# 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 le comparer avec d'autres produits.

## Produit

**ALLIANZ DOMI 4**

Société de gestion de portefeuille : Allianz Immovalor - N° Agrément AMF : GP-07000035 du 26/06/2007 - Siège social : Tour Allianz One – 1 cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense

N°IDU : FR379654_01AUYV – N° TVA intracommunautaire : FR 13328398706

Site internet : www.Immovalor.fr

Pour de plus amples informations sur le produit, appelez le 09 72 72 79 85 ou envoyez un courriel à fgcasso@allianz.fr

Autorité de tutelle compétente : Autorité des Marchés Financiers.

Date de production de ce document : le 11 juin 2026

**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 Domi 4 est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe fermée de logement et plus précisément une SCPI de type Pinel.

**Objectifs :**

La SCPI Allianz Domi 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 17 mai 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).

L'acquisition du patrimoine de la SCPI a été achevée le 12 novembre 2018. La liquidation de la SCPI devrait débuter le 12 avril 2029.

Il n'est pas actuellement prévu que la SCPI recours à des financements bancaires.

**Dépositaire :**

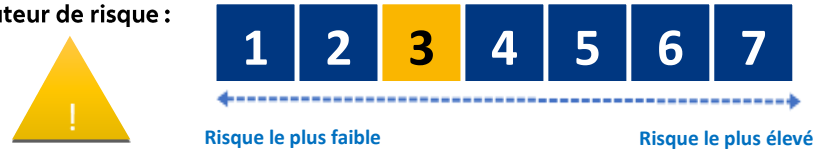
Caceis Bank

**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 7 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 7 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 7 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 :**
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

| Période de détention recommandée : 7 ans<br>Exemple d'investissement : 10 000 € | | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 7 ans (fin de la période de détention recommandée) |
|---|---|---|---|
| Scénario minimum | Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous perdriez tout ou partie de votre investissement. | | |
| Scénario de tension | Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts | 8 660 € | 8 500 € |
| | Rendement annuel moyen | -13,40% | -2,29% |
| Sécénario défavorable | Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts | 8 660 € | 9 300 € |
| | Rendement annuel moyen | -13,40% | -1,03% |
| Scénario intérmédiaire | Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts | 9 440 € | 14 040 € |
| | Rendement annuel moyen | -4,60% | 4,97% |
| Scénario favorable | Ce que vous pouvez obtenir après déduction des coûts | 9 830 € | 15 050 € |
| | Rendement annuel moyen | -1,70% | 6,01% |

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 Allianz Immovalor 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. La garde et conservation des actifs sont en effet assurées par le dépositaire de votre SCPI.
Allianz Immovalor est par ailleurs 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 propres.

## Que va me coûter cet investissement ?

**Coûts au fil du temps :**
Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :
- Qu'au cours de la première année vous récupériez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10 000 € sont investis

| Investissements de 10 000 €<br>Scénarios | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 7 ans (fin de la période de détention recommandée) |
|---|---|---|
| Coûts totaux | 1 265 € | 3 898 € |
| Incidence des coûts annuels (*) | 12,65% | 3,74% |

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 8,71 % avant déduction des coûts et de 3,74 % après cette déduction.

**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 à l'entrée ou à la sortie | Coûts d'entrée | 1 100 € | 11 % du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. |
| | Coûts de sortie | - | Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit. |
| Coûts récurrents (prélevés chaque année) | Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation | 165 € | 1,65 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière. |
| | Coûts de transaction | - | 0,00 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons. |
| Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions | Commission liée aux résultats / Commission d'intéressement | - | L'incidence des commissions liées au résultat. |

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

### Période de détention recommandée : 7 ans

Ce produit est conçu pour une détention à long terme et vous devez vous préparer à rester investi pendant une période supérieure à 7 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 Allianz Immovalor 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, Allianz Immovalor vous adressera un accusé de réception dans les dix jours et une réponse dans un délai maximum de 2 mois.

Médiateur de l'AMF – Autorité des marchés financiers – 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02

Accueil : +33 (0) 1 53 45 60 00

## 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.

La SCPI relève de l'article 6 du règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.