SCPI Allianz Domi 4

NOTE D'INFORMATION
Mise à jour septembre 2026

INTRODUCTION 3
AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR 3
FACTEURS DE RISQUE 4
RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 4
POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI 4
DISTRIBUTION DES REVENUS PENDANT LA PERIODE DE CONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI 6
REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU 7
BLOCAGE DES TITRES 7
CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSITIF 8
CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS 8
RESPONSABILITE DES ASSOCIES 8

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 9
1.1 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 9
COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 9
MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT 9
1.2 - PARTS SOCIALES 9
VALEUR NOMINALE 9
FORME DES PARTS 9
1.3 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 9
1.4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE - CLAUSE D'AGREMENT 10
MINIMUM DE SOUSCRIPTION 10
CLAUSE D'AGREMENT 10
1.5 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 10
1.6 - DETAIL DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC 10
MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL 10
JOUISSANCE DES PARTS 11
PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL 11
GARANTIE BANCAIRE - CONDITIONS DE MISE EN JEU 11

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE 13
2.1- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS 13
REGISTRE DES TRANSFERTS - PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION 13
CESSION DE GRE A GRE 13
CLAUSE D'AGREMENT 14
EFFET DE LA CESSION - ENTREE EN JOUISSANCE 14
DROIT D'ENREGISTREMENT 14
2.2 - REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE 15
REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE - MODALITES PRATIQUES 15
COUVERTURE DES ORDRES - DELAI DE VERSEMENT DES FONDS 15
EXECUTION 16
BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS 16

CHAPITRE 3 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS 18
3.1- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION 18
3.2 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, EXPERTS IMMOBILIERS ET DEPOSITAIRES 19

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE 20
4.1- REGIME DES ASSEMBLEES 20
4.2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITON DES BENEFICES 22
ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX 22
REPARTITION DES BENEFICES POTENTIELS - ACOMPTES TRIMESTRIELS POTENTIELS 22
PROVISION POUR TRAVAUX 22
4.3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES 23
CONVENTIONS PARTICULIERES 23
DEMARCHAGE ET PUBLICITE 23
PUBLICITE 24
4.4 - REGIME FISCAL DES ASSOCIES 24
4.4.1 REVENUS 24
4.4.2 PLUS-VALUES DE CESSION 27
4.4.3 PRELEVEMENTS DIVERS 29
4.5 - MODALITES D'INFORMATION 30
RAPPORT ANNUEL 30
LES BULLETINS TRIMESTRIELS 30
4.6 - EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONTRUITS ET ACQUIS 30

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE 31
5.1 - LA SOCIETE 31
5.2 - ADMINISTRATION - DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION 31
5.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE 32
5.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES 33
5.5 - DEPOSITAIRE 33
5.6 - EXPERT IMMOBILIER 33
5.7 - INFORMATION 34

INTRODUCTION

AVERTISSEMENT A 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 présente note. 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 présente note). 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 Domi 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 Allianz Immovalor 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, Allianz Immovalor a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI Allianz Domi 4 à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

FACTEURS DE RISQUE

Les principaux risquent auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des parts de la SCPI Domi 4 sont les suivants :

- Risques en capital : Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initialement investi ne soit pas intégralement restitué.

- Risques liés 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. 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.

- Risques liés au marché immobilier : 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.

Par ailleurs, 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. Les revenus ne sont pas garantis.

- Risques 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.

- Risques liés au financement à crédit : 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.

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Le fondateur de la société est le Groupe Allianz, qui développe déjà, à travers une filiale spécialisée du groupe, Allianz Immovalor, société de gestion de portefeuille, un ensemble de SCPI (immobilier d'entreprises et résidentiel) et d'OPCI représentant une valeur d'actif de 3,9 milliards d'Euros au 31 décembre 2015.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Le Groupe Allianz et Allianz Immovalor, à travers la SCPI Allianz Domi 4, souhaitent permettre à sa clientèle de bénéficier des dispositions offertes par le « dispositif Pinel » (articles 5 et 82 de la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015).

Ce nouveau dispositif procède à l'aménagement du précédent dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif (le régime fiscal Duflot) en faveur de l'investissement locatif intermédiaire afin de relancer la construction de logements neufs dans ce secteur immobilier codifié à l'article 199 novovicies modifié du Code Général des Impôts et par le décret n° 2015-503 du 4 mai 2015. Il impose les plafonds de loyers et de ressources des locataires, le classement des communes se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, le niveau de performance énergétique globale et le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements.

Ce dispositif repose sur le principe de la réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat d'un logement en direct et / ou la souscription de parts de Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) régie par les articles L 214-80 et suivants du Code Monétaire et Financier, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par foyer fiscal et par année d'imposition.

La nouvelle réduction d'impôt se caractérise tant par la modulation des durées de location (6 ou 9 ans sur option irrévocable) que par la modulation corrélative des taux de réduction d'impôt (12 ou 18 % du prix de revient du bien en Métropole ou du montant de la souscription de parts de SCPI). Une prorogation de 3 ans renouvelable est possible selon la durée de location initiale choisie.

Le taux de la réduction d'impôt choisi par Allianz Domi 4 est de 18 % du montant des souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2016. Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total. La SCPI s'engage à louer les logements acquis pendant 9 ans.

La réduction d'impôt est calculée sur le montant de la souscription de parts de SCPI réalisé au titre de l'année 2016. La réduction d'impôt est répartie selon la durée de l'engagement initial de 9 ans. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années. Ce taux s'entend dans l'état de la fiscalité applicable au jour du visa de la présente Note d'Information.

INVESTISSEMENTS

La SCPI Allianz Domi 4 a pour objectif de procéder à l'acquisition d'un patrimoine d'immeubles urbains neufs à usage d'habitation, situés en France, conformes à la norme technique RT 2012 (Bâtiments Basse Consommation) achetés principalement en état futur d'achèvement. L'achèvement des logements doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique.

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

- **Zone géographique** : les sites relèveront en majorité de la zone A et éventuellement des zones Abis et B1 (à l'exclusion des DOM et de la Corse), si des opportunités se présentent.
  Les immeubles seront recherchés en priorité dans les communes à fort potentiel économique et démographique de l'Ile de France et des métropoles régionales. Il sera tenu compte de la qualité des prestations techniques et du bâti, ainsi que des aménagements et infrastructures locales en matière de commerces, de transports, d'enseignement, de santé et de loisirs.
- **Type de logements** : la sélection s'orientera principalement vers les logements de 2 à 3 pièces. Les logements de 1, 4 ou 5 pièces, ne seront cependant pas totalement ignorés, selon les opportunités et les spécificités de chaque marché.
  La recherche sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant généralement les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible. Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les villes ou quartiers où les loyers de marché permettront d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif Pinel.
  Les logements seront essentiellement acquis, en état futur d'achèvement, et bénéficieront des garanties financières prévues par la loi.
  En outre, il est rappelé que chaque programme devra satisfaire aux conditions de performance énergétique de la norme RT 2012 et sur opportunités à la norme RT 2005 Label BBC suivant la date du permis de construire, afin d'ouvrir droit à la réduction d'impôt de 18 %. Une attention particulière sera portée à la solidité des promoteurs et à leur capacité à respecter ces engagements techniques dans les délais propres au calendrier de la SCPI. La société de gestion s'obligera à obtenir à la réception de chaque immeuble la certification du label BBC par un bureau d'études techniques.
- **Locataires** : sélection rigoureuse dans la limite d'un plafond de ressources.

Le niveau de performance exigé par la réglementation thermique RT 2012 fixe comme objectif une consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves de 50kWh/m²/an pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et d'éclairage. Cette valeur plafond de consommation d'énergie est pondérée par un coefficient en fonction de la zone climatique et de l'altitude du site.

Pour autant qu'ils respectent la réglementation thermique, la Société de Gestion n'exclut pas complètement d'acquérir :

- des logements après réhabilitation si les travaux sont tels qu'ils aboutissent à une véritable reconstruction,
- des lots en vue de leur transformation dès lors que ces lots étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation (dans le cadre d'un achat de locaux en état futur de transformation), situations également éligibles au titre du dispositif en objet, mais pour autant seulement qu'une opportunité particulièrement attractive se présente dans ce cadre.

La Société de Gestion a l'intention de constituer un patrimoine composé d'une pluralité d'immeubles afin de réaliser une saine répartition des risques locatifs, cet objectif non garanti dépendra de l'atteinte du montant maximal de collecte envisagé.

Il est précisé que 95 % de la souscription servira à financer les investissements susvisés et que la société s'engage à investir le produit de la souscription annuelle dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.

La SCPI Allianz Domi 4 s'engagera, conformément à ce que prévoit le dispositif fiscal, à louer non meublés pendant neuf années à compter de l'achèvement ou de l'acquisition, si elle est postérieure, les immeubles acquis au moyen des souscriptions.

Les locataires seront choisis dans le respect des plafonds de ressources fixés par décret. Ils devront y fixer leur résidence principale et les loyers ne devront pas dépasser les limites fixées par décret.

La politique d'investissement d'Allianz Domi 4 aura, en conséquence, pour effet de permettre aux souscripteurs, de bénéficier du dispositif « Pinel» et de disposer d'une réduction d'impôt sur le revenu en contrepartie d'une durée de blocage jusqu'à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de la dernière mise en location des logements.

Règlement Disclosure

Le règlement Disclosure (ou SFDR) n° 2019/2088 du 27 novembre 2019 a créé de nouvelles obligations de transparence en matière de communication extra-financière notamment pour les sociétés de gestion. Ce règlement fait partie de la politique financière de l'Union Européenne sur les mesures réglementaires visant à mobiliser les financements du développement durable et à orienter les investissements privés vers une économie climatiquement neutre.
Il est applicable pour l'essentiel des dispositions à compter du 10 mars 2021. Celles-ci se déclinent au niveau de la société de gestion et des produits qu'elle gère. Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en oeuvre dans votre SCPI, la classification applicable à votre SCPI, telle qu'arrêtée par la société de gestion, est celle de l'Article 6.

Cet article vise les produits qui ne font pas la promotion de caractéristiques E* et/ou S* ou qui n'ont pas pour objectif l'investissement durable mais peuvent néanmoins appliquer certaines garanties minimales E et/ou S.
Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

E/S : Ce sigle désigne les critères Environnementaux, Sociaux qui sont utilisés pour analyser et évaluer la prise en compte du développement durable et des enjeux de long terme dans la stratégie d'investissement.

Manière et mesure en matière d'alignement à la Taxinomie

La Taxinomie de l'Union Européenne a pour objectif de définir les caractéristiques des activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

La définition d'une activité durable se structure autour de 6 objectifs environnementaux :

- L'atténuation du changement climatique
- L'adaptation aux changements climatiques
- L'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines
- La transition vers une économie circulaire, économe en ressources
- La prévention et la réduction de la pollution
- La protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes

Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois (i) démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs ci-dessus, (ii) prouver qu'elle ne nuit à aucun des 5 autres objectifs (principe « Do No Significant Harm – DNSH) et (iii) respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

Alignement à la taxinomie de la SCPI Allianz Domi 4

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

STRATEGIE DE FINANCEMENT

D'après l'article 17 de ses statuts, la SCPI, ne peut recourir à l'emprunt dans le cadre de sa politique d'investissement que dans la limite d'un maximum fixé par l'assemblée générale ordinaire des associés et dont le montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. L'assemblée générale constitutive du 25 mars 2016 de la SCPI a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite de 10.000.000 €. A ce jour la société de gestion n'a pas et ne compte pas utiliser cette autorisation.

DISTRIBUTION DES REVENUS PENDANT LA PERIODE DE CONSTITUTION DU PATRIMOINE DE LA SCPI

Les souscripteurs de la SCPI sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI, les revenus de la société seront constitués essentiellement des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement, durant cette période qui pourra durer plusieurs années les associés ne percevront que des produits financiers
Le résultat distribuable dépendra des taux des placements financiers et de la durée de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L-214-116 du Code monétaire et financier. De ce fait, la première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers n'est pas envisagées avant le 4ème trimestre 2017.

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution ne sera pas distribué, afin de constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus. En effet au fur et à mesure de l'avancement de la construction des immeubles acquis en VEFA, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.

La SCPI ne pourra percevoir des loyers et verser des revenus fonciers à ses associés qu'après la livraison des immeubles achetés en état de futur achèvement, ou après leur réhabilitation ou transformation pour les immeubles à rénover, suivie de leur mise en location, soit en principe au plus tôt au second semestre 2018.

REDUCTION D'IMPOT SUR LE REVENU

Personnes concernées

La réduction est applicable aux Associés personnes physiques ou personnes morales, domiciliés en France, qui réalisent un investissement dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, ce qui exclut du bénéfice de la mesure les parts figurant à l'actif de toute société ou entreprise individuelle soumise à l'impôt sur les sociétés.
Elle n'est pas applicable en cas de démembrement des parts, mais reste possible si les parts sont souscrites par des co-indivisaires.

Taux et point de départ de la réduction

La réduction d'impôt est applicable à des Associés qui souscrivent des parts de SCPI dont la quote-part de revenu est soumise en leur nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers.
Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt pour les investissements réalisés en métropole est de 18 % sous condition de location de 9 ans.

La réduction d'impôt est calculée sur la base du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. -

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

BLOCAGE DES TITRES

Le régime fiscal énoncé ci-dessus est lié à l'obligation faite aux Associés de la SCPI de conserver leurs parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pendant neuf ans du dernier logement acheté au moyen de la souscription. **Si un Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, la réduction d'impôt dont il a bénéficié sera remise en cause.**

En conséquence, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'investissement proposé est un placement à long terme, et que le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée d'application du dispositif.
A titre indicatif, compte-tenu :

- des délais d'investissement des fonds, ceux-ci devant être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture du produit de la collecte annuelle.
- des délais d'achèvement des immeubles qui doit intervenir dans les trente mois qui suivent la date de la signature de l'acte authentique,
- puis des délais de mise en location des immeubles assortie d'un engagement de location de neuf ans, qui doit intervenir au plus tard dans les douze mois de leur achèvement ou de leur acquisition si celle-ci est postérieure, la durée de blocage par chaque Associé de ses parts, est estimée en conséquence à 13 ans et pourra s'étendre à 17 ans, compte tenu des délais inhérents à la vente du patrimoine. Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé sera libéré de l'obligation de blocage des parts, la SCPI, Allianz Domi 4 est constituée pour une durée de 13 ans.

CARACTERE OPTIONNEL DU DISPOSITIF

Le dispositif fiscal qui sous-tend la SCPI Allianz Domi 4 a, au regard de la réglementation, un caractère optionnel et ne s'applique que si le contribuable en fait la demande lors du dépôt de la déclaration de revenus de l'année de la souscription.

Toutefois et compte-tenu du fait que la vocation de cette SCPI est de s'appuyer effectivement sur l'ensemble des dispositions spécifiques édictées et du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible.

Ce caractère obligatoire est, en outre, matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

CAPITAL SOCIAL - DATE DE SOUSCRIPTION PAR LES FONDATEURS

Le capital social initial a été souscrit le 24 mars 2016 et a été constitué par des apports en numéraire effectués par les Associés. Il a été libéré entièrement pour un montant total de 760.529 € représentant le montant nominal du capital social, se composant de 913 parts de 833,00 € chacune, réparti entre les Associés fondateurs de la manière suivante
:

	Nbre de parts	Montant nominal	N° des parts	Prime d'émission
- à la société Allianz Vie	907 parts	755 531,00 €	n° 1 à 907	113 375,00 €
- à la société Allianz France	1 part	833,00 €	n° 908	125,00 €
- à la société Allianz IARD	1 part	833,00 €	n° 909	125,00 €
- à la société Génération Vie	1 part	833,00 €	n° 910	125,00 €
- à la société Allianz Banque	1 part	833,00 €	n° 911	125,00 €
- à Monsieur Christian BOUTHIE	1 part	833,00 €	n° 912	125,00 €
- à Monsieur Jean Pierre BARBELIN	1 part	833,00 €	n° 913	125,00 €
Soit, au TOTAL :	**913 parts**	**760 529,00 €**		**114 125,00 €**

Les Associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 125,00 € par part sociale destinée à amortir une part des frais de recherches de capitaux et les frais de recherches d'immeubles et assurer l'égalité entre les associés, soit une prime d'émission globale de 114.125,00 €.

Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le capital social maximum statutaire a été fixé à 33.247.529 €.

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la société Allianz Domi 4 a été préalablement et vainement poursuivie. Les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1.1 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Il doit être remis à tout souscripteur, préalablement à toute souscription, un dossier complet comprenant :

- les statuts de la société,
- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- le rapport annuel du dernier exercice social dès sa parution,
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur,
- le bulletin de souscription en plusieurs exemplaires dont l'un sera conservé par le souscripteur et les pièces complémentaires précisées sur le bulletin de souscription. Ce bulletin de souscription énonce les diverses modalités de la souscription notamment le prix de souscription des parts et leur date d'entrée en jouissance.

Toute souscription non constatée par un bulletin de souscription totalement rempli et signé par le ou les souscripteurs, ou non accompagnée de l'intégralité du règlement correspondant, sera considérée comme nulle et les sommes qui auront pu être versées, restituées sans intérêts et sans frais.

MODALITES ET DELAI DE VERSEMENT

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées en numéraire, par chèque ou par virement libellé au nom de la SCPI Allianz Domi 4, de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire.

1.2 PARTS SOCIALES

VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de 833,00 €.

FORME DES PARTS

Les parts sociales sont nominatives.
Les droits des Associés résultent de leur inscription sur les registres de la société.

1.3 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part ;
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais, droits et taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, ainsi que les frais engagés par la société pour la collecte des capitaux, la recherche des immeubles, les formalités d'augmentation de capital s'il y a lieu, et la TVA non récupérable sur les immeubles ;
- assurer l'égalité entre les Associés.

La valeur nominale, majorée de la prime d'émission, constitue le prix de souscription figurant sur chaque bulletin de souscription.

1.4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE - CLAUSE D'AGREMENT

MINIMUM DE SOUSCRIPTION

Lors de la première souscription, il ne peut être reçu de la part de tout nouvel Associé, que des souscriptions portant sur un nombre égal ou supérieur à 8 parts. Par la suite, tout Associé a le droit de souscrire un nombre de parts inférieur à ce minimum.

MINIMUM STATUTAIRE : 8 PARTS

CLAUSE D'AGREMENT

Les souscriptions d'un montant supérieur à 300.000,00 € (TROIS CENT MILLE EUROS) effectuées par un même souscripteur, devront être soumises à l'agrément de la Société de Gestion par lettre recommandée. Sous le délai de deux mois suivant celui de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision au souscripteur par lettre recommandée. Les décisions ne sont pas motivées.

1.5 - LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements seront reçus au siège social de la Société de Gestion, à Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - Case Courrier : S1601 - 92076 Paris La Défense Cedex, ainsi qu'aux sièges, succursales et agences en France des établissements d'Allianz Banque et du groupe Allianz ainsi que dans tout établissement habilité par la Société de Gestion dans le respect de la réglementation en vigueur.

1.6 - DETAIL DE LA SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

L'augmentation de capital destinée à porter celui-ci de 760.529 € à 25.750.529 €, se fera pour un montant de 24.990.000 € représentant 30.000 parts nouvelles de 833 € de nominal, majoré d'une prime d'émission de 167 € par part, soit un montant de collecte globale de 30.000.000 €.

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART

Le prix de souscription d'une part est fixé à 1.000,00 € (frais et commission compris) se décomposant comme suit :

- Valeur nominale :	833,00 €
- Prime d'émission :	167,00 €

TOTAL	1.000,00 €

Sur ce prix, la SCPI règlera directement à la Société de Gestion, une commission de souscription de 10 % HT (12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du prix total de souscription, soit 100 € HT (120,00 € TTC) par part. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

JOUISSANCE DES PARTS

Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du troisième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ce délai de mise en jouissance, lié à la nature des investissements (VEFA ne procurant des loyers qu'à moyen terme), ne remet pas en cause le bénéfice de l'avantage fiscal de l'année de souscription.

Ainsi, des parts souscrites en juin2016, porteront jouissance à compter du 1er septembre 2016 et donneront lieu à une réduction d'impôt sur le revenu de l'année 2016.

Les souscripteurs de la SCPI sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine de la SCPI, les revenus potentiels de la société seront constitués essentiellement des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement, c'est à dire des produits financiers qui pourront servir à constituer un report à nouveau permettant de lisser les distributions de revenus.

La SCPI ne pourra percevoir des loyers et verser des revenus fonciers à ses associés qu'après la livraison des immeubles achetés en état de futur achèvement, ou après leur réhabilitation ou transformation pour les immeubles à rénover, suivie de leur mise en location, soit en principe au plus tôt au second semestre 2018.

PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 18 mai 2016.
Date de clôture : 31 décembre 2016. La société de gestion pourra prononcer la clôture anticipée en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital avant cette date. Dans le cas contraire, elle pourra, limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions reçues à condition que celles-ci représentent au moins 75 % du montant initialement prévu.
A l'inverse et en cas de succès de l'augmentation de capital, la société de gestion, avant la date de clôture prévue, pourra majorer le montant de l'augmentation de capital dans la limite maximale de 30 %. Dans ce cas, une notice modificative paraîtra au Bulletin des annonces légales obligatoires avant la date de clôture prévue.

GARANTIE BANCAIRE - CONDITIONS DE MISE EN JEU

Conformément aux dispositions de l'article L 214-116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximal fixé par les statuts, soit 33.247.529 €, doit avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % soit 4.987.130 € dans le délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription. Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire approuvée dans ses termes par l'Autorité des Marchés Financiers couvrant un montant de 5.987.000 € (15 % du capital maximum statutaire, majoré de la prime d'émission) a été mise en place. Elle a été délivrée le 19 avril 2016 par CREDIT AGRICOLE Corporate and Investment Bank.

1- Cas où Les souscriptions recueillies atteignent 15 % du capital statutaire avant le délai d'un an :

La garantie bancaire deviendra caduque dès lors que dans un délai de moins d'un an à compter de la date d'ouverture de la souscription au public, le capital social souscrit dans le public aura atteint 15 % du capital maximum tel que fixé dans les statuts de la SCPI.

2- Cas où les souscriptions recueillies n'atteignent pas 15 % du capital statutaire dans le délai d'un an : mise en jeu de la garantie bancaire :

La garantie bancaire ne pourra être mise en jeu, par lettre recommandée avec avis de réception reçue par l'Organisme garant à son siège social, que si les souscriptions recueillies, entre la date d'ouverture des souscriptions au public telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et Obligatoires et

l'expiration d'une année à compter de cette date, n'atteignent pas 15% du capital maximum de la SCPI fixé par ses statuts.

D'autre part, la société de gestion de la SCPI devra justifier l'envoi dans un délai de 15 jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionnée à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Organisme garant, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser. L'assemblée doit être réunie dans le délai de deux mois à compter de l'expiration du délai légal d'un an.

Par ailleurs la société de gestion de la SCPI devra remettre à l'Organisme garant :

- le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
- la liste complète des associés avec leurs nom et adresse, le nombre de parts dont ils sont titulaires, les sommes à rembourser à chaque associé et tous documents complémentaires demandés par l'Organisme garant.

Conformément à l'article 422-191 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le remboursement des associés doit intervenir dans un délai maximum de six mois, à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire mentionnée ci-dessus. La garantie bancaire ne pourra prévoir une date d'extinction antérieure à l'expiration de ce délai de six mois.

La garantie bancaire sera donc valable au plus tard 20 mois après la date de l'ouverture de la souscription au public, date à laquelle elle deviendra caduque de plein droit et ne pourra plus être mise en jeu.

Il est précisé que les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie émise par CREDIT AGRICOLE Corporate and Investment Bank

En cas de remboursement du montant des souscriptions, l'avantage fiscal accordé serait remis en cause.

CHAPITRE 2 - MODALITES DE SORTIE

2.1- DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Il est rappelé que :
- pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les Associés doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de 9 ans à compter de la dernière mise en location des logements, soit pendant une durée estimée au minimum à 13 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire pour la liquidation de la SCPI et le remboursement du capital.
- les parts acquises sur le marché des parts évoqué ci-dessous (marché secondaire) ne bénéficient pas du dispositif de réduction.

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI, les possibilités de vente sur le marché secondaire devraient être limitées sauf à des prix décotés.

REGISTRE DES TRANSFERTS - PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION

Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société, un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations. Toute mutation de parts s'opérera soit par acte authentique soit par acte sous seing privé.

Dans ce second cas, elle n'est opposable à la société et aux tiers qu'après avoir été signifiée dans la forme prévue par l'article 1690 du Code Civil, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des Associés, réputé constituer l'acte de cession écrit à défaut d'autre acte. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société de Gestion.

Pièces à envoyer à la Société de Gestion

Pour permettre à la Société de Gestion d'effectuer la cession des parts, doivent lui être adressés :
- le mandat de vente (cession par l'intermédiaire de la Société de Gestion),
- ou l'acte de cession (vente de gré à gré) ainsi que le chèque correspondant aux frais forfaitaires de 80,00 € HT soit 96 € TTC (au taux de TVA de 20 % actuellement en vigueur).

CESSION DE GRE A GRE

Les cessions effectuées directement entre Associés et acquéreurs sont réputées réalisées sans intervention de la Société de Gestion. Les cessions de parts sont constatées par écrit et leur prix est librement débattu entre les parties.

Les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté, sont constatées selon les formes habituelles.

CLAUSE D'AGREMENT

Conformément aux dispositions de l'article L 214-97 du Code Monétaire et Financier et à l'article 13 des statuts de la société :

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre.

Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant.
La Société de Gestion doit toutefois être avisée de la cession par le cédant, ou de la transmission des parts par le bénéficiaire.

- La cession à un acquéreur non Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, dont le refus restera exceptionnel, l'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénoms et domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.
Dans les deux mois qui suivent la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute pour la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.
Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts, soit par un Associé, soit par un tiers agréé par la Société de Gestion.
A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.
Toutefois, ce délai pourra être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil.

EFFET DE LA CESSION - ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de cession, le cessionnaire bénéficie des résultats attachés aux parts cédées à compter du premier jour du trimestre de l'inscription de la cession sur les registres de la société ; les éventuels acomptes sur dividendes mis en distribution postérieurement à la date d'inscription de la cession sur le registre de la société, mais afférents à une période antérieure à l'entrée en jouissance du cessionnaire, resteront acquis au cédant.

En cas de cession, le cédant perd les résultats attachés aux parts cédées à compter du dernier jour du trimestre civil précédant l'inscription de la cession sur les registres de la société.

DROIT D'ENREGISTREMENT

Un droit d'enregistrement de 5 % du prix de cession est actuellement exigible. Il est à la charge du cessionnaire qui se chargera de payr directement au Trésor Public.

2.2 - REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE - MODALITES PRATIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Avant toute souscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé du délai d'expiration de l'ordre. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'Associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires et sils sont accompagnés des pièces complémentaires précisées sur l'ordre.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande. Ces informations sont accessibles sur le site www.immovalor.fr ou par demande par email à l'adresse : contact.immovalor@allianz.fr.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion ou à un intermédiaire, par tout moyen comportant un avis de réception.
Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire « mandat d'achat ou de vente » fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.
La Société de Gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

MODALITES PRATIQUES

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :
- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse, sans frais, les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation, lesdits documents étant disponibles sur le site internet susvisé.
Les ordres de vente doivent mentionner le prix d'acquisition qui servira de base au calcul de la plus-value éventuelle.

COUVERTURE DES ORDRES - DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique au nom de la SCPI. Ce compte ne porte pas d'intérêt.
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

EXECUTION

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.
Le dernier jour ouvré de chaque mois à 10 heures, la Société de Gestion procède à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le carnet d'ordres.

Le prix d'exécution est celui auquel la plus grande quantité de parts peut être échangée.
Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base du critère ci-dessus, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution établi à l'issue de chaque période de confrontation, ainsi que le nombre de parts échangées est rendu public le jour même de son établissement et peut être obtenu sur le site www.immovalor.fr ou par demande par email à l'adresse contact.immovalor@allianz.fr.

En cas de modification de la périodicité, qui ne peut être motivée que par des contraintes de marché, la Société de Gestion porte cette modification à la connaissance des donneurs d'ordres et des intermédiaires ainsi que du public. Cette information est diffusée, six jours au moins avant sa date d'effet, soit à la faveur du bulletin trimestriel d'information si possible, soit par lettre circulaire et sur le site internet de la Société de Gestion www.immovalor.fr.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des Associés, les transactions ainsi effectuées.
Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la société et aux tiers, le transfert de propriété qui en résulte.

La Société de Gestion adressera au vendeur les fonds lui revenant dans les meilleurs délais. Il est précisé que le délai usuel de reversement des fonds se situe entre 15 et 20 jours calendaires et que, sauf circonstances exceptionnelles, ledit délai ne devrait pas être supérieur à un mois. Le montant de la cession peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquittée par la société de gestion auprès des services fiscaux.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation des Associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion, dans cette hypothèse, assurera par tous moyens appropriés, notamment par inscription sur son site internet, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

BLOCAGE DU MARCHE DES PARTS

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214--114 du Code monétaire et financier.

Suspension de l'inscription des ordres sur le registre
La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

Annulation des ordres inscrits sur le registre
Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un évènement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

CHAPITRE 3 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET FRAIS

3.1- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Afin de préparer et d'assurer les augmentations de capital, de rechercher, de monter et de réaliser les programmes d'investissement, la société de gestion perçoit une commission de souscription de 10 % HT maximum du produit de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur).

Cette commission de souscription couvre les frais de recherche et d'investissement des capitaux et de recherche des immeubles.

COMMISSION DE GESTION

Pour assurer, d'une part, la gestion du patrimoine immobilier et, d'autre part, l'administration de la société civile, la société de gestion perçoit une commission de gestion de 10 % HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets (soit 12,00 % TTC au taux de TVA de 20,00 %).

La commission de gestion couvre les frais administratifs et de gérance ayant trait à la gestion des biens sociaux, tels que les frais de personnel, de gestion de patrimoine (perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres..), de répartition des résultats, ainsi que la gestion de la Société telle que précisée dans les statuts (frais de siège social, ……).

Elle ne couvre notamment pas les frais suivants qui restent à la charge de la SCPI :
- la rémunération des membres du conseil de surveillance,
- les honoraires des commissaires aux comptes,
- les honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,

- la rémunération et les frais du dépositaire,
- les frais entraînés par la tenue des conseils et assemblées ainsi que les frais d'impression et d'expédition des documents,
- les frais de contentieux et de procédure,
- les assurances et en particulier les assurances des immeubles constituant le patrimoine,
- les frais d'entretien des immeubles,
- les impôts et taxes diverses,
- les travaux de réparations et de modifications, y compris honoraires d'architectes et de bureaux d'études,
- le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustible et en général toutes les charges d'immeubles,
- les honoraires des syndics de copropriété et gérants d'immeubles,
- les frais de recherche des locataires,
- les cotisations aux organismes de tutelle et professionnels des SCPI,
- toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

COMMISSION DE CESSION ET D'ACTIFS IMMOBILIERS

Pour toute cession d'actifs immobiliers, il est perçu par la société de gestion une rémunération fixée à 2 % HT (soit 2,40 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur) maximum du produit des ventes constatées par acte notarié.

Moyennant cette rémunération, la société de gestion supportera en particulier la charge des missions suivantes :

- Suivi de constitution des data rooms,
- S'il y a eu, préparation et suivi des appels d'offres,
- Suivi des négociations et des actes de ventes.

Ces rémunérations sont facturées par la société de gestion à la Société et ne sont donc pas supportées directement par l'associé.

COMMISSION DE CESSION DES PARTS SOCIALES

- Lorsque la cession s'effectue à partir du registre des ordres, une commission de cession des parts est perçue par la Société de Gestion. Cette commission est fixée à 5 % HT (soit 6 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur) du prix d'exécution, à la charge du cessionnaire.

- Lorsque la cession intervient directement entre vendeur et acheteur ou en cas de transmission à titre gratuit par voie de donation ou de succession, un forfait de 80,00 € HT (soit 96 % TTC au taux de TVA de 20,00 % en vigueur) est à la charge de l'acquéreur, quel que soit le nombre de parts transférées.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale.

La société de gestion est autorisée à prélever ses remboursements et honoraires au fur et à mesure de l'exécution de sa mission.

3.2 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, EXPERTS IMMOBILIERS ET DEPOSITAIRES

Les honoraires du dépositaire, des commissaires aux comptes et des experts immobiliers s'élève à un montant de 0,50 % maximum TTC (au taux de TVA de 20,00 % en) par an de la valeur de réalisation au 31 décembre de chaque année de la SCPI.

CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

4.1- REGIME DES ASSEMBLEES

CONVOCATION

Les assemblées générales devant délibérer sur les comptes annuels sont réunies au moins une fois par an dans les six mois de la clôture de l'exercice sous réserve de prolongation de ce délai par voie de justice.

L'assemblée générale est convoquée par la Société de Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée :
- par le Conseil de Surveillance,
- par un des Commissaires aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé, en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs, le cas échéant.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique dans les conditions suivantes :

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales adressent leur accord écrit dans ce sens à la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. Ils transmettent également leur adresse électronique.

Ils peuvent à tout moment demander à la société de gestion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'assemblée ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Sous la condition d'adresser à la société, le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres (si cet envoi est postérieur) et la date de l'assemblée, est au moins de quinze jours.

Un ou plusieurs Associés détenant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée, de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur la première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000,00 €, le montant du capital à représenter, en application de l'alinéa précédent, est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :
- 4,00 % pour les 760.000 premiers Euros,

- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 € et 7.600.000 €,
- 1,00 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 € et 15.200.000 €,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

PARTICIPATION

Tous les Associés ont le droit :
- d'assister aux assemblées générales ou
- d'y être représentés par un autre Associé de leur choix, ou
- de voter par correspondance dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier,
- d'envoyer une procuration sans indication de mandataire, conférant au Président de l'Assemblée Générale l'émission d'un vote favorable aux projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et d'un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Les pouvoirs donnés à un mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont celui-ci est titulaire.

Le formulaire de vote par correspondance doit permettre un vote sur chacune des résolutions, dans l'ordre de leur présentation à l'assemblée ; il doit offrir à l'Associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter. Il doit informer l'Associé de manière très apparente que toute abstention exprimée dans le formulaire ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

DROIT DE VOTE

Chaque Associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

QUORUM

Aucun quorum n'est requis pour les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.

MAJORITE

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les Associés présents ou représentés et ceux votant par correspondance, à l'exception de la désignation des membres du conseil de surveillance où seules sont prises en compte les voix des Associés présents ou votant par correspondance.

CONSULTATION ECRITE

La Société de Gestion peut consulter les Associés par écrit et les appeler, en dehors des cas où le Code monétaire et financier a prévu la réunion d'une assemblée générale, à formuler une décision collective par un vote écrit. Les conditions de quorum et de majorité sont les mêmes que pour les assemblées générales.

4.2 - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITON DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

REPARTITION DES BENEFICES POTENTIELS - ACOMPTES TRIMESTRIELS POTENTIELS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable potentiel déterminé par l'assemblée générale est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'entre eux, en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Ainsi que dispose l'article L 214-103 du Code monétaire et financier :

« L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende. En outre, l'assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés.

Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, « lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin d'un exercice et certifié par un des commissaires aux comptes mentionnés à l'article L 214-110 fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte-tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir un acompte à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition ».

Sauf cas exceptionnel, la Société de Gestion entend procéder à une répartition trimestrielle d'acomptes sur dividendes potentiels, payables au plus tard 45 jours après le dernier jour du trimestre civil.

Les pertes éventuelles sont supportées par les Associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, dans les limites fixées par le Code monétaire et financier et par les statuts.

PROVISION POUR TRAVAUX

Une dotation annuelle forfaitaire de 5 % des loyers est constituée à titre de provision. La provision pour grosse réparation pourra être plafonnée à 10 % des loyers annuels. Elle est destinée à faire face aux réparations que la société prévoit d'effectuer sur les immeubles pour les maintenir en bon état.

Les immeubles seront livrés neufs et la société bénéficiera donc de toutes les garanties usuelles et notamment de la garantie décennale.

4.3 - DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la société et la Société de Gestion ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'assemblée générale annuelle des Associés. Il en est ainsi, notamment, des conditions de la rémunération de la Société de Gestion.

En cas d'acquisition d'un immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à l'un des membres du conseil de surveillance, il sera procédé au préalable à une expertise du bien en question par l'expert immobilier de la SCPI à moins que la procédure relative aux apports en nature, prévue par l'article L 214-91 du Code monétaire et financier, ne soit mise en œuvre.

DEMARCHAGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivant du Code Monétaire et Financier.
Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI Allianz Domi 4.
Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur le lieu non destinés à la commercialisation des instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI Allianz Domi 4.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'Allianz Domi 4 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers ….).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 15 des statuts d'Allianz Domi 4 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI Allianz Domi 4 est effectué par les succursales et agences en France des établissements de la société Allianz Banque et plus généralement du groupe Allianz, ainsi que par tout organisme habilité.

Il est rappelé qu'est strictement prohibée la prise de contact directe ou indirecte, ayant pour objet ou effet la commercialisation de parts de la SCPI Allianz Domi 4 auprès de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, 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).
Cette restriction de commercialisation concerne notamment les personnes physiques ou morales ayant leur résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou ayant la nationalité de ce pays.
Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de parts de la SCPI Allianz Domi 4, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en

matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- Un exemplaire des statuts
- Un exemplaire de la présente note d'information
- Un bulletin de souscription

Et en fonction de la date où est réalisé le démarchage :

- Le dernier bulletin trimestriel
- Le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, les informations prévues au 1° à 3° de l'article L 341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription des parts de la SCPI Allianz Domi 4 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, un dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant (le récépissé figure au bas des bulletins de souscription de la SCPI Allianz Domi 4).

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds.
De même, la signature du bulletin de souscription (partie haute) ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

PUBLICITE

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-221du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les sociétés civiles de placement immobilier peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société civile de placement immobilier,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro du visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

4.4 - REGIME FISCAL DES ASSOCIES

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. Elles ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable. Les souscripteurs ou acquéreurs de parts de la SCPI Allianz Domi 4 sont donc invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Les sociétés civiles de placement immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition des revenus et des plus-values au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

La Société de Gestion détermine chaque année pour chaque associé, le montant des revenus imposables de chaque catégorie, ainsi que, le cas échéant, le montant du déficit déductible des revenus fonciers. Elle adresse à chaque associé un relevé individuel détaillé.

4.4.1 REVENUS

PERSONNES PHYSIQUES

- Généralités

L'Associé personne physique n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotations comptables aux comptes d'amortissement et de provision, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts.

REVENU FONCIER

Ce revenu provient principalement des loyers et à ce titre, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant, notamment, les frais réels de gérance, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière conformément à l'article 31 du Code général des impôts.

Le régime d'imposition simplifié dit "micro-foncier" s'applique de plein droit à l'associé si son revenu brut foncier total n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d'imposition, et s'il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue et les immeubles ne bénéficient pas d'un régime fiscal particulier (Périssol, Besson, Robien, Borloo, monuments historiques, Scellier ZRR, Scellier intermédiaire etc.), autre que le Scellier ou le Malraux. Le revenu net imposable est alors déterminé par l'administration fiscale en appliquant au revenu brut déclaré par le contribuable un abattement de 30 %.

REVENU FINANCIER

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement les revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement et par la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, reports à nouveau).

Depuis le 1er janvier 2013, un prélèvement automatique calculé à un taux de 24% est appliqué sur le montant brut des revenus provenant de ces placements. Ce prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué.

Les Associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou 50 000 € pour un couple peuvent demander à ne pas être soumis à ce prélèvement en adressant, à cet effet, chaque année avant le 30 novembre, une attestation sur l'honneur précisant que leur revenu de référence est inférieur au seuil fixé ci-dessus selon leur situation familiale.

Le prélèvement est appliqué pour l'année et s'entend à toute souscription nouvelle d'un associé, il se poursuit d'année en année sauf dénonciation selon les modalités précitées.

Les revenus financiers sont en outre soumis aux prélèvements sociaux en vigueur (actuellement au taux global de 15,50 %).

- Particularités du dispositif «PINEL»

A titre préliminaire, il convient de souligner que l'application de la réduction d'impôt sur le revenu procurée par l'investissement en parts d'Allianz Domi 4 est, au titre d'une même souscription de parts, exclusive de tous autres avantages fiscaux tels que la déduction au titre de l'amortissement de la souscription, les réductions d'impôts pour investissement outre-mer, l'imputation sur le revenu global sans limitation des déficits fonciers provenant de monuments classés historiques ou d'opérations de restauration immobilière (loi Malraux), ces différents régimes n'étant pas cumulables.

Si l'Associé constatait un déficit foncier (hors intérêts d'emprunt) dans le cadre de sa fiscalité personnelle, il est rappelé que la limite d'imputation sur le revenu global est actuellement de 10.700 €.

L'article 199 novovicies du Code Général des Impôts inséré par la Loi n°2014-1654 du 29 décembre 2014 de finances pour 2015 dispose que l'Associé d'une société civile de placement immobilier qui acquiert des parts, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, pour un montant maximum annuel de 300 000 € par contribuable et par année d'imposition, dont la quote-part de revenu est soumise en son nom à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Le taux de la réduction d'impôt est 18 % pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées.

La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription effectivement versé par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée. Au titre d'une année d'imposition, le montant de la souscription ouvrant droit à la réduction d'impôt ne peut pas excéder, pour un même contribuable, la somme de 300 000 €.

Cette réduction d'impôt est répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant total chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts est intervenue, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.
Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes.

La réduction d'impôt, n'est pas applicable aux titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la part restant à imputer.

L'Associé doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'au terme de l'engagement de location souscrit par la société.

Le produit de la souscription doit être intégralement investi dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci.

La réduction d'impôt est subordonnée à la condition que 95 % de la souscription serve exclusivement à financer un bien pour lequel les conditions d'application de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 novovicies sont réunies, ce qui sera le cas des investissements réalisés par la SCPI Allianz Domi 4, comme cela est précisé dans l'introduction de la présente note d'information au paragraphe B « politique d'investissement de la SCPI ».
L'option pour ce mécanisme, qui comporte pour la SCPI un engagement de location de neuf années pour chaque acquisition réalisée, emporte pour celle-ci les conséquences suivantes :

- les dépenses de reconstruction et d'agrandissement réalisées par la SCPI pour lesquelles aucune souscription n'a été ouverte ne peuvent faire l'objet d'aucune déduction ni pour la société ni par l'Associé (il sera toutefois tenu compte de ces dépenses pour le calcul des plus-values lors de la liquidation) ;
- les dépenses d'amélioration sont immédiatement déductibles dans les conditions de droit commun ;

La possibilité pour les Associés imposables dans la catégorie des revenus fonciers de bénéficier de la réduction d'impôt sur le revenu ci-dessus décrite est subordonnée à :
1) un engagement de location de la société d'une durée de neuf années, qui doit être pris distinctement pour chaque acquisition réalisée, assorti de diverses obligations déclaratives incombant également à la société,
2) un engagement de chaque Associé de conserver ses parts sociales jusqu'à l'expiration d'une durée de neuf ans à compter de la mise en location du dernier immeuble appartenant à la société acquis au moyen de la souscription.

Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des titres expire au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements, acquis au moyen de la souscription, mis en location par la SCPI.

La Société de Gestion s'oblige à fournir aux Associés chaque année, l'attestation prévue par la réglementation justifiant que les conditions d'application du dispositif sont réunies et précisant, notamment, pour l'année précédente, l'existence à son actif, de logements répondant aux conditions prévues aux premier et deuxième alinéas de l'article 31-I-1°h du Code Général des Impôts.

L'engagement des porteurs de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au titre de laquelle les parts ont été souscrites ou acquises.

Pendant la durée d'application de la réduction d'impôt sur le revenu, les Associés devront joindre à chacune de leurs déclarations de revenus, un exemplaire de l'attestation qui leur sera fournie par la Société de Gestion, ainsi que les modalités de décompte de la réduction d'impôt.

Comme il a été indiqué en introduction de la présente note d'information, compte tenu du fait que dans toutes les situations, le souscripteur a intérêt à opter ou à renouveler son option pour ce mécanisme, il est stipulé que la souscription au capital de la société, emportera obligatoirement l'option pour le dispositif dans toutes les situations où l'option est possible**.** Ce caractère obligatoire est en outre matérialisé par une mention expresse sur le bulletin de souscription.

La rupture, par l'Associé, de ses engagements de conservation des parts entraîne la remise en cause de la totalité de la réduction d'impôt obtenue au titre de sa souscription.

Toutefois, il convient de noter que la réduction d'impôt n'est pas remise en cause :

- en cas de succession au profit du conjoint survivant soumis à une imposition commune, si celui-ci reprend à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, les engagements souscrits initialement,
- si le non-respect de l'engagement de conservation des titres est motivé par une invalidité de 2ème ou 3ème catégorie prévues à l'article L 341-4 du Code de la sécurité sociale, par le licenciement ou par le décès du contribuable ou de son conjoint soumis à une imposition commune.

Dans ces dernières hypothèses, la Société de Gestion s'engage à faire ses meilleurs efforts pour faciliter les transactions.

PERSONNES MORALES

La part des bénéfices sociaux revenant à l'Associé personne morale est déterminée suivant les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du code général des impôts et à l'article 8 de la loi de finances rectificative pour 1979 (loi 79-1102 du 21 décembre 1979).

4.4.2 PLUS-VALUES DE CESSION

GENERALITES

Les Associés sont taxés sur les plus-values de cession en cas de cession de parts ou en cas de revente des immeubles sociaux, avec un régime fiscal différent s'il s'agit d'Associés personnes physiques ou s'il s'agit d'Associés personnes morales.

PERSONNES PHYSIQUES

Plus-values de cession de parts

Comme cela a été précisé ci-avant, la rupture par l'Associé de son engagement de conservation des parts entraîne (sauf exception) la remise en cause de la réduction d'impôt.

Cette réintégration étant très pénalisante pour l'Associé, celui-ci ne doit pas céder ces parts tant que la société est liée par ses engagements de location et que corrélativement il est lié par son engagement de conservation des parts.

Cette remarque étant faite, en cas de vente des parts, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions de droit commun (mentionnées ci-dessous).

Depuis le 1er septembre 2013, les plus-values résultant de la cession des immeubles sont réduites, lorsque les immeubles sont détenus depuis plus de cinq ans, d'un abattement fixé à :

- **pour le calcul de l'impôt** :
  - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 4 % au terme de la vingt deuxième année de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux** :
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 1,60 % pour la vingt deuxième année de détention,

Les plus-values imposables sont taxées à un taux forfaitaire de 34,50 % (19 % majoré de 15,50 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur).
Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée depuis le 1er janvier 2013 ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value immobilière	Montant de la taxe
Entre 50 001 € et 60 000 €	2 % x PV - (60 000 - PV) x 1/20
Entre 60 001 € et 100 000 €	2% x PV
Entre 100 001 € et 110 000 €	3% x PV - (110 000 - PV) x 1/10
Entre 110 001 € et 150 000 €	3% x PV
Entre 150 001 € et 160 000 €	4% x PV - (160 000 - PV) x 15/100
Entre 160 001 € et 200 000 €	4% x PV
Entre 200 001 € et 210 000 €	5% x PV - (210 000 - PV) x 20/100
Entre 210 001 € et 250 000 €	5% x PV
Entre 250 001 € et 260 000 €	6% x PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% x PV

Le paiement de l'impôt correspondant est effectué directement lors de l'enregistrement de l'acte de cession par la Société de Gestion selon les indications fournies par le cédant et est prélevé sur le prix de cession.

Vente des immeubles sociaux ou liquidation de la société

En cas de vente des immeubles sociaux ou de liquidation de la société, l'Associé est imposé sur la quote-part de plus-value sociale correspondant à sa participation dans le capital.

La plus-value imposable est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition de l'immeuble. Le prix d'acquisition est majoré (i) forfaitairement de 7,5 % pour tenir compte des frais d'acquisition (avec possibilité toutefois d'y substituer le montant réel des frais dûment justifiés) et (ii) des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou pour un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de 5 ans après son acquisition).

Depuis le 1er septembre 2013, les plus-values résultant de la cession des immeubles sont réduites, lorsque les immeubles sont détenus depuis plus de cinq ans, d'un abattement fixé à :

- **pour le calcul de l'impôt** :
  - 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 4 % au terme de la vingt deuxième année de détention.
- **pour le calcul du montant des prélèvements sociaux** :
  - 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième,
  - 1,60 % pour la vingt deuxième année de détention,
  - 9 % pour chaque année au-delà de la vingt deuxième année de détention.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles détenus depuis plus de 30 ans sont donc totalement exonérées. Par ailleurs, aucune plus-value n'est imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération hormis pour les SCPI qui sont exclues de ce dispositif.

Les plus-values imposables sont taxées un taux forfaitaire de 34,50 % (19 % majoré de 15,50 % compte tenu des prélèvements sociaux actuellement en vigueur).
Une taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € a été instituée depuis le 1er janvier 2013 ; elle est due selon le barème suivant appliqué au montant total de la plus-value imposable :

Montant de la plus-value immobilière	Montant de la taxe
Entre 50 001 € et 60 000 €	2 % x PV - (60 000 - PV) x 1/20
Entre 60 001 € et 100 000 €	2% x PV
Entre 100 001 € et 110 000 €	3% x PV - (110 000 - PV) x 1/10
Entre 110 001 € et 150 000 €	3% x PV
Entre 150 001 € et 160 000 €	4% x PV - (160 000 - PV) x 15/100
Entre 160 001 € et 200 000 €	4% x PV
Entre 200 001 € et 210 000 €	5% x PV - (210 000 - PV) x 20/100
Entre 210 001 € et 250 000 €	5% x PV
Entre 250 001 € et 260 000 €	6% x PV - (260 000 - PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6% x PV

En cas de cession des immeubles, pour la quote-part de plus-value sociale correspondant aux droits détenus par des personnes physiques, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt pour compte du vendeur sont effectués par le notaire rédacteur de l'acte. C'est le prix de vente net qui est versé aux Associés.

Au cas présent, compte tenu de la durée de la société, il n'est pas à exclure que la société ait à s'acquitter de la taxation des plus-values dégagées lors de la liquidation de la société, en ne bénéficiant pas de la totalité des abattements susvisés.

Cas particulier de moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-values n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global. Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

PERSONNES MORALES

Le régime des plus-values à court terme ou à long terme est applicable pour les cessions de parts et les ventes d'immeubles.

4.4.3 PRELEVEMENTS DIVERS

Les revenus financiers proprement dits, ainsi que les plus-values sur cession générées au moment de la liquidation de la société, supporteront, la contribution sociale généralisée (CSG) calculée, à l'heure actuelle, au taux de 8,2 % sur le montant net du revenu, la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) de 0,5 % ainsi que le prélèvement social (et additionnel) de 4,50 %, et la taxe additionnelle de 2,30 % soit un total de 15,50 %.

4.5 - MODALITES D'INFORMATION

L'information des Associés est assurée au moyen de supports écrits notamment par le biais des rapports annuels et des bulletins trimestriels.

RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social d'une société civile de placement immobilier (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

LES BULLETINS TRIMESTRIELS

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre, est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux évènements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

4.6 - EVALUATION ANNUELLE DES IMMEUBLES CONTRUITS ET ACQUIS

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans réalisée par un expert immobilier et qui est actualisée chaque année.
L'expert a pour mission de déterminer la valeur vénale actuelle de chacun des immeubles du patrimoine de la SCPI appréciée d'après les données du marché immobilier au jour de l'évaluation, en tenant compte de :
- la situation des locaux,
- leur nature,
- leur état général,
- leurs conditions d'occupation et
- tout autre facteur à caractère pérenne susceptible d'influencer directement sur leur valeur.

La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur dans une transaction équilibrée.

Selon les définitions du rapport AMF du 3 février 2000 relatives aux méthodes à mettre en œuvre par les experts en charge d'évaluer les actifs des SCPI, deux méthodes d'évaluation sont utilisées :
- La méthode par capitalisation des revenus
- La méthode par comparaison directe.

La société de gestion valide ensuite ou non la valeur d'expertise retenue pour chacun des immeubles.

L'évaluation des actifs immobiliers impacte la valeur de réalisation de la SCPI déterminée au 31 décembre : la valeur de réalisation de la SCPI est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION, DIRECTION CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

5.1 - LA SOCIETE

DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE

- **Dénomination sociale : Allianz Domi 4**
- **Nationalité :** Française
- **Siège social :** Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex
- **Forme Juridique :** La société est une Société Civile faisant offre au public de titres, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-80 et suivants, par les articles L. 231-1 à L. 231-8 du Code de commerce, par les articles L 214-1, L 214-24 à L 214-24-23, L 214-86 à L 214-120, L 231-8 à L 231-21, D 214-32 à D 214-32-8, R. 214-130 à R214-160-du Code monétaire et financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et par tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
- **Statuts :** les statuts de la société sont déposés au siège social.
- **Registre du commerce et des sociétés de Nanterre :** n°819 664 491
- **Durée :** 13 années soit jusqu'au 12/04/2029, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une assemblée générale extraordinaire des Associés.
- **Objet social :** La Société a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, dans les conditions fixées à l'article L 214-114, L214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code monétaire et financier.
- **Exercice social :** du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la société au Registre du Commerce et des Sociétés et s'achèvera le 31 décembre 2016.

CAPITAL INITIAL, CAPITAL STATUTAIRE ET CAPITAL EFFECTIF :

- **Capital initial :** 760.529 € divisé en 913 parts de 833,00 € de valeur nominale chacune.
- **Capital maximum statutaire :** 33.247.529 €.
- **Capital social effectif :** 760.529 €.

5.2 - ADMINISTRATION - DESIGNATION DE LA SOCIETE DE GESTION

La SCPI Allianz Domi 4 est administrée par une Société de Gestion, la S.A. Allianz Immovalor désignée statutairement.

- **Dénomination : Allianz Immovalor**
- **Siège social :** Tour Allianz One - 1 Cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense
- **Nationalité :** Française
- **Forme juridique :** société anonyme au capital de 553.026,00 €
- **Registre du Commerce de Nanterre :** n° 328 398 706
- **Numéro d'agrément délivré par l'A.M.F :** Agrément n° GP-07000035 date du 26 juin 2007
- **Objet social :** La société exerce à titre principal une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'AMF, et sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF.

Elle peut également exercer :
- l'administration commerciale, juridique, financière des biens de sociétés d'investissements immobiliers,
- l'exercice des fonctions de gérant de sociétés, en particulier de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier,
- l'administration, la gérance d'immeubles,
- le démarchage financier,

et toutes opérations se rattachant directement ou indirectement aux activités ci-dessus et susceptibles d'en faciliter la réalisation.

A ce titre, elle pourra détenir des participations dans des sociétés ou des entreprises et dans des conditions fixées à l'article 322-22 du règlement général de l'AMF.

Montant et répartition du capital social :		553.026,00 €
Allianz France, 36257 actions,	**soit…**	552.919,25 €
7 porteurs de 1 action,	**soit…**	106,75 €
		553.026,00 €

Administration :
- - Président : Monsieur Etienne PELCE
- Directeur général : Monsieur Christian CUTAYA

Administrateurs :
- Allianz Banque, représentée par Monsieur Bruno DAMOUR,
- Monsieur Nicolas BOULET,
- Monsieur Pascal THEBE.

Commissaires aux comptes :
- Titulaire : PWC Audit : 63 Rue de Villiers 92200 Neuilly sur Seine

5.3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept Associés au moins et de neuf au plus, il est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns ; il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société. En outre, il s'abstient de tout acte de gestion. En cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale pour pourvoir à son remplacement.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire par mandat impératif pour une durée de trois exercices. Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

Dans le but d'élargir le conseil de surveillance par l'entrée de nouveaux Associés investisseurs privés, la Société de Gestion sollicite les candidatures individuelles, afin que le conseil de surveillance représente au mieux les porteurs de parts.

Le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la représentation la plus large possible d'Associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Président :

Jean Pierre BARBELIN

Membres du Conseil de surveillance :

Allianz Société Allianz Vie,
représentée par Guillaume COLLET

La société Allianz IARD,
représentée par Igor SEGARD

La société Allianz Immovalor
Représentée par Pierre Yves BRIEND

La société Allianz Banque,
représentée par Wilfried Deschamps,

Stanislas de NOBELET

Christian Bouthié.

5.4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les commissaires aux comptes ci-après nommés, ont été désignés pour une période de six ans par l'assemblée générale constitutive en date du 25 mars 2016 après avoir été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Commissaire titulaire : Price Waterhouse Coopers Audit SA, situé 63 rue de Villiers - 92208 NEUILLY
représentée par Fabrice BRICKER
Commissaire suppléant : Jean Christophe GEORGHIOU, 63 rue de Villiers - 92208 NEUILLY

Les mandats prendront fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

5.5 - DEPOSITAIRE

La société CACEIS Bank France, - 1-3, Place Valhubert 75013 PARIS a été désignée par la société de gestion et sa nomination ratifiée par l'assemblée générale constitutive en date du 25 mars 2016.

5.6 - EXPERT IMMOBILIER

La société CREDIT FONCIER EXPERTISE dont le siège social est à Paris (75001) - 19, rue des Capucines, a été nommée en qualité d'expert immobilier, pour une période de cinq ans par l'assemblée générale constitutive en date du 25 mars 2016 après avoir été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

5.7 - INFORMATION

Personne responsable de l'information :

Florian Dussert

Directeur de la Stratégie et de la RSE Allianz Immovalor

Tel : 07.63.14.64.69

5.8 - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Christian CUTAYA
Directeur Général Allianz Immovalor

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°16-04 en date du 29 avril 2016.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que la souscription des parts d'Allianz Domi 4 :

1. Ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 17 ans, compte-tenu des délais nécessaires à l'investissements des fonds, à l'achèvement des immeubles, et à la couverture de la période d'engagement de conservation des parts et de la période d'engagement de location de la SCPI afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt. De plus, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI et donc à la vente des immeubles, en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment, du mode de commercialisation choisi, de l'importance du patrimoine.

2. Demeure un placement à caractère immobilier, investi dans l'immobilier d'habitation neuf. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution du prix de cession) et l'évaluation des parts sont directement dépendants de la conjoncture économique. Il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjugées des performances futures.

3. Est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (principe de transparence fiscale de la SCPI), n'en est pas moins relativement complexe. Aussi, selon la situation personnelle de chaque souscripteur, le bénéfice fiscal peut être différent.

4. Ne bénéficie d'aucune garantie de la société de gestion quant à la revente des parts. Par ailleurs, il est rappelé que l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt n'étant pas à ce jour transmissible, la revente des parts sur le marché secondaire ne pourra se faire qu'à un prix fortement décoté.