

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

ALLIANZ DOMIDURABLE 4

Le produit est géré par Immovalor Gestion ([www. Immovalor Gestion.fr](http://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

L'autorité de contrôle d'Immovalor Gestion est l'Autorité des Marchés Financiers.

Le document a été produit le 21 décembre 2017.

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 :

Allianz DomiDurable 4 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe fermée de logements et plus précisément une SCPI fiscale de type PINEL

Objectifs :

La SCPI Allianz DomiDurable 4 a pour objet :

- de permettre aux souscripteurs, de bénéficier du « dispositif Pinel » et de disposer d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les souscripteurs souscrivant lors de la phase d'augmentation de capital. L'augmentation de capital de la SCPI est close depuis le 17mai 2017. Depuis cette date, les acheteurs de parts sur le marché secondaire de la SCPI ne bénéficient pas de l'avantage fiscal lié au dispositif Pinel
- de réaliser des investissements en immeubles urbains neufs à usage d'habitation achetés principalement en état futur d'achèvement, situés en France, conformes à la norme technique RT 2012 (Label BBC).

La liquidation de la SCPI devrait débiter le 12 avril 2029.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction des éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles et du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI

Investisseurs de détails visés :

Ce produit s'adresse à des investisseurs prêts à prendre des risques modérés de perte en capital en contrepartie de rendement de niveau modéré, avec un horizon de placement long terme (au moins 14 ans).

Ce produit s'adresse à des investisseurs qui souhaitent diversifier leur patrimoine, dans des actifs immobiliers et se constituer des revenus complémentaires.

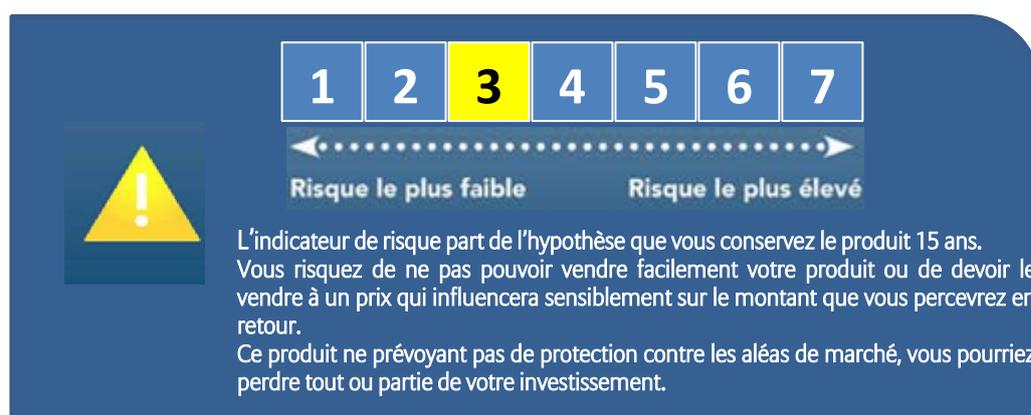
Ce produit nécessite la connaissance du fonctionnement du marché secondaire d'une SCPI fiscale. L'investisseur doit connaître les risques associés aux SCPI avant d'investir.

Assurances :

Non applicable (les SCPI ne bénéficient pas de garantie en capital)

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

Indicateur de risque :



Scénarios de performance:

Investissement de 10 000€ - Scénarios		1 an	7 ans	15 ans
Scénario de tension	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	8 843 €	8 733 €	8 670 €
	Rendement annuel moyen	-11,57%	-1,68%	-0,95%
Scénario défavorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 153 €	11 682 €	15 019 €
	Rendement annuel moyen	-8,47%	1,96%	2,75%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 235 €	11 990 €	15 568 €
	Rendement annuel moyen	-7,65%	2,29%	2,99%
Scénario favorable	Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts	9 328 €	12 321 €	16 155 €
	Rendement annuel moyen	-6,72%	2,64%	3,25%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 15 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 influencer sur les montants que vous receviez.

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

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

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 8 ans	Si vous sortez après 15 ans
Coûts totaux	1 364 €	3 977 €	8 488 €
Incidences sur le rendement (réduction du rendement par an)	13,64%	3,73%	3,03%

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	0,80%	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	1,13%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit
	Autres coûts récurrents	1,08%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements. Ces coûts intègrent les charges immobilières.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	0,00%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commission d'intéressement	0,00%	L'incidence des commissions d'intéressement.

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

Période de détention recommandée: 15 ans.

Ce produit est conçu pour une détention à long terme et vous devez vous préparer à rester investi pendant un période supérieure à 15 ans.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, les possibilités de cessions de parts sont limitées sauf à des prix décotés. La cession de parts s'effectue néanmoins sans frais ou pénalité avant la fin de période de détention recommandée. 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 vie sociale et réglementaire -Tour Allianz One – 1 cours Michelet CS 30051- 92076 PARIS La Défense. Dès réception de votre réclamation, Immovalor Gestion vous adressera un accusé de réception dans les dix jours et une réponse dans un délai de 2 mois.

Autres informations pertinentes

Vous trouverez davantage d'information sur la SCPI sur le site internet www.immovalor.fr

Vous retrouverez les documents d'information suivants conformément à la réglementation: les statuts de la SCPI la note d'information, le dernier rapport annuel ainsi que le bulletin trimestriel.