

Madame, Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir des parts de la SCPI Allianz Pierre Valor, produit proposé par Immovalor Gestion, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Conformément à la réglementation relative à la fourniture de services d'investissements\*, nous devons en premier lieu procéder à la classification de nos clients en fonction de leurs connaissances et leur expérience en matière de produits financiers.

Un client peut être considéré soit comme « Client non professionnel », soit comme « Client professionnel ». Le client professionnel s'entend du client qui possède l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaire pour prendre ses propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus. Il bénéficie d'une protection moins étendue que le Client non professionnel.

Nous vous informons que nous appliquerons à tout client le statut de « Client non professionnel » à défaut d'information particulière permettant de considérer qu'il appartient à une autre catégorie.

Le client qui appartient à la catégorie « non professionnel » peut demander à Immovalor Gestion d'être traité comme un client « professionnel ». Sa demande sera faite par écrit et le client apportera tous éléments d'informations nécessaires à Immovalor Gestion afin qu'elle s'assure que le client répond aux critères permettant de le considérer comme « professionnel » selon la définition ci-dessus.

Immovalor Gestion n'est pas tenue de faire droit à sa demande et appréciera la demande du client en fonction des éléments d'informations communiqués, des critères posés à l'article 314-6 du Règlement général de l'AMF et des pratiques de la place. Si Immovalor Gestion estime que le client remplit les conditions pour ce changement de catégorie, elle l'en informera par écrit. Si ultérieurement, Immovalor Gestion devait constater que le client ne remplit plus les critères permettant de le considérer comme un client professionnel, elle peut prendre toutes dispositions nécessaires en vue de lui assurer la protection accordée aux clients non professionnels et opérer un changement de classification qui lui sera notifié par écrit. De même, le client peut demander à tout moment à revenir vers la classification « client non professionnel ».

Par ailleurs, en application du Code Monétaire et Financier (art. L533-13 § 1) et du règlement général de l'AMF (art. 314-44 à 314-51), Immovalor gestion se doit de vérifier que l'opération que vous envisagez est compatible avec votre situation personnelle et votre profil d'investisseur (expérience, objectifs, aversion au risque). A cet effet, nous vous remercions de remplir avec soin le questionnaire ci-joint.

\* art. 314-4 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)

**RÉCÉPISSÉ DE COMMUNICATION DES INFORMATIONS ET  
DOCUMENTS LEGAUX EN MATIERE DE DEMARCHE FINANCIER**

**SCPI Allianz PIERRE VALOR**

**IMMOVALOR**  
GESTION

**V**ous avez entre les mains un dossier pour la souscription de parts de la SCPI Allianz PIERRE VALOR qui vous a été remis/adressé par votre Conseiller.

Ce dossier comprend deux parties : un récépissé attestant de la remise des documents d'information relative à ce produit et le bulletin de souscription.

Conformément aux dispositions introduites par le Code Monétaire et Financier (article L-341-16-IV), vous disposez d'un délai de réflexion avant de souscrire cet investissement et adresser votre bulletin et les fonds nécessaires à IMMOVALOR GESTION – 25, rue Louis Le Grand – 75002 Paris.

Ce délai est de 48 heures à compter du lendemain de la signature du présent récépissé.

Je, soussigné(e) : \_\_\_\_\_

demeurant : \_\_\_\_\_

Atteste que la proposition qui m'a été faite par mon Conseiller M. \_\_\_\_\_

(agissant pour le compte) \_\_\_\_\_

en vertu d'un accord de commercialisation avec la Société IMMOVALOR Gestion, dont le siège social est 25, rue Louis Le Grand - 75002 Paris), il m'a été communiqué la note d'information visée par l'Autorité des Marchés Financiers, les status de la SCPI Allianz Pierre Valor, ainsi que les conditions d'émission des parts (figurant au verso du bulletin de souscription), et, le cas échéant, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel.

*A compter du lendemain de la signature du présent récépissé, je dispose d'un délai minimum de 48 heures pour réfléchir à l'opportunité de souscrire à la présente proposition conformément à l'article L.341-16-IV du Code Monétaire et Financier. Ce délai est éventuellement prorogé s'il expire un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, jusqu'au premier jour ouvrable suivant. Avant l'expiration de ce délai de réflexion, IMMOVALOR Gestion ou toute personne mandatée ne peut recueillir ni ordres, ni fonds de ma part en vue de la souscription de parts de SCPI.*

Fait à \_\_\_\_\_

le \_\_\_\_\_

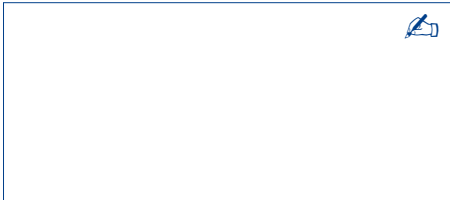
*Le Conseiller*

Signature du prospect ou client :

Nom : \_\_\_\_\_

Prénom : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_



Récépissé et bulletin de souscription sont à retourner simultanément après réception du bulletin à IMMOVALOR GESTION – 25, rue Louis Le Grand – 75002 Paris

À N'UTILISER QUE POUR LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE SCPI ALLIANZ PIERRE VALOR

# CONNAISSANCE DU CLIENT EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT



Ce questionnaire permet d'évaluer l'adéquation de la souscription SCPI avec votre situation financière et votre profil d'investisseur. Ces informations sont nécessaires à notre démarche de conseil en investissement, conformément aux dispositions de l'Autorité des Marchés Financiers. Nous vous remercions de prendre quelques minutes pour y répondre.

|                 |     |                      |        |                      |                   |                      |
|-----------------|-----|----------------------|--------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Souscripteur    | Nom | <input type="text"/> | Prénom | <input type="text"/> | Date de naissance | <input type="text"/> |
| Co souscripteur | Nom | <input type="text"/> | Prénom | <input type="text"/> | Date de naissance | <input type="text"/> |

## VOTRE PATRIMOINE

1 - Ma situation professionnelle :

|   |                      |       |                      |          |                      |               |                      |
|---|----------------------|-------|----------------------|----------|----------------------|---------------|----------------------|
| Souscripteur  | <input type="text"/> | Actif | <input type="text"/> | Retraité | <input type="text"/> | Sans activité | <input type="text"/> |
| Profession précise (ou dernière profession exercée) : |                      |       |                      |          |                      |               |                      |
| Co souscripteur                                       | <input type="text"/> | Actif | <input type="text"/> | Retraité | <input type="text"/> | Sans activité | <input type="text"/> |
| Profession précise (ou dernière profession exercée) : |                      |       |                      |          |                      |               |                      |

2 - Mon patrimoine se compose de la manière suivante :

|  |                      |   |   |                      |   |
|--|----------------------|---|---|----------------------|---|
| (A) Estimation de vos actifs immobiliers   | <input type="text"/> | € | C) Montant de vos parts SCPI  | <input type="text"/> | € |
| (B) Estimation de vos actifs financiers    | <input type="text"/> | € | D) Montant de l'investissement dans la SCPI Allianz Pierre Valor souhaité | <input type="text"/> | € |
| Dette (information) <input type="text"/> € |                      |   |   |                      |   |

3 - Ma part d'investissement SCPI ressort à :  % (C)+(D) divisé par (A)+(B)

## VOTRE SITUATION FINANCIÈRE

veuillez cocher ci-dessous les cases correspondant à vos réponses

1 - Le montant des revenus de votre foyer fiscal se situe dans la tranche suivante : (une seule réponse possible)

|   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="text" value="3"/> Supérieur à 30 000 € | <input type="text" value="2"/> Entre 15 000 et 30 000 € | <input type="text" value="0"/> Inférieur à 15 000 € |
|---|---|---|

2 - Par rapport au montant de mes actifs, ma part d'investissement SCPI se situe (3) : (une seule réponse possible)

|  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="text" value="3"/> Entre 0 et 15 % | <input type="text" value="2"/> Entre 15 % et 30 % | <input type="text" value="0"/> Au-delà de 30 % |
|--|---|--|

### RESULTAT INTERMEDIAIRE

Additionnez les chiffres dans les cases cochées et inscrivez le résultat

**Votre résultat intermédiaire est inférieur ou égal à 3 ? Nous vous informons que votre investissement dans la SCPI Allianz Pierre Valor ne semble pas convenir avec votre situation financière. Vous pouvez poursuivre le test.**

## VOTRE PROFIL D'INVESTISSEUR

veuillez cocher ci-dessous les cases correspondant à vos réponses

1 - Parmi les instruments financiers ci-dessous, j'ai déjà réalisé des transactions sur : (plusieurs réponses possibles)

|  | Déjà fait                      | Jamais fait                    |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| SICAV et FCP   | <input type="text" value="1"/> | <input type="text" value="0"/> |
| Actions  | <input type="text" value="1"/> | <input type="text" value="0"/> |
| Fonds Communs de Placement à Risque (dont FCPI et FIP) | <input type="text" value="1"/> | <input type="text" value="0"/> |
| Marchés étrangers                                      | <input type="text" value="1"/> | <input type="text" value="0"/> |

2 - En général, je privilégie les placements : (une seule réponse possible)

|   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="text" value="2"/> Dynamiques | <input type="text" value="1"/> Équilibrés | <input type="text" value="1"/> Sécuritaires |
|---|---|---|

3 - Avez vous conscience que l'investissement dans des parts de la SCPI Allianz Pierre Valor est un placement à long terme et peu liquide ?

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="text" value="2"/> Oui | <input type="text" value="-5"/> Non |
|------------------------------------|-------------------------------------|

4 - Avez vous conscience que les rendements de la SCPI Alliance Pierre Valor ne sont pas garantis ?

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="text" value="2"/> Oui | <input type="text" value="-5"/> Non |
|------------------------------------|-------------------------------------|

5 - En cas de souscription à un crédit, avez vous conscience que les charges du crédit seront à rembourser indépendamment de l'évolution du rendement ou de la valeur des parts de la SCPI Allianz Pierre Valor ?

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="text" value="2"/> Oui | <input type="text" value="-5"/> Non |
|------------------------------------|-------------------------------------|

### RESULTAT INTERMEDIAIRE

Additionnez les chiffres dans les cases cochées et inscrivez le résultat

**Votre résultat intermédiaire est inférieur ou égal à 5 ? Nous vous informons que les caractéristiques de la SCPI Allianz Pierre Valor ne semblent pas convenir à votre profil d'investisseur. Vous pouvez poursuivre le test.**

## BILAN DE VOTRE TEST

Vous avez apporté les réponses souhaitées et les résultats intermédiaires n'ont généré aucune alerte. Pour confirmer votre demande de souscription à la SCPI Allianz Pierre Valor, veuillez dater et signer directement au bas de la page.

Vous avez apporté les réponses souhaitées et les résultats intermédiaires ont généré une (ou deux) alerte(s). Si vous souhaitez maintenir votre souscription à la SCPI Allianz Pierre Valor, veuillez lire la mention ci-dessous et cocher la case puis dater et signer au bas de la page. Vous n'avez pas souhaité répondre à tout ou partie des questions posées. Si vous souhaitez maintenir votre souscription à la SCPI Allianz Pierre Valor, veuillez lire la mention ci-dessous et cocher la case puis dater et signer au bas de la page.

Je prends acte du fait que, conformément à la réglementation en vigueur, Immovalor Gestion n'est pas en mesure de me conseiller pour cet investissement. Dès lors, j'agis en tant qu'investisseur autonome. Je reconnais avoir pris connaissance de l'ensemble de la documentation relative à la SCPI Allianz Pierre Valor, en avoir compris les caractéristiques et prendre mes décisions en conséquence.

Fait à :

Le

Signature du souscripteur

Signature du co-souscripteur

## GUIDE D'EXPLICATION

Les éléments ci-dessous sont communiqués à titre informatif afin de vous aider à remplir le questionnaire « Connaissance du client en matière d'investissement ».

### VOTRE PATRIMOINE

#### (A) Montant de vos actifs immobiliers

Il s'agit de réaliser une estimation de votre résidence principale, de votre immobilier locatif, terrains, forêts, etc ...

#### (B) Montant de vos actifs financiers

Il s'agit de réaliser une estimation de vos actifs détenus sur vos livrets, contrats d'assurance-vie, comptes à terme, comptes titres, Plan Epargne en Actions, FCPI, FIP, SCPI, etc ...

#### Dette

Il s'agit de faire l'estimation globale de vos emprunts en cours.

#### Par rapport à mon Patrimoine, à quoi correspond ma part de SCPI

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

L'investissement dans la SCPI Allianz Pierre Valor est un placement à long terme.

En acquérant des parts de la SCPI Allianz Pierre Valor, vous devenez associé d'une SCPI détenant des immeubles de bureaux, de commerces et d'activités logistiques destinés à la location. Vous recherchez un complément de revenus.

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation financière et être conscient qu'il s'agit d'un placement à long terme et peu liquide. La part d'investissement en SCPI dans la globalité de vos actifs doit être étudiée.

### CARACTERISTIQUE DU PRODUIT

**La SCPI Allianz Pierre Valor, investit dans un patrimoine diversifié de nature à limiter le risque de vacance locative et le risque de marché :**

- Diversification patrimoniale (acquisition de commerces, bureaux, locaux d'activité et de logistique)
- Diversification géographique (localisation en île de France et dans les régions présentant un marché locatif professionnel solide)
- Diversification des locataires (locations à des entreprises de taille différente avec la recherche de baux à long terme).  
Cependant l'évolution du marché immobilier est différente (cycle, amplitude) de celle d'autres produits financiers.

#### Gestion :

- La gestion est assurée dans le choix des immeubles, la recherche des locataires et l'entretien du patrimoine.  
La société de gestion perçoit des honoraires qui couvrent les frais d'administration, d'information des associés, d'organisation des assemblées, de gestion du patrimoine, de répartition des résultats.
- La réglementation encadre strictement la gestion du patrimoine immobilier : durée minimum de détention des immeubles, travaux d'agrandissement et de reconstruction limités...
- La société de gestion publie une information trimestrielle et annuelle sur l'évolution de la SCPI.

#### Revenus :

- Perception de revenus trimestriels, sur la base d'un objectif non garanti de rendement annuel de 4,5 % environ après constitution du patrimoine (environ 2 ans). Ces revenus résultent de loyers dépendant des taux d'occupation des immeubles et de l'évolution des marchés locatifs.
- Les loyers sont actuellement indexés sur l'indice INSEE de la construction ; toute autre indexation, par voie législative ou négociée, peut modifier leur évolution.
- La distribution des revenus n'est pas garantie et est soumise au vote des Associés réunis en Assemblée Générale. De plus, la fraction non imputée est reportable sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

#### Marché des parts :

- La valeur de réalisation de la part, fixée à dire d'expert, est annuelle (31 décembre), alors que le prix d'exécution (soit le montant déterminé pour les transactions réalisées sur le marché secondaire par confrontations organisées par la société de gestion) est établi mensuellement (dernier jour ouvré du mois). La valeur de la part est susceptible d'évolutions en fonction de l'évolution du marché immobilier, elle peut être inférieure au montant initialement investi.

### VOTRE PROFIL D'INVESTISSEUR

#### En général, vous privilégiez :

- **les placements dynamiques**, alors vous souhaitez valoriser votre capital en profitant d'opportunités d'investissement proposant des perspectives de performance élevées et un risque de perte de votre capital.
- **les placements équilibrés**, alors vous visez l'équilibre entre la recherche de valorisation et la sécurité du capital investi.
- **les placements sécuritaires**, alors vous souhaitez faire progresser votre capital en privilégiant la prudence dans le choix de vos investissements et en donnant une priorité à la sécurité du capital investi.

**DEMANDE D'INSCRIPTION SUR LE REGISTRE SCPI ALLIANZ PIERRE VALOR**

**RENSEIGNEMENTS D'ETAT CIVIL**

**A) DU SOUSCRIPTEUR (ou nu-proprétaire)**

Je soussigné(e),  M.  Mme  Mlle  Mr et Mme  
 Nom, Prénom ----- Nom de jeune fille -----  
**Date de naissance** .../.../..... **Ville :** ----- **Département :** ---Tél. -----  
 Adresse : N°----- Rue ----- Code postal ----- Commune -----  
 Marié(e) Régime matrimonial -----  Célibataire  Veuf(ve)  Divorcé(e)  PACS  
 Profession : ----- Nationalité : -----

**B) LE CAS ECHEANT**

Du conjoint  de l'usufruitier  Du représentant légal d'un mineur ou d'un incapable  
 Du représentant du souscripteur personne morale ou indivision (si indivision signature de tous les indivisaires)  
 Je soussigné(e),  M.  Mme  Mlle  Mr et Mme  
 Nom, Prénom ----- Nom de jeune fille -----  
**Date de naissance** .../.../..... **Ville :** ----- **Département :** ---Tél. -----  
 Adresse : N°----- Rue ----- Code postal ----- Commune -----  
 Marié(e) Régime matrimonial -----  Célibataire  Veuf(ve)  Divorcé(e)  PACS  
 Profession : ----- Nationalité : -----

A compléter par les **PERSONNES PHYSIQUES** Résidence fiscale Etes-vous  Résident  Non résident : pays de résidence.....  
 Si vos parts de S.C.P.I. font partie de votre patrimoine professionnel : quel est votre régime d'imposition professionnel  
 Impôt sur le revenu (IR)  Impôt sur les sociétés (IS)

A compléter par les **PERSONNES MORALES** Résidence fiscale  Résidente fiscale en France  Non résidente : pays de résidence.....  
 Numéro d'immatriculation au registre des sociétés : .....  
 Nature de la Personne Morale  Société commerciale  Société non commerciale  Association  Fondation  Groupement d'intérêt économique  
 Autre : .....  
 Régime fiscal  Impôt sur le revenu (IR)  Impôt sur les sociétés (IS)  Exonération : pourquoi ? .....  
 Je soussigné ....., certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements portés ci-dessus et dégage la SCPI de toute responsabilité en cas d'inexactitude ou d'erreur.

**ORDRE D'ACHAT**

Demande que soit inscrit sur le registre, prévu à l'article 28 du Règlement n° 2001.06 de l'AMF,  
 mon ordre d'achat de ----- parts ALLIANZ PIERRE VALOR **Si démembrement :**  
 Prix unitaire maximum ----- € Mentions Prix unitaire nu-proprétaire (frais compris) : ----- €  
 + frais (1) ----- € Obligatoires Prix unitaire usufruitier (frais compris) : ----- €  
 soit un montant global de ----- € Soit un montant global de ----- €

**Le règlement de cette somme est effectué par chèque joint à l'ordre d'IMMOVALOR GESTION.**  
 Je suis informé(e) que, sauf avis contraire de ma part, mon ordre pourra être exécuté partiellement. Cet ordre est valable jusqu'au ----- minuit.  
 Je donne mandat à la société de gestion ou au mandataire qui l'accepte, de souscrire les parts ALLIANZ PIERRE VALOR au prix mentionné ci-dessus, de signer pour mon compte tous les documents nécessaires pour réaliser l'opération.  
 Pour l'enregistrement, je fais élection de domicile chez IMMOVALOR GESTION.  
 Je déclare en outre, me soumettre à toutes les dispositions qu'impose la propriété desdites parts à l'égard de la société et reconnais avoir pris connaissance des statuts ainsi que des autres documents d'information.  
 Je déclare vouloir opter pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers  
 Je n'opte pas pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers

Fait à ----- le -----  
 Signature(s) du/des client(s)  
 (précédée(s) de la mention manuscrite « Bon pour mandat »)

JOINDRE UN RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

**Le dernier prix d'exécution est consultable sur le site Internet [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr).**  
**L'ordre d'achat ou de vente devra être transmis par courrier RAR à IMMOVALOR GESTION, 25 rue Louis Le Grand, 75002 PARIS ou à votre Conseiller.**

Conseiller /intermédiaire Nom : ----- Date : -----  
 Matricule [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] [ ] Signature :

Pour modifier ou annuler cet ordre, un formulaire « Annulation Modification » est à votre disposition (sur le site [www.immovalor.fr](http://www.immovalor.fr) ou sur demande téléphonique)  
 Il sera à adresser par lettre recommandée à la Société de gestion.  
 (1) Frais à la charge du cessionnaire pour une transaction :  
 • **Droit d'enregistrement :** Le Code Général des impôts applique au transfert des parts sociales même non constaté par acte, un droit d'enregistrement fixé actuellement à 5,00% du prix de cession.  
 • **Commission perçue par la société de gestion :** la société de gestion est rémunérée pour son intervention par une commission dont le montant est calculé sur le prix payé au vendeur. Elle est de 5 % HT soit 5,98% TTC maximum.  
 Pour toutes informations relatives aux prix et aux quantités figurant sur le registre vous pouvez contacter la société de gestion (01 55 27 17 00).