

# SCPI ACTUALITÉ

## VALEUR PIERRE

Bulletin trimestriel d'information du 4<sup>e</sup> trimestre 2011  
Valable du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2012

### > INTERVIEW



**INTERVIEW DE CYRIL DE FRANQUEVILLE**  
Directeur Général Délégué  
et membre du Directoire de  
BNP Paribas REIM.

**Question : à quoi sert l'expertise du patrimoine d'une SCPI et quelle est sa fréquence ?**

**C.F. :** L'expertise du patrimoine a pour objectif d'estimer la valeur à laquelle il paraît possible de vendre chacun des biens

immobiliers détenus par la SCPI à un moment donné. L'expert immobilier d'une SCPI est nommé pour quatre ans en assemblée générale. Il est indépendant vis-à-vis de la société de gestion et le contrat qui le lie à la SCPI fait l'objet d'une convention signée. L'expert immobilier procède à une expertise de chacun des actifs en année 1, suivie de quatre actualisations annuelles. L'expert immobilier a la responsabilité de la détermination de la valeur vénale. A ce titre, il a toujours le dernier mot.

Sur le plan immobilier, l'expertise est un repère. Elle détermine la valeur marchande (valeur vénale) d'un bien à un instant T. Les valeurs vénales sont commentées une fois par an en conseil de surveillance de la SCPI et communiquées dans le rapport annuel d'activité. Du point de vue du porteur de parts, la valeur vénale qui permet de déterminer la valeur de réalisation du patrimoine est un des éléments de référence permettant aux acheteurs et vendeurs de se positionner sur le marché secondaire.

La valeur vénale, enfin, est à la base du calcul de la valeur de réalisation de la SCPI, indicateur très représentatif de la valeur patrimoniale et familial aux associés.

**Question : le prix de vente d'un immeuble est-il systématiquement déterminé par sa valeur d'expertise ?**

**C.F. :** Non. Le prix de vente d'un immeuble est déterminé par le marché. Le rôle de l'expert immobilier est d'arrêter des valeurs vénales qui s'avèreront le plus proche possible des valeurs de marché, en cas de vente de tel ou tel actif. La valeur vénale est le résultat d'un calcul et de méthodes; le prix de vente est le résultat de la confrontation entre la demande et l'offre à un moment donné.

**Question : L'argument environnemental est-il devenu un critère d'évaluation d'un bien ?**

**C.F. :** Pas encore pour le moment, car le phénomène est trop récent. La profession des experts poursuit une réflexion approfondie avec les acteurs de la place sur ce thème de la « valeur verte »

**Question : Quelles garanties d'objectivité pouvez-vous apporter sur les évaluations des actifs immobiliers des SCPI que vous gérez, qui pourraient être confiées à BNP Paribas Real Estate Valuation, sachant votre appartenance au même groupe ?**

**C.F. :** BNP Paribas Real Estate Valuation fait partie des grandes sociétés d'expertise immobilière de la place. Elle est membre de l'AFREXIM (Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière). Elle est un des principaux animateurs, au sein de la profession, des divers groupes de travail qui ont, par exemple, contribué à définir les règles de déontologie et les méthodologies de l'expertise immobilière en France. L'objectivité de BNP Paribas Real Estate Valuation ainsi que le professionnalisme de ses équipes sont reconnus. Enfin, la rémunération de la prestation est forfaitaire et contractuelle.

Pour autant, BNP Paribas Real Estate Valuation est peu présente en qualité d'expert immobilier sur les SCPI que nous gérons (de l'ordre de 15 % des fonds sous gestion). En outre, lorsque BNP Paribas Real Estate Valuation expertise les actifs d'une SCPI gérée par BNP Paribas REIM, ses travaux sont systématiquement certifiés par un second expert, Foncier Expertise notamment.

P. 1

#### SOMMAIRE

|  |     |
|--|-----|
| > INTERVIEW.....                             | 1   |
| > INFORMATIONS<br>SUR LE PATRIMOINE.....     | 2-3 |
| > DISTRIBUTION,<br>MARCHÉ DES PARTS .....    | 3-5 |
| > FONCTIONNEMENT<br>DU MARCHÉ DES PARTS..... | 6   |



## RAPPROCHEMENT DE SCPI – DERNIÈRE MINUTE

Les assemblées générales mixtes d'Accès Pierre, Valeur Pierre Union et Valeur Pierre Alliance, réunies sur seconde convocation le 10 janvier 2012, se sont prononcées en faveur du maintien du statut de SCPI ainsi que de leur fusion. La SCPI fusionnée prendra le nom d'Accès Valeur Pierre. Son patrimoine sera constitué de 133 immeubles représentant une valeur de réalisation de 1,3 milliard d'euros.

Le capital de la société fusionnée sera arrêté, fin janvier, à l'issue de la période de choix des associés des sociétés absorbées (Valeur Pierre Union et Accès Pierre) quant aux rompus. Les confrontations sur le marché secondaire reprendront dès le 9 février 2012 selon les conditions de la société absorbante Valeur Pierre Alliance devenue Accès Valeur Pierre (confrontation hebdomadaire, le jeudi à 12h).

Les mandats d'achat et de vente seront disponibles dès le 1<sup>er</sup> février sur le site internet de BNP Paribas REIM ([www.reim.bnpparibas.fr](http://www.reim.bnpparibas.fr)).

Le 18 janvier 2012, en application des décisions des Assemblées Générales, il a été versé aux associés de la SCPI Valeur Pierre Alliance la somme de 3,60 euros par part par prélèvement sur le report à nouveau et de 6,39 euros aux associés de la SCPI Valeur Pierre Union.

## > VOTRE SOCIÉTÉ

### DÉCLARATIONS FISCALES

Les récapitulatifs des revenus en vue des déclarations fiscales seront adressés aux associés au printemps 2012 sur la base des résultats 2011 des SCPI Valeur Pierre Alliance, Valeur Pierre Union et Valeur Pierre Patrimoine.

## > INFORMATIONS SUR LE PATRIMOINE

### SITUATION LOCATIVE

| Taux d'occupation financier(*) | Nombre d'immeubles (31/12/2011) | Moyenne annuelle 2010 | Au 31/03/2011 | Au 30/06/2011 | Au 30/09/2011 | Au 31/12/2011 |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Valeur Pierre Alliance         | 57                              | 89,1 %                | 89,5 %        | 89,9 %        | 90,3 %        | 89,4 %        |
| Valeur Pierre Patrimoine       | 1                               | 90,6 % (**)           | 77,1 %        | 67,4 % (***)  | 67,4 %        | 56,4% (****)  |
| Valeur Pierre Union            | 24                              | 95,9 %                | 93,9 %        | 94,9 %        | 94,9 %        | 92,5 %        |

(\*) 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.

(\*\*\*) La diminution résulte de la vente au mois d'avril de l'immeuble de l'avenue Hoche qui était occupé

(\*\*\*\*) relatif au dernier actif de la SCPI.



### VALEUR PIERRE ALLIANCE

Au cours du quatrième trimestre, trois actifs de bureaux ont été reloués :

- à Nanterre (92), boulevard Arago, 993 m<sup>2</sup> de bureaux, à la société Sdel Infi ;
- à Boulogne-Billancourt (92), rue Louis Pasteur, 435 m<sup>2</sup> de bureaux, à la société PatrimmoFi ;
- à Paris 8<sup>e</sup> arrondissement, rue La Boetie, 263 m<sup>2</sup> de bureaux, à la société Eyeka

Ces trois relocations représentent un loyer annuel de 468 500 euros.

En outre, cinq congés portant sur des bureaux ont été enregistrés :

- à Levallois-Perret (92), rue Marjolin, 1 557 m<sup>2</sup> par les Publications Grand Public ;
- dans le 8<sup>e</sup> arrondissement de Paris, rue La Boetie, 528 m<sup>2</sup> par BNP Paribas REPM ;
- dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, rue De Chevaleret, 283 m<sup>2</sup> par Corlet Imprimeur ;
- dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris, rue De Chevaleret, 767 m<sup>2</sup> par Plastifaf ;
- dans le 17<sup>e</sup> arrondissement de Paris, rue St-ferdinand, 177 m<sup>2</sup> par Alize Commodities.

Ces congés représentent un loyer annuel de l'ordre de 1,08 million d'euros.

### VALEUR PIERRE PATRIMOINE, SCPI EN LIQUIDATION

Deux surfaces ont été relouées dans l'immeuble "Les Collines de l'Arche" (92) :

- 508 m<sup>2</sup> à la société Orsys ;
- 298 m<sup>2</sup> à la société Consuel ;

Un bail à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2012 a été signé avec voyages-sncf.com pour le solde des surfaces. Cet immeuble est donc occupé à 100% depuis cette date.

L'actif situé 94 bis rue de Suffren (Paris) a été cédé le 13 décembre 2011 au prix net vendeur de 24 millions d'euros. Un acompte de 264 euros par part a été, en conséquence, adressé aux associés fin décembre 2011.

### VALEUR PIERRE UNION

Au cours du quatrième trimestre, 3 actifs de bureaux ont été reloués :

- avenue de Wagram (Paris 17<sup>e</sup>), la société EDF a pris à bail 1 343 m<sup>2</sup> ;
- rue de Bercy (Paris 12<sup>e</sup>), Tour Mattei, Bred Banque Populaire a pris à bail 548 m<sup>2</sup> ;
- à Gassin (83), Kiwi Boutiques a pris à bail 42 m<sup>2</sup>.

Le loyer global représente 997 000 euros.

## > DISTRIBUTION ET MARCHÉ DES PARTS

### LA DISTRIBUTION

L'acompte trimestriel de **Valeur Pierre Alliance** a été maintenu à 6,60 euros par part. La distribution annuelle s'élève à 26,40 euros, auxquels s'ajoute une distribution exceptionnelle de 1,60 euro prélevée sur les plus-values réalisées.

Pour **Valeur Pierre Union**, la distribution est maintenue au même niveau qu'au trimestre précédent, soit 11,50 euros par part. La distribution annuelle s'élève à 46 euros, auxquels s'ajoute une distribution exceptionnelle de 2 euros prélevée sur les plus-values réalisées.

Pour **Valeur Pierre Patrimoine**, l'acompte du quatrième trimestre a été fixé à 2,75 euros par part, soit un montant identique à celui du trimestre précédent. La distribution pour l'année 2011 s'élève à 10,25 euros par part, hors acompte sur liquidation.

Date de paiement : 16 janvier 2012.

## DISTRIBUTION

| SCPI                     | Acompte<br>4 <sup>e</sup> trim. 2011<br>en euros/<br>part | Dont<br>revenus<br>de capitaux<br>mobiliers | Prélèvements<br>sociaux(*)<br>13,5 % | Prélèvement<br>forfaitaire<br>libératoire(*)<br>37,5 % | Prix d'exécution<br>4 <sup>e</sup> trimestre 2011 |                       | Prix acheteur<br>correspondant <sup>(1)</sup> |
|--------------------------|---|---|--------------------------------------|--|---|-----------------------|---|
|                          |   |   |                                      |  | Moyen   | Dernier<br>(15/12/11) |   |
| Valeur Pierre Alliance   | 6,60 €  | 0,06 €                                      | 0,01 €                               | 0,02 €   | 469 €   | 470 €                 | 515,98 €(**)                                  |
| Valeur Pierre Patrimoine | 2,75 €  | 0,12 €                                      | 0,02 €                               | 0,04 €   | 302 €   | 302,41 €(***)         | 332 €(***)                                    |
| Valeur Pierre Union      | 11,50 €   | 0,11 €                                      | 0,01 €                               | 0,04 €   | 750 €   | 730 €                 | 801,42 €(**)                                  |

(\*) Montants arrondis au cent d'euro le plus proche.- Nouveaux taux au 01/01/2012

(\*\*) au 15 décembre 2011, dernière confrontation avant suspension du marché secondaire dans le cadre du projet de fusion présenté aux associés, augmenté des droits de 5 % de la commission de cession.

(\*\*\*) Au 9 novembre 2011, dernière confrontation ayant donné lieu à transactions.

### Rappel de la distribution (en euros par part)

| SCPI                         | Année 2010 | 1 <sup>er</sup> trimestre 2011 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2011 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2011 | 4 <sup>e</sup> trimestre 2011 |
|------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Valeur Pierre Alliance       | 28 €(*)    | 6,60 €                         | 6,60 € (*)                    | 6,60 €                        | 6,60 €                        |
| Valeur Pierre Patrimoine(**) | 18 €       | 2 €                            | 2,75 €                        | 2,75 €                        | 2,75 €                        |
| Valeur Pierre Union          | 47 €(*)    | 11,50 €                        | 11,50 €(*)                    | 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.

(\*\*) Pour mémoire, depuis le début des opérations de cession, les associés ont perçu 5 acomptes sur liquidation d'un montant total de 1119 euros.

### Prélèvement forfaitaire libératoire : nouveaux taux au 1<sup>er</sup> janvier 2012 Changement de régime fiscal

Nous attirons particulièrement l'attention des porteurs de parts ayant opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire. Les nouveaux taux appliqués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont de 13,5 % au titre des prélèvements sociaux et de 24 % au titre des produits financiers.

Les associés qui souhaiteraient changer de régime fiscal sur les revenus de capitaux mobiliers, soit en faveur du prélèvement forfaitaire libératoire de 37,5 % (\*), soit en faveur du régime de droit commun (prélèvements sociaux de 13,5 % (\*) et imposition à l'IR), devront le faire avant le 31 mars 2012. Au-delà de cette date, aucune modification au titre de l'année en cours ne pourra être enregistrée.

(\*) Nouveaux taux appliqués au 01/01/2012

## LE CAPITAL

| SCPI                     | Capital au 31 décembre 2011 |                   | Au 31 décembre 2010 |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|
|                          | Nombre de parts             | Nombre d'associés | Nombre d'associés   |
| Valeur Pierre Alliance   | 1 168 371                   | 19 014            | 19 138              |
| Valeur Pierre Patrimoine | 92 850                      | 4 107             | 4 120               |
| Valeur Pierre Union      | 402 158                     | 9 108             | 9 152               |

## LE MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, compte tenu du projet de fusion absorption d'Accès Pierre et de **Valeur Pierre Union** par **Valeur Pierre Alliance**, et de ses conséquences pour les associés, les marchés des parts de ces trois sociétés sont suspendus depuis le 22 décembre 2011, pour une période allant, au maximum, jusqu'au 9 février 2012. Le projet de fusion ayant été approuvé par les Assemblées Générales du 10 janvier 2012, les confrontations sur le marché secondaire reprendront selon les conditions de Valeur Pierre Alliance devenue Accès Valeur Pierre.

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 31 décembre 2011 |                               |   |                           |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------|
| SCPI                     | 4 <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   | 4 270 parts                   | 0                                   | -                             | -   | -                         |
| Valeur Pierre Patrimoine | 12 parts                      | 824                                 | 0,89 %                        | 0,33 %  | -                         |
| Valeur Pierre Union      | 795 parts                     | 0                                   | -                             | -   | -                         |

## > FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ DES PARTS JUSQU'À LA SUSPENSION DU MARCHÉ SECONDAIRE DU 22 DÉCEMBRE 2011

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 n° 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 1<sup>er</sup> 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.fr](mailto:reim-bnpparibas@bnpparibas.fr)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**  
INVESTMENT MANAGEMENT