résidentiel à condition que la perspective des élections présidentielles ne suscite pas un comportement d'attente des épargnants.

Toutes les équipes d'Immovalor Gestion vous présentent leurs vœux de bonne et heureuse année 2017.

Rappel du dispositif « Pinel »

Le dispositif d'aide fiscale en faveur de l'immobilier locatif codifié à l'article 199 novovicies du Code Général des Impôts a été instauré par la loi inséré par la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Les Associés de la SCPI Allianz DomiDurable 4 qui se sont placés sous ce régime ont bénéficié dès la souscription d'une réduction d'impôt sur leurs revenus de 18% du montant de leurs souscriptions réalisées en 2016, jusqu'à la clôture de l'augmentation de capital de la SCPI. Elle s'applique à l'impôt sur les revenus au titre de l'année de souscription et s'étale sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Allianz DomiDurable 4 « SCPI Pinel », a reçu le Visa AMF n° 16-04 délivré le 29 avril 2016 par l'AMF. Elle est ouverte à la souscription depuis le 18 mai 2016. Les statuts et la note d'information sont disponibles sur notre site www.immovalor.fr.

Le dispositif « Pinel » entre dans le champ du plafonnement des niches fiscales.

Modalités de souscription à l'augmentation de capital

Les souscriptions et versements sont reçus

- au siège de la société de gestion :
IMMOVALOR GESTION (groupe Allianz)
www-immovalor.fr
1 cours Michelet CS 30051 – 92076 Paris La Défense
(agrément AMF : GP- 07000035)
- auprès de votre conseiller habituel
(Allianz Expertise & Conseil, Agents Généraux)

Coût de souscription d'une part

valeur nominale	833,00 €
prime d'émission	167,00 €
<hr/>	
prix de souscription	1 000,00 €

minimum de souscription : **8 parts**

Clôture de l'augmentation de capital : 17/05/2017

Évolution du capital

Ouverte à la souscription depuis le 18 mai 2016 avec un capital initial de 760.529 € (primes d'émission non incluses), le capital d'Allianz Domi-Durable 4, a été augmenté de la somme de 17.381.000 € par la création de 17.381 parts nouvelles de 1 000 € (prime d'émission incluse). Au 31/12/2016, la collecte totale depuis la constitution s'élève à 18.255.654 €.

	Capital social atteint	Capitaux souscrits*	Nombre de parts
au 31/10/2016	4 328 268 €	5 196 000 €	5 196
au 30/11/2016	6 178 361 €	7 417 000 €	7 417
au 31/12/2016	14 478 373 €	17 381 000 €	17 381

* hors capital initial

Évolution du patrimoine

La SCPI Allianz DomiDurable 4 a pour objectif de procéder à l'acquisition d'un patrimoine d'immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France) achetés principalement en état futur d'achèvement. L'achèvement des logements doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique.

La SCPI est investie dans un patrimoine de nature à mutualiser le risque de vacance locative et le risque de marché :

- **Zone géographique** : les sites relèveront en majorité de la zone A et éventuellement des zones Abis et B1 (à l'exclusion des DOM et de la Corse), si des opportunités se présentent.

Les immeubles seront recherchés en priorité dans les communes à fort potentiel économique et démographique de l'Île de France et des métropoles régionales. Il sera tenu compte de la qualité des prestations techniques et du bâti, ainsi que des aménagements et infrastructures locales en matière de commerces, de transports, d'enseignement, de santé et de loisirs.

- **Type de logements** : la sélection s'orientera principalement vers les logements de 2 à 3 pièces. Les logements de 1, 4 ou 5 pièces, ne seront cependant pas totalement ignorés, selon les opportunités et les spécificités de chaque marché.

La recherche sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant généralement les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible. Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les villes ou quartiers où les loyers de marché permettront d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif Pinel. Les logements seront essentiellement acquis, en état futur d'achèvement, et bénéficieront des garanties financières prévues par la loi. En outre, il est rappelé que chaque programme devra satisfaire aux conditions de performance énergétique de la norme RT 2012 et sur opportunités à la norme RT 2005 Label BBC suivant la date du permis de construire, afin d'ouvrir droit à la réduction d'impôt de 18 %. Une attention particulière sera portée à la solidité des promoteurs et à leur capacité à respecter ces engagements techniques dans les délais propres au calendrier de la SCPI. La société de gestion s'obligera à obtenir à la réception de chaque immeuble la certification du label BBC par un bureau d'études techniques.

- **Locataires** : sélection rigoureuse dans la limite d'un plafond de ressources.

Glossaire

Associé

Porteur de part(s) d'une SCPI, toute personne entrant au capital d'une société civile est un associé.

Cession

Vente de part(s) de SCPI sur le marché secondaire.

Commission de souscription

Elle est versée par le porteur à la société de gestion quand il achète des parts sur le marché primaire. Cette commission couvre le travail de collecte des capitaux, de recherche d'actifs et d'investissements immobiliers.

Marché secondaire

Marché sur lequel s'échangent les parts de SCPI. Pour acheter ou vendre des parts, il vous suffit de remplir un ordre disponible sur le site www.immovalor.fr et de l'adresser en courrier recommandé avec accusé de réception à la société de gestion ou à votre conseiller ; l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement correspondant. Sur le site figurent 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.

Parts en attente de cession

Parts ayant fait l'objet d'un ordre de vente, mais dont la transaction n'a pas eu lieu faute d'un nombre suffisant d'acheteurs au prix demandé.

Prix d'exécution

Montant en euros obtenu par le cédant et permettant d'optimiser le nombre de parts échangées sur le marché secondaire des SCPI à capital fixe.

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 de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est mesuré le dernier jour du trimestre civil considéré (31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre) pour les 3 mois constituant le trimestre civil écoulé. Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Valeurs du patrimoine de la SCPI

« 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.

La **valeur de reconstitution** de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution (hypothèse d'acquisition du patrimoine actuellement sous gestion de la SCPI, dans les conditions actuelles de marché) de son patrimoine » (code monétaire et financier, article L 214-78 al 5).