

L'autre façon d'investir dans la pierre.

Allianz DomiDurable

SCPI Scellier - Label BBC (Bâtiment Basse Consommation).

La SCPI Allianz DomiDurable

La SCPI est une société qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

En acquérant des parts de la SCPI Allianz DomiDurable, vous devenez associé d'une SCPI détenant des logements répondant à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) destinés à la location dans le cadre du dispositif « Scellier BBC ».

Principales caractéristiques de votre investissement

Des logements labellisés Bâtiment Basse Consommation – BBC (conformité à la norme technique RT 2005):

Le niveau de performance exigé par le label BBC (bâtiment basse consommation énergétique) fixe comme objectif une consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves à 50kWh/m²/an, pour le chauffage, le rafraîchissement, la ventilation, l'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de chauffage et l'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.

Nature du placement :

Vous accédez au marché de l'immobilier avec une mise de fonds de 7 500 € (minimum 5 parts de 1 500 €). Il s'agit d'un placement immobilier à long terme et vous devrez conserver vos parts pendant 9 ans minimum à compter de la dernière mise en location des logements, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux.

Compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles et de l'engagement de location des biens pendant 9 ans, la conservation effective des parts est estimée à 13 ans.

Gestion :

Vous bénéficiez d'une gestion réalisée par des professionnels dans le choix des immeubles, la recherche des locataires et dans l'entretien du patrimoine.

Les honoraires de la société de gestion comprennent les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion du patrimoine, de répartition des résultats (voir la note d'information chapitre III : frais - rémunération de la société de gestion - paragraphe B pour la gestion du patrimoine).

Patrimoine :

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

- **diversification géographique** : villes présentant un marché locatif solide ; le patrimoine sera essentiellement situé dans les zones A/Abis et B1 du dispositif Scellier ;
- **diversification des logements** : acquisition de logements familiaux (2, 3, 4 pièces) moins sensibles que les studios aux changements de locataire et aux fluctuations du marché de l'immobilier ;

- **diversification des locataires** avec une sélection rigoureuse et sans les contraintes d'un plafond de ressources.

La réglementation encadre la gestion du patrimoine : limites en matière de travaux d'agrandissement et de reconstruction, plafonds de loyers par zones.

Revenus :

Pendant la période de constitution du patrimoine, vous recevrez une quote-part des produits procurée par le placement des liquidités, nets de frais, au plus tôt à partir du second semestre 2011. Après mise en location des logements construits, chaque trimestre, au plus tôt à partir du second semestre 2013, vous percevrez une quote-part des loyers, après déduction des charges et frais de gestion. Il s'agit de revenus potentiels qui seront distribués sous réserve de la décision prise par l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI. A noter toutefois que les revenus sont actuellement indexés sur l'indice de référence des loyers (IRL) établi par l'INSEE ; toute autre indexation, par voie législative ou négociée, peut modifier leur évolution.

Echéance :

Au terme des 13 ans de durée de vie de la SCPI, le produit de la vente des immeubles sera réparti entre les Associés au prorata de leur nombre de parts. A l'échéance de la SCPI le montant que vous percevrez dépendra de la variation du prix de cession des logements détenus par la SCPI en fonction de l'évolution du marché immobilier d'habitation.

Avantage fiscal :

Vous bénéficiez d'une réduction d'impôt de 22% étalée sur 9 ans.

Cet avantage fiscal n'est pas transmissible. Par conséquent, la revente éventuelle de vos parts avant le terme de la SCPI se ferait avec une décote importante.

22% de réduction d'impôt
sur 9 ans.



Le cadre fiscal de la loi Scellier BBC appliqué aux SCPI

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

- Le dispositif Scellier BBC repose sur le principe de **la réduction d'impôt : celle-ci est égale à 22% de l'investissement réalisé en 2011** (à raison d'1/9^e par an). Ce régime fiscal est lié à l'engagement de l'associé de conserver ses parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location des biens pendant 9 ans.
- **La réduction d'impôt commence à s'appliquer dès l'année de la souscription**, sans attendre que les logements soient achevés (sans prorata).
- L'investissement pris en compte pour une année est plafonné à 300 000 € par contribuable, soit une réduction d'impôt totale de 66 000 € étalée sur 9 ans.
- Au cas où la réduction d'impôt deviendrait supérieure à votre impôt, un report de la réduction d'impôt non-utilisée est possible sur les 6 années à suivre.
- Votre investissement n'est pas concerné par un plafond de ressources des locataires.
- Les déficits fonciers sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 € par an (les intérêts d'emprunts que vous auriez souscrits pour financer vos parts sont déductibles des seuls revenus fonciers). La fraction non imputée est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.



Souscrire à crédit

Vous souscrivez davantage de parts et vous percevez ainsi immédiatement vos revenus sur un plus grand nombre de parts.

Vous allégez votre fiscalité

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

Attention !

Lorsque l'achat des parts de SCPI est financé par un crédit, l'emprunteur ne peut être déchargé de son obligation de remboursement du prêt souscrit en raison d'une baisse de la valeur des parts acquises ou d'une baisse de leur rendement. Or il existe un risque que la conjoncture immobilière évolue défavorablement sur la période d'investissement.

Vous souhaitez disposer d'une simulation ?

Mesurer l'impact d'un tel investissement sur votre patrimoine ?

Votre interlocuteur commercial habituel est à votre disposition.

Les simulations sont purement indicatives et peuvent varier avec les conditions de financement. La responsabilité d'Immovalor Gestion ne peut donc pas être engagée. Les données et les modèles d'évaluation utilisés pour ces simulations se basent sur des informations obtenues de sources qu'Immovalor Gestion considère comme fiables au moment de la simulation, mais dont l'exactitude ne peut être garantie.

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

Toutes les informations présentées dans ce document le sont de bonne foi et sur la base des informations disponibles.

Les informations contenues, les conseils ainsi que les opinions exprimées, ne sauraient engager la responsabilité d'Immovalor Gestion. Les investisseurs ne devront prendre leur décision d'investissement qu'après un examen approfondi, avec leurs propres conseils, de l'adéquation de la transaction, au regard de leur situation financière personnelle et des informations relatives aux instruments financiers.

Immovalor Gestion

Immovalor Gestion est la société de gestion de portefeuille qui gère les SCPI et OPCI du Groupe Allianz.

Créée en 1983, elle gère actuellement 13 SCPI qui représentent aujourd'hui 850 millions d'euros (au 30 juin 2010).

Allianz DomiDurable est une société civile de placement immobilier (SCPI), destinée à faire bénéficier ses associés des dispositions de l'article 199 septuies du Code général des impôts modifié par le Décret n° 2010-421 du 27 avril 2010 et le Décret n° 2010-823 du 20 juillet 2010.

Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier label Bâtiment Basse Consommation (BBC) », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le délai de détention des parts est estimé à 13 ans à compter de la date de souscription sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société,
- le plafonnement global de l'avantage fiscal procuré par certaines déductions, réductions ou crédit d'impôt est fixé à 18000€ majorés de 6% du montant du revenu imposable à compter de l'imposition des revenus de 2011. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale,
- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe B de l'introduction Politique d'investissement et au chapitre IV paragraphe D, régime fiscal des associés, de la note d'information.

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

- il s'agit d'un placement à long terme :
vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.
Cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI;
- 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;
- au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est, de manière générale, fonction :
 - des dividendes qui vous seront versés. 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);
 - du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V - La Société, paragraphe A de la notice d'information).
Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Information sur les OPCl

L'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCl) est un nouvel outil d'épargne immobilier collectif non coté fonctionnant selon le système des rachats et souscriptions. Il est régi par les principaux textes suivants :

- Ordonnance du 13 octobre 2005 : cadre juridique et possibilité de transformation des SCPI en OPCl.
- Loi des finances rectificative pour 2005 : dispositif fiscal.
- Loi du 30 décembre 2005 : création définitive des OPCl.
- Règlement général de l'AMF du 18 avril 2007 : réglementation portant notamment sur la gestion des OPCl et la transformation des SCPI en OPCl.
- Instruction n° 2009-01 du 6 janvier 2009 relative aux procédures d'agrément et à l'information périodique des OPCl.
- Instruction n° 2009-02 du 6 janvier 2009 relative au prospectus complet des OPCl agréés par l'AMF.

Disposant d'un cadre juridique proche de celui des OPCVM (Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières), l'OPCl peut être constitué sous la forme, soit d'un Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont les revenus distribués relèvent du régime des revenus fonciers, soit d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) dont les revenus distribués relèvent du régime des capitaux mobiliers.

Son actif doit être composé d'au moins 60% d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et, afin de favoriser la liquidité des parts ou des actions, de 10% au moins de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Il est fait obligation à toutes les SCPI, y compris celles qui se créent actuellement, de tenir avant le 16 mai 2012 une assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur leur transformation éventuelle en Organisme de Placement Collectif immobilier (OPCl).

Lors du vote des Associés en assemblée générale sur l'éventuelle transformation de la SCPI en OPCl, ceux-ci devront prendre en compte la nature spécifique de la SCPI Allianz DomiDurable, en particulier les dispositions de la « Loi Scellier » dont le respect conditionne l'application du dispositif fiscal favorable aux Associés.

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



PERIAL Placements
S.A.S - Sté par Actions Simplifiée 128
RCS Paris 732 031 653
9, rue Jadin 75017 PARIS

www.perial.com
placements@perial.com



Société de gestion de portefeuille du Groupe Allianz
S.A. au capital de 553 026 euros.
n° d'agrément AMF : GP-07000035 du 26-06-2007.
Siège social : 25, rue Louis Le Grand - 75002 Paris
328 398 706 R.C.S. Paris.

www.immovalor.fr



Document non contractuel, établi en tenant compte du contexte du marché de l'immobilier au 4^e trimestre 2010, susceptible d'évolution tant à la hausse qu'à la baisse. La note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n° 11-02 en date du 17 janvier 2011 est disponible sur simple demande auprès d'Immovalor Gestion ou sur le site www.immovalor.fr.
La notice légale prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF est parue au BALO n° 10 du 24 janvier 2011.