

# SCPI ACTUALITÉ

## VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information n° 2-2011 du 2<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2011

### > INTERVIEW



**BRIGITTE WANTIEZ-DESJARDIN, Directrice Relations Clients et Secrétaire Général adjoint, a sous sa responsabilité directe une quinzaine de collaborateurs dont la mission est d'assister, renseigner et accompagner les associés des SCPI gérées par BNP Paribas REIM.**

**Question :** Comment débute la relation entre votre service et un associé ?

**BWD :** Notre service constitue le point d'entrée des associés de BNP Paribas REIM dans la mesure où nous traitons toute nouvelle souscription. Par exemple, lorsqu'un client souscrit dans son agence bancaire à l'une des SCPI gérées par BNP Paribas REIM, notre service prend en charge son dossier. Il devient alors « associé » ou « porteur de parts » de la SCPI. Nous lui adressons toute information légale, réglementaire et financière sur la vie du produit auquel il a souscrit. Notre rôle consiste à faire vivre la relation qu'il a avec son investissement, sa société de gestion, à l'informer, anticiper et répondre à l'ensemble de ses demandes.

**Q :** Pourriez-vous nous donner un exemple d'action concrète du service auprès des associés ?

**BWD :** Un des moments forts de l'année est celui des déclarations fiscales. Notre service adresse à chacun des associés un récapitulatif personnalisé des revenus qu'il a à déclarer au titre du (ou des) produit(s) dont il est porteur de parts, accompagné d'un guide explicatif. Cette action permet à tout porteur de parts de réaliser sa déclaration. Le service est entièrement mobilisé à cette occasion, tant par l'établissement et l'envoi des déclarations et de duplicatas que par la fourniture d'explications complémentaires par téléphone,

fax, e-mail ou courrier (notamment sur les produits d'optimisation fiscales).

Mais attention, notre rôle ne se réduit pas à des pics d'activité ! En effet, la SCPI étant un produit de placement de long terme, nous inscrivons notre action dans la durée en l'axant autour de la fidélisation de nos clients. À titre d'illustration, chaque trimestre donne lieu à un versement d'acomptes sur dividendes à chaque associé. Ce versement est accompagné d'un courrier individuel ainsi que du présent bulletin d'information.

**Q :** À quel niveau votre service intervient-il dans l'échange de parts, vente et achat ?

**BWD :** Notre service anime le marché secondaire sur lequel les parts sont échangées, dans un cadre réglementé depuis 2002, dit marché de confrontations (hebdomadaires, mensuelles ou trimestrielles).

Du côté « vendeur », lorsqu'un associé souhaite revendre tout ou partie de ses parts quelles qu'en soient les raisons (dégager une plus-value, trouver des liquidités ou traiter une succession...), nous inscrivons son ordre sur un « carnet » afin qu'il puisse participer aux confrontations périodiques. Nous lui en donnons ensuite le résultat et lui versons le produit de la vente après avoir réalisé les formalités auprès du Trésor Public.

Ce marché, du côté « acheteur », est ouvert à des associés souhaitant réinvestir mais également à tout nouveau client intéressé par le produit SCPI. Ce dernier sera alors accueilli comme tout nouvel arrivant. Dès l'entrée en relation, nous mettons en œuvre la protection, notamment définie par les directives européennes relatives à tout placement financier, permettant de bien vérifier que le placement est en phase avec les caractéristiques du client (patrimoine,

» suite p. 2

#### SOMMAIRE

> INTERVIEW.....	1/2
> INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE.....	3
> DISTRIBUTION, MARCHÉ DES PARTS .....	4/5
> FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS.....	6

## » suite de la p. 1

ressources...) et ses objectifs, et de participer à la lutte anti blanchiment. Puis, nous inscrivons son ordre sur le « carnet » et l'informons du résultat de son opération.

**Q :** Outre la vente et l'achat de parts, votre service intervient-il dans d'autres types d'opérations liées à une gestion patrimoniale ?

**BWD :** Tout à fait ! Tout comme pour l'immobilier « direct », les parts de SCPI peuvent faire l'objet de donations mais également de démembrement (partage, usufruit, nue-propriété...), succession... Dans tous ces types de démarches dites de « gestion patrimoniale », c'est également le service Clients de BNP Paribas REIM qui accompagne les associés, répond à leurs demandes et enregistre les transferts.

**Q :** Comment pourriez-vous résumer le périmètre et les missions du service Relations Clients de BNP Paribas REIM ?

**BWD :** Comme toute la société, ce service est structuré autour de nos clients et des produits que nous gérons de leur création à leur liquidation.

Ainsi, même si le périmètre en est très large, notre action se doit d'être précise et efficace afin de traiter, en amont comme en aval, toute demande émanant de nos quelque 70 000 porteurs de parts en vue de leur apporter tous les éléments de réponse qu'ils peuvent attendre et de les accompagner dans l'ensemble de leurs démarches. Notre objectif est la satisfaction de nos clients, par une gestion précise et rigoureuse des événements concernant leurs participations.



Le Service Relations Clients de BNP Paribas REIM

## REPÈRES

### Nous contacter

- N° de l'accueil téléphonique de BNP Paribas REIM : 01 55 65 23 55
- Télécopieur : 01 46 42 72 54
- Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) regroupant la plupart des informations intéressant les associés
- Adresse e-mail : [reim-bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.com)

### Chiffres clés :

- Près de 70 000 associés
- 23 SCPI « immobilier d'entreprise » et « fiscales d'habitation », soit une capitalisation de 2,68 milliards d'euros au 31 décembre 2010
- Une centaine d'appels par jour traités par le service Relations Clients

## LE POINT SUR LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE VOS SOCIÉTÉS

### VALEUR PIERRE ALLIANCE

L'assemblée générale ordinaire annuelle s'est tenue le 16 juin dernier. À cette occasion, 4 918 associés, représentant 35 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées à une large majorité des votants.

À la suite des élections qui ont partiellement renouvelé le Conseil de surveillance, ce dernier se compose comme suit : Jacques CHAUVEAU, Président, Xavier-François DECROOQ, Vice-Président, Jean-Luc ALEXANDRE, Jean-Luc BRONSART, Jean-Louis CAYROL, Alain CHEVALIER, Christian CROS, François DEZERT, Patrice DILLIES, Patrick KONTZ, Marie-Ange de LAMY, Bernard MASSE, Patrick WILLEMYNS, AXA FRANCE VIE représentée par Eddy NGUYEN et SCI AVIP SCPI SELECTON représentée par Pierre-Yves BOULVERT.

### VALEUR PIERRE PATRIMOINE

L'assemblée générale ordinaire annuelle s'est tenue le 24 juin dernier. À cette occasion, 1 231 associés, représentant 45,3 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées.

### VALEUR PIERRE UNION

L'assemblée générale ordinaire annuelle s'est tenue le 22 juin dernier. À cette occasion, 2 947 associés, représentant 42,5 % du capital, se sont exprimés. Toutes les résolutions ont été approuvées à une large majorité des votants.

À la suite des élections qui ont partiellement renouvelé le Conseil de surveillance, ce dernier se compose comme suit : Yves PERNOT, Président, Georges BADER, Vice-Président, Fernand d'ABBUNDO, Charles-Emmanuel d'ADHEMAR de CRANSAC, Serge BLANC, Claude BOULAND, Paul Louis BOUSQUET, Jean-Luc BRONSART, Laurent GRAVEY, Patrick KONTZ, Régis de LAROUILLIERE, Christian LEFEVRE, Joseph LE PAVEC, Hubert NICOLLE, AXA FRANCE VIE représentée par Eddy NGUYEN.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION

#### Valeur Pierre Alliance

Au cours du deuxième trimestre, la SCPI a acquis l'immeuble Le Citalys, à Montévrain (77). Cet immeuble de plus de 9 000 m<sup>2</sup> et 230 emplacements de parking, a été livré au mois de décembre 2010. Il est entièrement loué à la société OCE, filiale de Canon, en vertu d'un bail de 12 ans fermes (effet à décembre 2010). Le prix, acte en main, s'est élevé à 29,1 millions d'euros.

#### Valeur Pierre Patrimoine

Dans le cadre de la liquidation du patrimoine de Valeur Pierre Patrimoine, l'immeuble de l'avenue Kléber, à Paris 16<sup>ème</sup>, a été cédé le 29 avril dernier au prix net vendeur de 16,5 millions d'euros.

### SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation financier*	Nombre d'immeubles (30/06/2011)	Moyenne annuelle 2010	Au 31/03/2011	Au 30/06/2011
Valeur Pierre Alliance	57	89,1 %	89,5 %	89,9 %
Valeur Pierre Patrimoine	2	90,6 %**	77,1 %	67,4 %
Valeur Pierre Union	24	95,9 %	93,9 %	95,5 %

\* Montant des loyers facturés rapporté au montant que procurerait le patrimoine immobilier s'il était loué à 100 %.

\*\* Hors immeuble des Collines de l'Arche, en travaux de longue durée, réceptionnés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

#### VALEUR PIERRE ALLIANCE

Le taux d'occupation de Valeur Pierre Alliance s'est établi à la fin du deuxième trimestre à 89,9 %. Notons qu'en excluant les actifs de Tolbiac-Masséna (Paris 13<sup>ème</sup>) et de la rue Bassano (Paris 16<sup>ème</sup>), vacants mais immobilisés pour travaux de rénovation, ainsi que de Louvres (95), en cours de négociation à la vente, ce taux s'établirait à 94,5 %.

Au cours de la période, deux actifs ont été reloués, 597 m<sup>2</sup> de bureaux avenue Kléber, Paris 16<sup>ème</sup>, à Afflelou et 458 m<sup>2</sup> de bureaux, rue Jules Guesde, à Levallois-Perret (92), à Concept Multimédia.

En outre, deux congés ont été enregistrés, à Nanterre (92), avec le départ de SFR de 993 m<sup>2</sup> de bureaux et rue de l'Abbé Groult, à Paris 15<sup>ème</sup>, avec le congé de Club Med Gym portant sur 765 m<sup>2</sup> de bureaux.

#### VALEUR PIERRE PATRIMOINE, SCPI EN LIQUIDATION

La situation locative n'a pas enregistré de modification au cours du trimestre. La diminution du taux d'occupation d'un trimestre à l'autre résulte de la vente de l'immeuble de l'avenue Hoche qui était occupé.

#### VALEUR PIERRE UNION

Au cours du trimestre, 843 m<sup>2</sup> de bureaux, libérés fin 2010, dans l'immeuble de la rue Louis-David (Paris 16<sup>e</sup>), ont été reloués à la société E-Front, déjà locataire.

Parallèlement, dans l'immeuble « Odysée » de Rueil-Malmaison (92), la société Johnson Control, déjà locataire à cette adresse, a déménagé sur un lot de 354 m<sup>2</sup> de bureaux.

Ces deux relocations représentent un loyer annuel de l'ordre de 523 000 euros, soit quelque 2 % du total des loyers potentiels de la SCPI.

Dans le même temps, au 66 avenue des Champs Élysées, Paris 8<sup>ème</sup>, Educational Testing Services a donné congé des 200 m<sup>2</sup> de bureaux qu'elle occupait.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel de **Valeur Pierre Alliance** a été maintenu à 6,60 euros par part.

Pour **Valeur Pierre Union**, la distribution est maintenue au même niveau qu'au trimestre précédent, soit 11,50 euros.

Pour **Valeur Pierre Patrimoine**, l'acompte du deuxième trimestre a été fixé à 2,75 euros par part.

Date de paiement : 15 juillet 2011.

### DISTRIBUTIONS EXCEPTIONNELLES

Une distribution exceptionnelle, d'un montant de 1,60 euro par part pour **Valeur Pierre Alliance** et de 2 euros par part pour **Valeur Pierre Union**, prélevés sur les plus-values réalisées, s'ajoutera à l'acompte du deuxième trimestre (décisions approuvées par les dernières Assemblées générales de ces sociétés).

En outre, un acompte sur liquidation d'un montant de 174 euros par part a été versé aux associés de **Valeur Pierre Patrimoine** le 1<sup>er</sup> juin dernier.

### DISTRIBUTION ET RENDEMENT

SCPI	Acompte 2 <sup>e</sup> trim. 2011 en euros/ part	Dont revenus de capitaux mobiliers	Prélèvements sociaux* 12,3 %	Prélèvement forfaitaire libératoire* 31,3 %	Prix d'exécution 2 <sup>e</sup> trimestre 2011		Prix acheteur correspondant <sup>(1)</sup>	Rendement acheteur <sup>(2)</sup>
					Moyen	Dernier (30/06/2011)		
Valeur Pierre Alliance	6,60 €	0,07 €	0,01 €	0,02 €	480 €	480,00 €	526,96 €	5 %
Valeur Pierre Patrimoine	2,75 €	0,15 €	0,02 €	0,05 €	440 €	440,00 €**	483,05 €**	n.s.
Valeur Pierre Union	11,50 €	0,08 €	0,01 €	0,03 €	809 €	800,00 €	878,27 €	5,24 %

\* Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.

\*\* Au 11 mai 2011, dernière confrontation ayant donné lieu à transactions.

(1) Dernier prix d'exécution du trimestre augmenté des droits de 5 % et de la commission de cession.

(2) Distribution prévisionnelle courante 2011 (hors distribution éventuelle de plus-value) rapportée au dernier prix acheteur du trimestre.

Ce taux n'est pas significatif pour Valeur Pierre Patrimoine, SCPI en liquidation.

### RAPPEL DE LA DISTRIBUTION (en euros par part)

SCPI	Année 2010	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011
Valeur Pierre Alliance	28,00 €*	6,60 €	6,60 €*
Valeur Pierre Patrimoine	18,00 €	2,00 €	2,75 €
Valeur Pierre Union	47,00 €*	11,50 €	11,50 €*

\* Hors distributions exceptionnelles de 1,60 euro par part (Valeur Pierre Alliance) et de 2 euros par part (Valeur Pierre Union), prélevées sur les plus-values réalisées.

## LE CAPITAL

Capital au 30 juin 2011			Au 31 décembre 2010		
SCPI	Nombre de parts	Nombre d'associés	Nombre d'associés	Valeur de réalisation* en euros/part	Valeur de reconstitution** en euros/part
Valeur Pierre Alliance	1 168 371	19 165	19 138	552,48 €	619,15 €
Valeur Pierre Patrimoine	92 850	4 099	4 120	614,53 € <sup>(1)</sup>	707,04 € <sup>(1)</sup>
Valeur Pierre Union	402 158	9 108	9 152	850,02 €	978,40 €

\* Valeur de réalisation : prix net que la SCPI obtiendrait en cas de cession de l'ensemble de ses actifs (valeur vénale du patrimoine immobilier, autres actifs diminués des dettes).

\*\* Valeur de reconstitution : montant des capitaux qu'il faudrait recueillir pour reconstituer la SCPI à l'identique.

(1) Valeur au 31/12/2010 non corrigée de la cession de l'immeuble de l'avenue Hoche (Paris 8<sup>ème</sup>), intervenue au cours du deuxième trimestre 2011.

## LE MARCHÉ DES PARTS

Le prix d'exécution de **Valeur Pierre Alliance** a varié au cours de ce trimestre, passant de 485 euros fin mars à 480 euros fin juin. Comparé au trimestre précédent, le nombre de transactions a diminué.

Le prix d'exécution de **Valeur Pierre Union** est revenu à 800 euros en fin de trimestre après avoir fluctué dans une fourchette comprise entre 700 euros et 840 euros. Globalement, le volume de transactions est resté stable au regard du trimestre précédent.

Pour **Valeur Pierre Patrimoine**, SCPI en liquidation, le marché des parts n'est pas significatif.

Avant toute passation d'ordre, les associés souhaitant céder tout ou partie de leur parts de **Valeur Pierre Patrimoine** et les investisseurs souhaitant en acquérir, sont invités à contacter la société de gestion, qui leur communiquera tout fait récent susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution.

Le marché des parts de la SCPI est en effet dans une situation très particulière en raison de la liquidation en cours de son patrimoine.

P. 5

Transactions réalisées		Ordres en cours au 30 juin 2010			
SCPI	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)	Nombre de parts à l'achat
Valeur Pierre Alliance	4 653 parts	1 381	0,12 %	0,01 %	45 parts
Valeur Pierre Patrimoine	165 parts	460	0,50 %	0,34 %	-
Valeur Pierre Union	1 281 parts	763	0,19 %	0,03 %	116 parts



## > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS

Pour tout achat ou vente de parts, les mandats sont disponibles auprès de la société de gestion ou sur son site internet, dont les coordonnées, adresse et téléphone, figurent en bas de page.

### ACHAT ET VENTE DE PART

Les ordres d'achat et de vente de parts sont exprimés par un mandat, disponible auprès des réseaux bancaires distributeurs, de la société de gestion ou sur son site internet ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr), sous la rubrique "Comment passer un ordre"). Le mandat d'achat doit comporter un prix maximum tous frais inclus (droit d'enregistrement de 5 % et commission de cession de 4,784 % TTC acquise à la société de gestion) et celui de vente un prix minimum (net de tous frais).

### MODE DE TRANSMISSION DES ORDRES

Le mandat est adressé au conseil en gestion de patrimoine, aux succursales ou agences des établissements bancaires distributeurs, ou directement à la société de gestion (BNP Paribas REIM, 167, quai de la bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex), par courrier avec avis ou accusé de réception.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de transmission

### CENTRALISATION ET HORODATAGE DES ORDRES

Pendant la période de confrontation, la société de gestion centralise et horodate l'ensemble des ordres en vue de la fixation du prix d'exécution et les enregistre après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription.

### REGISTRE DES ORDRES

Après enregistrement, les ordres valides sont inscrits par ordre de prix décroissant à l'achat et croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

### COUVERTURE DES ORDRES

Les acheteurs doivent assurer la couverture de leurs ordres, selon des modalités précisées sur les mandats. Ceux qui ne disposent pas d'un compte ouvert chez BNP Paribas ou au Crédit du Nord doivent accompagner leur ordre d'un règlement correspondant au montant maximum souhaité de leur achat. Le donneur d'ordre peut effectuer le règlement par virement sur les comptes spécifiques ouverts au nom de chacune des SCPI (références indiquées sur les mandats d'achat),

qui ne portent pas intérêt, ou par chèque de banque à l'ordre de la SCPI, qui le remettra sur ce compte. BNP Paribas REIM ou l'intermédiaire restituera à l'acheteur l'éventuelle différence après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture pour les ordres d'achat non exécutés arrivés à échéance.

### FIXATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution est le prix unique résultant d'une confrontation des ordres auquel peut être échangé le maximum de parts.

Le prix d'exécution est fixé chaque jeudi, à 12 heures. Pour être pris en compte, les ordres doivent être reçus et valides au plus tard la veille, soit le mercredi avant midi.

Pour Valeur Pierre Patrimoine, le prix d'exécution est fixé le deuxième mercredi du deuxième mois du trimestre. Les ordres doivent être reçus la veille avant midi.

### TRANSACTION ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

### RÈGLES DE JOUISSANCE DES PARTS

L'acquéreur a la jouissance des parts achetées au premier jour du mois au cours duquel la transaction a été réalisée.

En cas de cession de parts de Valeur Pierre Patrimoine, SCPI en liquidation, le titulaire des parts au dernier jour du trimestre perçoit la totalité de l'éventuel acompte sur liquidation afférent à cette période.

### PUBLICATION DU PRIX D'EXÉCUTION

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est rendu public le jour même de son établissement, ainsi que les quantités échangées à ce prix.

Ces informations sont disponibles sans délai sur le site internet de BNP Paribas REIM ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)). Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités offertes à ce prix, sont disponibles sur le site internet. Les dernières informations relatives à ces prix peuvent être obtenues auprès de la société de gestion, au 01 55 65 23 55.

#### **La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.**

Toute information complémentaire peut être obtenue au siège des sociétés ou aux guichets des sièges, succursales et agences en France des établissements fondateurs :

BNP Paribas : 16, boulevard des Italiens, 75009 Paris

Crédit du Nord : siège social : 28, place Rihour, 59000 Lille - siège central : 59, boulevard Haussman, 75008 Paris  
de la Banque Cortal Consors

des établissements suivants : Banque Rhône-Alpes, Banque Nuger, Banque Laydernier, Banque Pouyanne, Banque Tarneaud, Nordfinance-Gilbert Dupont, Banque Courtois, Banque Kolb

#### **Valeur Pierre, Sociétés Civiles de Placement Immobilier à capital fixe**

Visas AMF : SCPI nos 03-07 du 8/7/03 (VPU), 03-45 du 18/11/03 (VPP) et 11-03 en date du 4/2/11 (VPA)

BNP Paribas REIM : visa AMF n° GP-070000031 du 1er juillet 2007

167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 23 55 (Relations Associés) / Fax : 01 46 42 72 54

Site web : [www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr) / Messagerie : [reim.bnpparibas@bnpparibas.com](mailto:reim.bnpparibas@bnpparibas.com)

Crédit photo : photothèque BNP Paribas RE : D. Boy de la Tour, Mathieu Polo



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**  
INVESTMENT MANAGEMENT