Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit, quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à la comparer avec d'autres produits.

Produit

Domivalor 4
Société de gestion de portefeuille : Immovalor Gestion - N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007 - Siège Social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS La Défense
Site internet : www. Immovalor Gestion.fr.
Pour de plus amples informations sur le produit, appelez le 01 85 63 65 55 ou envoyez un courriel à fgcasso@allianz.fr
Autorité de tutelle compétente : Autorité des Marchés Financiers.
Date de production de ce document : le 1er juillet 2022

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type :
Domivalor 4 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe fermée de logement et plus précisément une SCPI de type Scellier.

Objectifs :
La SCPI Allianz Domivalor 4 a pour objet :

- de permettre aux souscripteurs, de bénéficier du « dispositif Scellier » et de disposer d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les souscripteurs souscrivant lors de la phase d'augmentation de capital. **La dernière augmentation de capital de la SCPI est close depuis le 21 décembre 2010. Depuis cette date, les acheteurs de parts sur le marché secondaire de la SCPI ne bénéficient pas de l'avantage fiscal lié au dispositif Scellier**
- de réaliser des investissements en immeubles urbains neufs à usage d'habitation achetés principalement en état futur d'achèvement, situés en France.

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 19 juin 2012. La liquidation de la SCPI a débuté le 28 mai 2022.
Il n'est pas actuellement prévu que la SCPI recours à des financements bancaires.

Investisseurs de détails visés :
Ce produit s'adresse à des investisseurs qui souhaitent diversifier leur patrimoine, dans des actifs immobiliers et se constituer des revenus complémentaires avec un horizon de placement long terme (au moins 5 ans). Ce produit nécessite la connaissance du fonctionnement du marché secondaire d'une SCPI fiscale. L'investisseur doit connaitre les risques associés aux SCPI avant d'investir. Les revenus et le capital de la SCPI ne sont pas garantis.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque :

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 4 ans.
Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delàs des 4 ans se situent à un niveau entre faible et moyen.
Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influencera sensiblement le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance :

Investissements de 10 000€ - Scénarios		1 an	2 ans	4 ans
Scénario de tension	déduction des coûts	8 823	8 792	8 748
	Rendement annuel moyen	**-11,77%**	**-6,24%**	**-3,29%**
Sécénario défavorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 309	9 783	10 823
	Rendement annuel moyen	**-6,91%**	**-1,09%**	**2,00%**
Scénario intérmédiaire	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 383	9 892	10 993
	Rendement annuel moyen	**-6,17%**	**-0,54%**	**2,39%**
Scénario favorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 454	9 998	11 161
	Rendement annuel moyen	**-5,46%**	**-0,01%**	**2,78%**

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 4 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 €.
Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter et tiennent compte des distributions de dividendes. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.
Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.
Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevriez.

Que se passe-t-il si Immovalor Gestion n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation. Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre SCPI serait sans effet pour votre investissement. Immovalor Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000€. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps :
Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissements de 10000 € Scénarios	Si vous sortez après [1] an	Si vous sortez après [la période de détention recommandée/2]	Si vous sortez [à la fin de la période de détention recommandée]
Coûts totaux	**1306**	**1534**	**2060**
Incidence sur le rendement (réduction du rendement par an)	13,06%	7,43%	4,49%

Composition des coûts :
Le tableau ci-dessous indique :
– l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
– la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	3,03 %	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,00 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,42 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts intègrent des charges immobilières (1).
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0,00 %	L'incidence des commissions liées au résultats.
	Commission d'intéressement	0,00 %	L'incidence des commissions d'intéressement.

(1) Dont frais immobiliers 0,84 %

Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je le retirer avant échéance ?

Période de détention recommandée : 4 ans

Ce produit est conçu pour une détention à long terme et vous devez vous préparer à rester investi pendant une période supérieure à 5 ans.
Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, **les possibilités de cessions de parts sont limitées et à des prix décotés.** Les modalités de cessions de parts sont décrites dans le chapitre 2 de la note d'information de la SCPI.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation à votre conseiller habituel. Dans le cas où la réponse apportée par votre conseiller n'est pas satisfaisante, vous avez la possibilité d'envoyer directement votre réclamation à Immovalor Gestion à l'adresse suivante Directeur Relations Associés -Tour Allianz One – 1 cours Michelet CS 30051-92076 PARIS La Défense ou envoyez un courriel à fgcasso@allianz.fr. Dès réception de votre réclamation, Immovalor Gestion vous adressera un accusé de réception dans les dix jours et une réponse dans un délai maximum de 2 mois.

Autres informations pertinentes

Vous trouverez davantage d'information sur la SCPI sur le site internet www.immovalor.fr
Avant d'acquérir des parts de la SCPI, vous devez impérativement prendre connaissance des statuts de la SCPI, de la note d'information en cours de validité, le dernier rapport annuel, du dernier bulletin semestriel et du présent document. Tous ces documents sont consultables sur le site internet www.immovalor.fr.