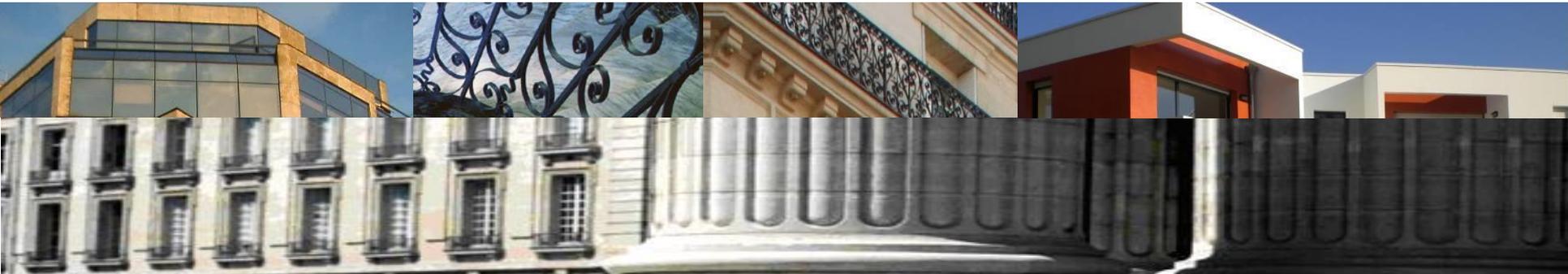


Allianz DomiDurable 3

SCPI Loi Pinel



Ce document ne peut être reproduit, copié, cité, révélé ou distribué sous quelque forme que ce soit, y compris électroniquement à quiconque, non collaborateur d'Immovalor Gestion ou affilié aux réseaux de distribution du Groupe. Ce document est fourni dans un but informationnel et ne peut en aucune circonstance être transmis ou utilisés dans le cadre de présentation auprès de prospects ou clients.

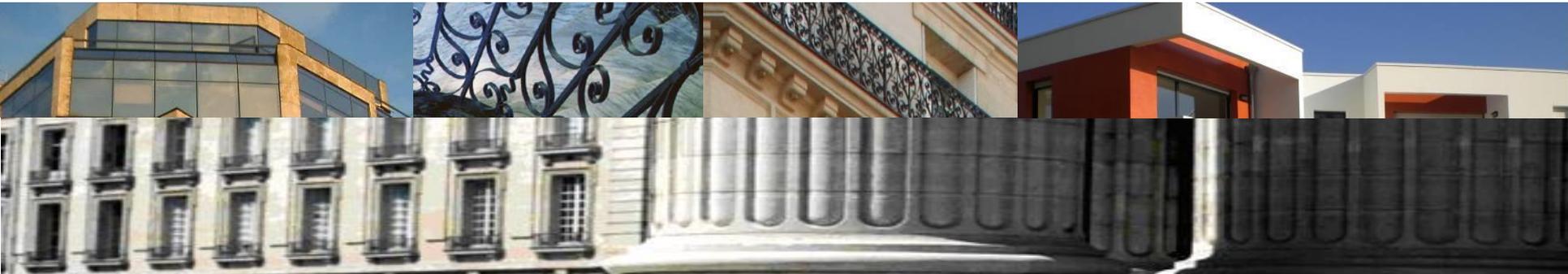
Avertissement général

- Ce document a été préparé par Immovalor Gestion : Société Anonyme au capital de 553 026 euros – RCS Paris 328 398 706 – Siège Social : 87 rue de Richelieu, 75002 Paris
- Les opinions développées dans ce document reflètent le jugement d'Immovalor Gestion au jour de sa rédaction et sont donc susceptibles d'être modifiées à tout moment sans préavis. Immovalor Gestion s'efforce d'utiliser des informations pertinentes, fiables et contrôlées. Toutefois, Immovalor Gestion ne saurait être tenue responsable, de quelque façon que ce soit, de tout dommage direct ou indirect résultant de l'usage de la présente publication ou des informations qu'elle contient
- Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.
- Document à usage strictement interne à Immovalor gestion. Ce document ne peut être reproduit, copié, cité, révélé ou distribué sous quelque forme que ce soit, y compris électroniquement à quiconque, non collaborateur d'Immovalor gestion ou affilié aux réseaux de distribution du Groupe. Ce document est fourni dans un but informationnel et ne peut en aucune circonstance être transmis ou utilisés dans le cadre de présentation auprès de prospects ou clients.
- Le levier de l'utilisation du crédit peut amplifier la performance de l'investissement à la hausse comme à la baisse, notamment du fait de l'absence de garantie sur le capital investi en SCPI. En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente, celle-ci pourrait entraîner une perte de capital.

Sommaire

- Immovalor Gestion
- Le dispositif Pinel
- Les SCPI
- Allianz DomiDurable 3 (SCPI Loi Pinel)

Immovalor Gestion



Membre d'Allianz 

Immovalor Gestion c'est :

- Immovalor est une société de gestion de portefeuille créée en 1983
agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007
- Une filiale à 100% du groupe Allianz
- 23 000 associés
- 3,4 milliards € d'actifs sous gestion
- Les SCPI d'Immovalor ne sont pas endettées
- 290 000 m² d'immobilier d'entreprise
- 2 156 appartements résidentiels
- 8 SCPI (1 SCPI de murs d'entreprises et 7 SCPI fiscales de logements)
- 4 OPCI professionnels (dédiés à des Institutionnels)

Allianz Patrimoine et la Pierre Papier

- SCPI de Bureaux :
 - Allianz Pierre

- SCPI Fiscales :
 - fermées → dissolution programmée
 - Une SCPI Loi Pinel → Allianz DomiDurable 3

Les équipes d'Immovalor

- **Direction des investissements** : garantir l'acquisition et la constitution d'un patrimoine dans le cadre du cahier des charges défini par la société en termes de rentabilité et de qualité en se reposant sur une équipe d'experts.
- **Direction de la gestion immobilière** : assurer la gestion locative de l'immobilier d'entreprise et résidentiel.
- **Direction technique - travaux et sécurité** : conserver un patrimoine de qualité, garantir l'entretien du patrimoine au fil des années, proposer des locaux fiables et modernes, respectant les normes de sécurité.
- **Direction des relations associés** : être à la disposition des Associés et les informer de la situation de chaque SCPI (bordereaux fiscaux, bulletins trimestriels, rapports annuels), garantir la fiabilité des souscriptions et des demandes de cessions ou de retrait de part.
- **Direction commerciale** : apporter les informations et les outils aux Distributeurs leur permettant d'avoir la bonne connaissance des produits pour informer efficacement leurs clients.

Allianz DomiDurable 3

Le dispositif Pinel



Membre d'Allianz 

Le dispositif Pinel

Bénéficiaires :

- Personnes physiques

ou

- Associés d'une société non soumise à l'IS : SCI, SCPI...

Engagement du propriétaire :

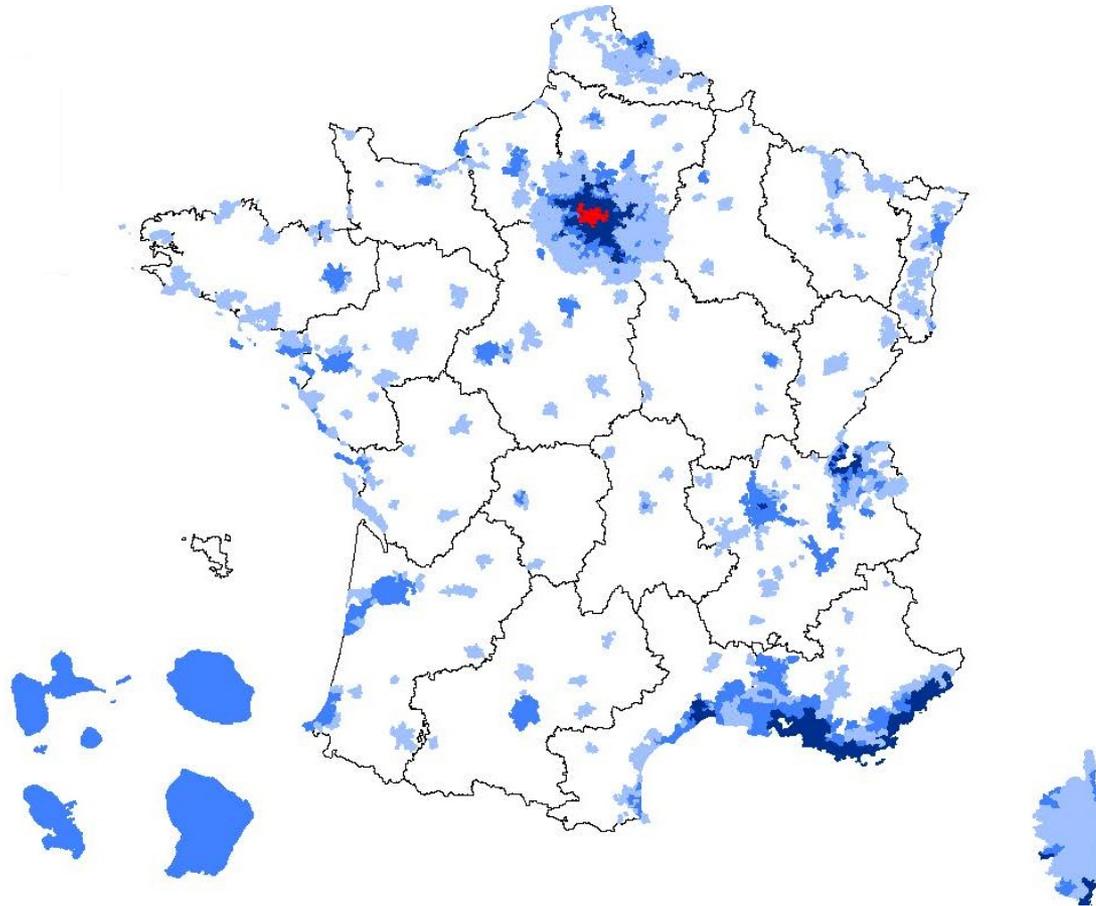
- Acquisition de logement répondant à la RT 2012 (Règlementation Thermique)
- Plafonds d'investissement : 300 000 €, possibilité de faire 2 acquisitions maximum par an pour le direct et pas limite pour le nombre de souscriptions pour les SCPI.
- Plafonnement du prix d'achat au m² = 5 500 €/m² (exemption pour les SCPI).
- Loyers plafonnés
- Engagement de location initiale sur 6 ans ou 9 ans avec prorogation possible jusqu'à 12 ans
- A usage de résidence principale (non meublée)
- Ressources du locataire plafonnées
- Possibilité de louer à ses descendants ou ascendants, à condition que les plafonds de loyer et de ressources du locataire soient respectés

Le dispositif Pinel

Réduction d'impôts :

- Sur 6 ans = 12 % du montant de l'investissement
 - Si prorogation :
 - 1^{ère} période triennale = 6% soit 18% au total
 - 2^{ème} période triennale = 3% soit 21% au total
- Sur 9 ans = 18 % du montant de l'investissement
 - Si prorogation :
 - période triennale = 3% soit 21% au total

Le dispositif Pinel



Plafonds d'acquisition

300 000 €
et
5 500€ / m²

Plafonds loyers

- A bis = 16,82 €/mois/m²
- A = 12,49 €/mois/m²
- B1 = 10,16 €/mois/m²
- B2 = 8,74 €/mois/m²

Le dispositif Pinel

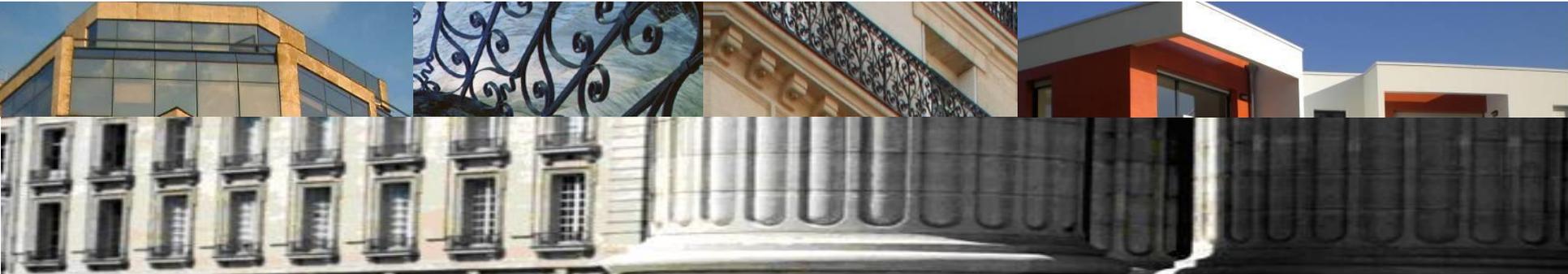
Plafonds de ressources des locataires d'un logement Pinel en 2015

Composition du foyer locataire	Situation géographique du logement			
	Zone A bis	Zone A	Zone B 1	Zone B 2
Personne seule	36 971 €	36 971 €	30 133 €	27 120 €
Couple	55 254 €	55 254 €	40 241 €	36 216 €
Personne seule ou couple avec 1 personne à charge	72 433 €	66 420 €	48 393 €	43 554 €
Personne seule ou couple avec 2 personnes à charge	86 479 €	79 558 €	58 421 €	52 579 €
Personne seule ou couple avec 3 personnes à charge	102 893 €	94 183 €	68 725 €	61 853 €
Personne seule ou couple avec 4 personnes à charge	115 782 €	105 985 €	77 453 €	69 707 €
Majoration par personne à charge supplémentaire (à partir de la 5ème)	+ 12 900 €	+ 11 809 €	+ 8 641 €	+ 7 775 €

Le dispositif Pinel

- Pas de démembrement de propriété possible (sauf décès)
- Les intérêts d'emprunts s'imputent sur les revenus fonciers
- La fraction non imputée est reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes
- Le plafonnement global de l'avantage fiscal annuel procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 10 000 €, ou 18 000 € en présence d'investissements outre-mer et/ou de Sofica.
- **Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et il est susceptible d'être modifié ultérieurement.**

Les SCPI : généralités



SCPI : Définition

Ce sont des sociétés civiles qui permettent à des épargnants de se regrouper pour :

- acheter
- louer

un patrimoine immobilier locatif et en confier la gestion à une société spécialisée.

Ainsi chaque associé détient des parts de la société et non un bien immobilier.

Elles sont dotées de la transparence fiscale → revenus fonciers et plus value immobilière.

Comme pour de l'immobilier « classique », les revenus et le capital ne sont pas garantis et présentent un risque de perte en capital.

SCPI : les atouts

- Confort d'une gestion par des professionnels.
- Mise de fonds réduite par rapport à un investissement immobilier en direct.
- Répartition, mutualisation des risques.
- Le dividende versé correspond aux loyers nets de charges et de provisions.

Conformément à la réglementation :

- Informations régulières et très complètes : bulletins trimestriels + rapport annuel + Service des Relations Associés.
- Conseil de Surveillance composé d'associés de la SCPI.
- Comptes certifiés par un Commissaire aux Comptes.

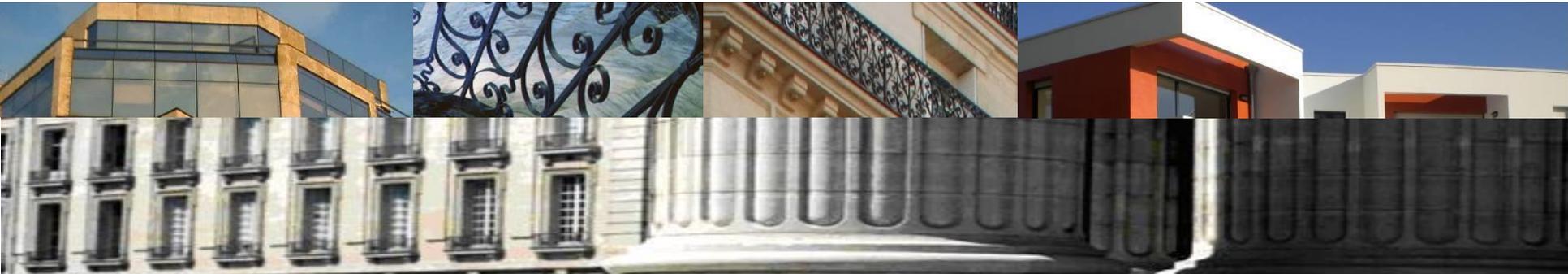
SCPI : les risques

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI Allianz DomiDurable 3 sont les suivants :

- **Risque en capital** : le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Le marché de l'immobilier est lié à l'offre et à la demande de biens immobiliers et a connu historiquement des phases de croissance et de baisse. Ces variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des actifs Immobiliers. Toute variation des conditions économiques peut avoir un impact significatif sur la valorisation des actifs immobiliers détenus par la SCPI et à ce titre engendrer une baisse de la valeur de son patrimoine. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement.
- **Risque lié aux revenus de la SCPI** : les revenus de la SCPI proviennent essentiellement des loyers encaissés. Ils peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité ou le départ d'un ou des locataires ou par la baisse des loyers.
- **Risque de liquidité** : ce placement étant investi principalement en immobilier, il est considéré comme peu "liquide". Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, les possibilités de vente sur le marché secondaire devraient être limitées et à des prix décotés. De ce fait, la société de gestion ne peut garantir la revente des parts.
- **Risque lié à la gestion discrétionnaire** : le style de gestion repose sur la sélection principalement d'actifs immobiliers. Il existe un risque que la SCPI ne soit pas investie à tout moment dans les actifs disposant des meilleurs potentiels de revalorisation ou les plus performants.

Allianz DomiDurable 3

SCPI loi Pinel



Membre d'Allianz 

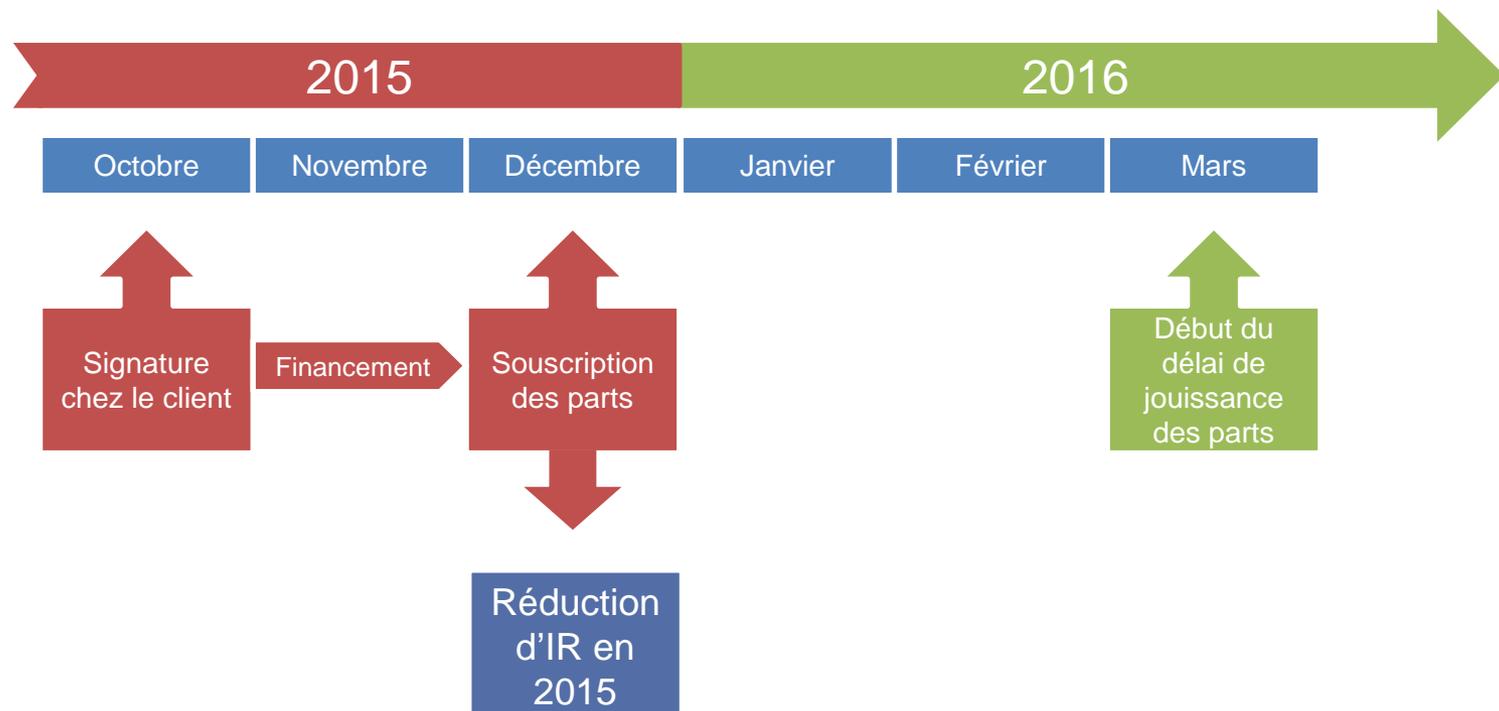
Allianz DomiDurable 3

- **Date de fin de la collecte : 30 juin 2016** (sauf clôture anticipée en cas de souscription totale avant cette date)
- **Durée de la SCPI = durée conservation des parts : 13 ans** (sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des associés) **durée à laquelle il convient d'ajouter le délai de ventes du patrimoine soit un blocage effectif des parts est estimé de 13 à 17 ans.**
- **Prix de souscription : 1 000 euros / part**
- **Minimum de souscription : 8 parts, soit 8000 euros**
- **Capital social maximum statutaire : 39 M€ de collecte**
- **Âge maximum de souscription : 74 ans inclus**
- **Périodicité de versement des dividendes : trimestrielle**
- **Délai de jouissance : 1^{er} jour du 3^{ème} mois (idem Allianz Pierre)**

Particularités du dispositif Pinel pour les SCPI

- Réduction d'impôt immédiate (au titre de l'année de souscription) sans prorata temporis
- Calculé sur 100% de l'investissement

Allianz DomiDurable 3 : Exemple d'une souscription



Particularités du dispositif Pinel pour les SCPI

- Plusieurs souscriptions possibles
- Possibilité de conjuguer SCPI et direct (dans le plafond total d'investissement de 300 000 €)
- Les SCPI ne sont pas concernées par le plafond d'acquisition de 5 500€/m²
- Contrairement aux particuliers, les SCPI ne sont pas concernées par le plafond de 300 000 € et peuvent investir dans des logements de prix élevés > 300 K€

Allianz DomiDurable 3

- Investissement maximum : 300 000 € par an (2015 et 2016)
- Souscripteur : exclusivement des personnes physiques
- Durée de location 9 ans : soit une durée statutaire de 13 ans et une liquidation totale après 13 à 17 ans compte tenu des délais inhérents à la vente des logements.
- Montant de la réduction d'impôt :
 - 18 % de la souscription réalisée en 2015
 - 18 % de la souscription réalisée en 2016
- Étalement sur 9 ans à raison de 2% par an
- Soit une réduction maximum 54 000 € soit de 6 000 € par an pendant 9 ans, dès l'imposition des revenus de l'année 2015. Opération renouvelable en 2016.
- La réduction d'impôt est prise en compte dans le calcul du plafonnement des niches fiscales.

Allianz DomiDurable 3

- Spécificités de la SCPI :
 - Perception de revenus financiers pendant la période de construction des logements. Compte tenu du faible rendement des taux à court terme, ceux-ci seront probablement marginaux
 - Mise de fonds limitée et calibrée
 - Pas de notaire pour la souscription
 - Pas de frais d'hypothèque
- Chaque logement doit être loué pendant 9 ans, la durée de conservation des parts court à compter de la date de mise en location la plus tardive des logement acquis par la SCPI.
- Liquidité obtenue à partir de mai 2028 par la vente des **logements**. Celle-ci pourrait s'étaler jusqu'en 2032 compte tenu des délais inhérents à la vente du patrimoine.
- Avant le terme, l'avantage fiscal ne se transmettant pas, la vente des **parts** se traduirait par une décote importante

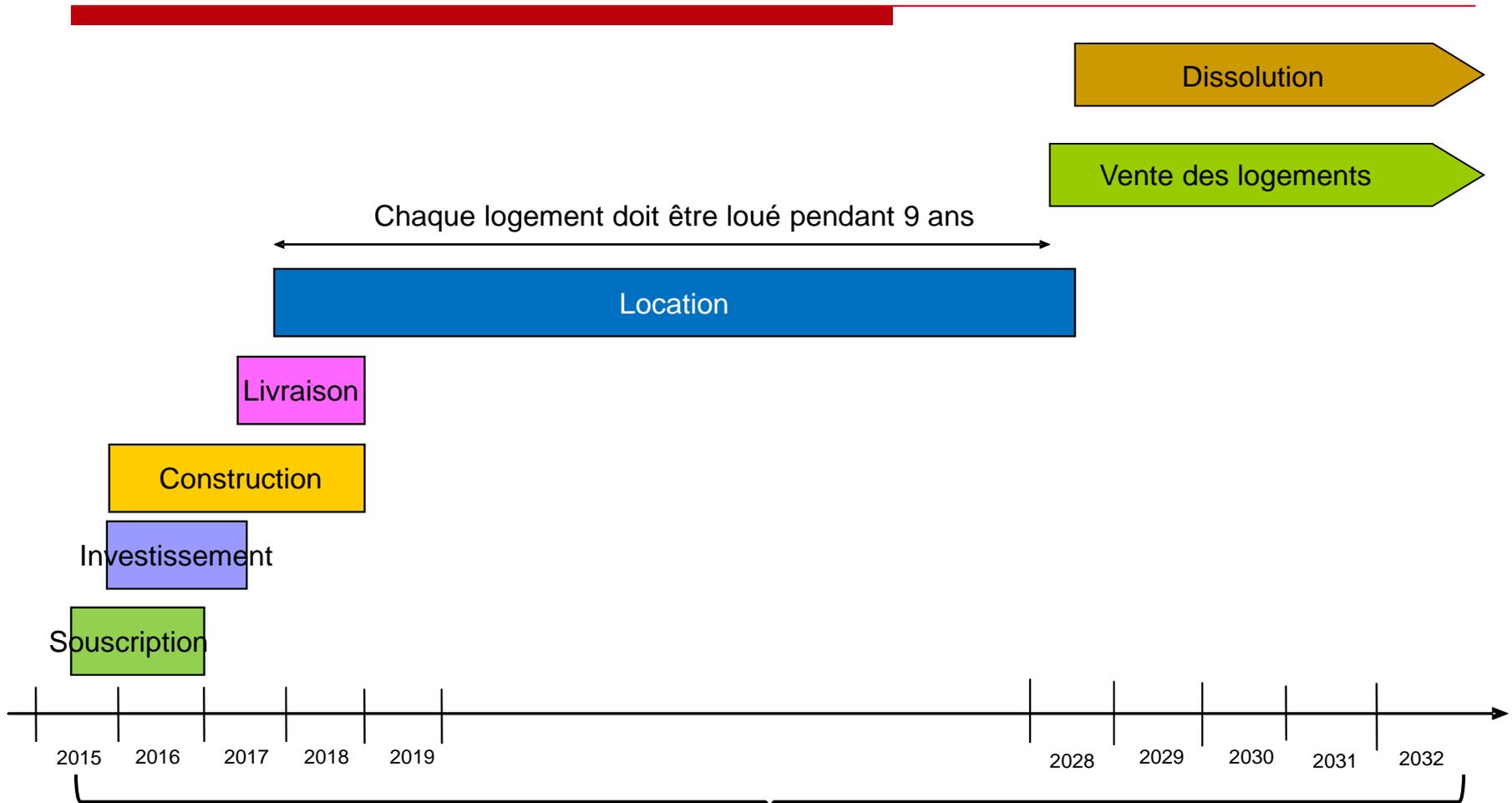
Politique d'investissement

La SCPI investit dans un patrimoine diversifié :

- Diversification géographique : villes présentant un marché locatif solide : majoritairement zone A et éventuellement zone A bis et B1 selon les opportunités
- Diversification des logements : acquisition principalement de 2 et 3 pièces. Les logements de 1, 4 et 5 pièces ne seront pas totalement ignorés, selon les opportunités et les spécificités de chaque marché
- Diversification des locataires

Le capital et les revenus de la SCPI ne sont pas garantis

Allianz DomiDurable 3 : les étapes 1/2



13 à 17 ans compte tenu des délais inhérents à la vente des logements

Dividendes prévisionnels

	Dividendes en %	Dividendes en €	Commentaires des Hypothèses
Année 1	0,00%	- €	
Année 2	0,19%	1,87 €	revenus financiers symboliques*
Année 3	0,57%	5,71 €	début des RF
Année 4	1,64%	16,38 €	montée en puissance des RF
Année 5	2,19%	21,95 €	début de la vitesse de croisière**
Année 6	2,21%	22,06 €	revalo de 0,5% l'an
Année 7	2,22%	22,17 €	
Année 8	2,23%	22,28 €	
Année 9	2,24%	22,39 €	
Année 10	2,25%	22,50 €	
Année 11	2,26%	22,62 €	
Année 12	2,26%	22,62 €	
Année 13	2,28%	22,84 €	

* Compte tenu des taux actuels très bas de rémunération de la trésorerie

** Vitesse de croisière en cours d'année

Il faut entendre par année 1 la première année d'exploitation (juin 2015 à juin 2016).

Revalorisation de 1% par an à partir de la 5ème année.

Les dividendes ne sont pas garantis

Allianz DomiDurable 3 : les étapes 2/2

- **La souscription** : clôture au plus tard le 30/06/2016
- **Les investissements** : au fur et à mesure de la collecte, acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) de logements répondant à la Règlementation Thermique RT 2012
- **La livraison** : réception des logements achevés
- **La mise en location** : mise en location au fur et à mesure des livraisons, chaque logements devra être loué pendant 9 ans.
- **La vente des logements** : après respect de la contrainte de location de 9 ans, les logements peuvent être mis en vente
- **La dissolution** : à partir de l'échéance statutaire de la SCPI et au fur et à mesure des ventes immobilières, les associés perçoivent des « acomptes sur vente » jusqu'au boni de liquidation.

Sortie d'Allianz DomiDurable 3 : avant le terme

La SCPI Allianz DomiDurable 3 étant une SCPI à capital fixe, ses parts peuvent théoriquement être échangées sur le marché secondaire. Dans les faits, la liquidité des parts de SCPI fiscale est très limitée.

En effet, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis (sauf au conjoint en cas de décès), si bien que les possibilités de vente sont très réduites et à des prix très décotés. Il est donc indispensable d'indiquer aux souscripteurs qu'ils doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de vie de la société, soit 13 ans, durée à laquelle il convient d'ajouter le délai de ventes du patrimoine soit un blocage effectif des parts estimé de 13 à 17 ans.

En cas de décès du/des souscripteur(s), les héritiers devront, pour les mêmes raisons conserver les parts jusqu'à la dissolution totale de la SCPI.

La rupture de l'engagement de conservation des parts entraîne la perte de l'intégralité des avantages fiscaux.

Sortie d'Allianz DomiDurable 3 : au terme

- A l'échéance de la SCPI, une information spécifique est communiquée aux associés.
- Immovalor organise la vente des logements et au fur et à mesure, la liquidité obtenue est partagée entre les associés au prorata de leur participation.
- A noter : au bout des 13 ans, si la conjoncture immobilière est défavorable à la revente des logements, une assemblée générale extraordinaire des associés pourrait décider de proroger la durée de vie de la société. Cette prorogation s'imposerait à tous les associés.