

SCPI Loi Pinel

Allianz DomiDurable 4

L'autre façon d'investir dans la pierre.

www.immovalor.fr

Avec vous de A à Z

Allianz 

La SCPI Allianz DomiDurable 4

La SCPI est une société qui a pour objet exclusif l'**acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif**. En acquérant des parts de la SCPI Allianz DomiDurable 4, vous devenez associé d'une SCPI détenant des logements répondant à la réglementation technique (RT 2012) destinés à la location **dans le cadre du dispositif « Pinel »**, en contrepartie d'une durée de blocage de 13 à 17 ans, compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et des délais inhérents à la vente du patrimoine.

Principales caractéristiques de votre investissement

Des logements conformes à la réglementation thermique (RT 2012)

Le niveau de performance respectera pour les constructions résidentielles neuves une consommation théorique moyenne de l'ordre de 50 kWh / m² / an, pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et l'éclairage. Cette valeur plafond théorique moyenne de consommation d'énergie est pondérée par un coefficient en fonction de la zone climatique et de l'altitude du site.

Nature du placement

Vous accédez indirectement au marché de l'immobilier avec une mise de fonds de 8 000 € (minimum 8 parts de 1 000 €).

Il s'agit d'un placement immobilier à long terme et vous devrez conserver vos parts pendant 9 ans minimum à compter de la dernière mise en location des logements, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

Compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles et de l'engagement de location des biens pendant 9 ans, la durée de vie de la SCPI est de 13 ans, durée à laquelle il convient d'ajouter les délais de ventes des logements soit un blocage effectif des parts estimé de 13 à 17 ans.

Gestion

Vous bénéficiez d'une gestion réalisée par des professionnels dans le choix des immeubles, la recherche des locataires et dans l'entretien du patrimoine en contrepartie d'honoraires de gestion qui comprennent les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion du patrimoine, de répartition des résultats (voir la note d'information chapitre 3 - Rémunération de la société de gestion et frais - Commission de gestion).

Patrimoine

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

- zone géographique : villes présentant un marché locatif solide ; le patrimoine sera essentiellement situé dans les zones A/Abis et B1 du dispositif ;
- type de logements : acquisition de logements familiaux historiquement moins sensibles que les studios aux changements de locataire ;
- locataires avec une sélection rigoureuse.

La réglementation encadre la gestion du patrimoine : plafonds de loyers et de ressources des locataires par zones.

Revenus potentiels

Pendant la période de constitution du patrimoine, vous recevrez une quote-part des produits potentiels procurée par le placement des liquidités, nets de frais, au plus tôt à partir du quatrième trimestre 2017, ces produits resteront marginaux dans un contexte de taux faible.

Après mise en location des logements construits, chaque trimestre, au plus tôt à partir du second semestre 2018, vous percevrez une quote-part des loyers, après déduction des charges et frais de gestion.

Il s'agit de revenus potentiels qui seront distribués sous réserve de la décision prise par l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI. Les revenus ne sont pas garantis.

A noter toutefois que les revenus sont actuellement indexés sur l'indice de référence des loyers (IRL) établi par l'INSEE ; toute autre indexation, par voie législative ou négociée, peut modifier leur évolution.

Echéance

Au terme des 13 ans de durée de vie de la SCPI, le produit de la vente des logements sera réparti entre les Associés au prorata de leur nombre de parts au fur et à mesure de la vente des logements dont le délai peut représenter quatre ans, soit 17 ans en tout. A l'échéance de la SCPI le montant que vous percevrez dépendra du prix de cession des logements détenus par la SCPI en fonction de l'évolution du marché immobilier d'habitation. L'investissement présente un risque de perte en capital.

Avantage fiscal*

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 18 %, en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 à 17 ans compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et des délais inhérents à la vente du patrimoine. La réduction d'impôt est étalée sur 9 ans.

Cet avantage fiscal n'est pas transmissible.

Par conséquent, les possibilités de vente sont très réduites et à des prix très décotés.

* Selon la fiscalité en vigueur le 1^{er} mai 2016.

18 % de réduction
d'impôt étalée sur 9 ans
en contrepartie d'une
durée de blocage des
parts de 13 à 17 ans.



Le cadre fiscal de la Loi Pinel appliqué aux SCPI

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client, il est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Le dispositif de la Loi Pinel repose sur le principe de la réduction d'impôt : celle-ci est égale à 18 % de l'investissement (à raison d'1/9^e par an).

Ce régime fiscal est lié à l'engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location des biens pendant 9 ans, correspondant à une durée de blocage de 13 à 17 ans compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et des délais inhérents à la vente du patrimoine.

Pour bénéficier du dispositif Pinel, les loyers ne doivent pas dépasser certains plafonds fixés par décrets et les locataires sont soumis à des conditions de ressources.

La réduction d'impôt commence à s'appliquer dès l'année de la souscription (sans prorata), sans attendre que les logements soient achevés. L'investissement pris en compte pour une année est plafonné à 300 000 € par contribuable, soit une réduction d'impôt totale de 54 000 € étalée sur 9 ans.

Cette réduction d'impôt doit toutefois tenir compte du plafonnement global de l'avantage fiscal annuel procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt, ce plafonnement est fixé à 10 000 €, ou 18 000 € en présence d'investissements outre-mer ou de Sofica.

Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale.





Souscrire à crédit

Vous pouvez souscrire davantage de parts, vous percevrez ainsi des revenus sur un plus grand nombre de parts, en contrepartie du paiement des charges d'emprunt.

Vous allégez votre fiscalité

- Vous bénéficiez de la réduction d'impôt immédiate sur un plus grand nombre de parts.
- Vos intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers.

Vous souhaitez disposer d'une simulation ? Mesurer l'impact d'un tel investissement sur votre patrimoine ?

Votre interlocuteur habituel Allianz est à votre disposition.

Attention !

Le levier de l'utilisation du crédit peut amplifier la performance de votre 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 et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse de la valeur des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Les simulations sont purement indicatives et peuvent varier avec les conditions de financement. La responsabilité d'Immovalor Gestion ne peut donc pas être engagée.

Les données et les modèles d'évaluation utilisés pour ces simulations se basent sur des informations obtenues de sources qu'Immovalor Gestion considère comme fiables au moment de la simulation, mais dont l'exactitude ne peut être garantie.

Le simulateur ne peut être considéré ni comme étant un conseil en investissement ou une recommandation de conclure l'opération ni comme une offre de vente ou une quelconque sollicitation d'offre d'achat d'instruments financiers.

Immovalor Gestion

Immovalor Gestion est la société de gestion de portefeuille qui gère les SCPI et OPCI du Groupe Allianz. Créée en 1983, elle gère actuellement 9 SCPI, 1 SCI et 4 OPCI qui représentent 3,9 milliards d'euros au 31/12/2015. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Allianz DomiDurable 4 est une société civile de placement immobilier (SCPI), destinée à faire bénéficier ses associés des dispositions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts modifié par les articles 5 et 82 de la Loi de Finances pour 2015 et le Décret n° 2015-503 du 4 mai 2015, en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 à 17 ans compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles, de l'engagement de location des biens pendant 9 ans et les délais inhérents à la vente du patrimoine.

Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Pinel » vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés dans l'Introduction au paragraphe Politique d'investissement de la SCPI et au chapitre 4, paragraphe 4.4 Régime Fiscal des Associés, de la note d'information. Avant de souscrire vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : l'économie d'impôt dépend notamment de votre taux d'imposition et du plafonnement éventuels de vos avantages fiscaux.

- Il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. Pendant cette durée, la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à l'acquéreur, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés sur le marché secondaire.

- L'investissement présente un risque de perte en capital.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels que la SCPI prévoit de verser en fonction des loyers perçus. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ; pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI et de livraison des immeubles d'une durée de 3 ans, il n'y aura pas ou peu de revenus potentiels à distribuer. La première distribution de revenu, qui comprendra exclusivement des produits financiers potentiels, n'est pas envisagée avant le quatrième trimestre 2017.

- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir la durée de la SCPI au paragraphe Blocage des titres de l'Introduction et chapitre 5, paragraphe 5.1 La Société de la note d'information). Ce montant, non garanti, dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Les parts de la SCPI Allianz DomiDurable 4 peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour toute autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

A cet égard, la loi américaine « Dodd Franck » promulguée le 21/07/2011, impose à Immovalor Gestion comme à l'ensemble des autres acteurs du marché français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi, Immovalor Gestion a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI Allianz DomiDurable 4 à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

Pour de plus amples renseignements, votre interlocuteur Allianz est à votre disposition.



Allianz Vie

Entreprise régie par le Code des assurances.
Société anonyme au capital de 643.054.425 €
1 cours Michelet - CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
340 234 962 RCS Nanterre

Allianz IARD

Entreprise régie par le Code des assurances.
Société anonyme au capital de 991.967.200 €
1 cours Michelet - CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
542 110 291 RCS Nanterre

www.allianz.fr



Allianz Banque

Société anonyme au capital de 92.252.768,19 €
572 199 461 RCS Nanterre - FR 655721 994 61
Etablissement de crédit agréé par l'ACPR
Intermédiaire d'assurance - N° ORIAS 07 033 258
www.orias.fr
1 cours Michelet - 92800 Puteaux

www.allianzbanque.fr



Immovalor Gestion

Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
Société anonyme au capital de 553.026 €
N° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007
1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
328 398 706 RCS Nanterre

www.immovalor.fr

Document non contractuel, établi en tenant compte du contexte du marché de l'immobilier au 1^{er} trimestre 2016, susceptible d'évolution tant à la hausse qu'à la baisse. La note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 16-04 du 29 avril 2016 est disponible sur simple demande auprès d'Immovalor Gestion ou sur le site www.immovalor.fr. La notice légale prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF est parue au BALO n° 57 du 11 mai 2016.