

Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : Paref Gestion 8 rue Auber 75009 PARIS Tél 01 40 29 86 86 Fax 01 40 29 86 87
 Agrément AMF GP-08000011 du 19-2-2008 – E-mail : gestion@paref.com – site internet : www.paref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

BULLETIN D'INFORMATION
NOUVELLE PERFORMANCE A 2 CHIFFRES : 19 %

Cher Associé,

L'évaluation annuelle de Foncier Expertise fait ressortir à périmètre égal une augmentation de 20 % de la valeur des actifs.

Suite aux revalorisations mensuelles intervenues en 2011 et à la distribution exceptionnelle de 16 €, la rentabilité globale de 2011 atteint 19 %.

Les ventes de 2011, d'un montant de 7,1 M€, ont généré des plus-values brutes de 5,8 M€, confortant les fondamentaux du modèle de Pierre 48 malgré la modification du régime d'imposition des plus-values immobilières.

Une partie des plus-values encaissées au cours de l'année 2011 sera distribuée en franchise d'impôt après approbation de l'Assemblée générale.

Pierre 48 conserve un potentiel important de plus-values à marché inchangé et devrait continuer à bénéficier de la performance récurrente assurée par les libérations et les travaux des biens.

Les équipes de PAREF Gestion souhaitent une excellente année aux associés de Pierre 48.

Thierry GAIFFE

Évolution du capital : Le capital est de 227 351 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits payés par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	219 684	5 514	2 253	0	55	222 890	1 676
II	222 890	3 795	1 424	0	65	225 196	1 711
III	225 196	15 267	3 514	0	145	236 804	1 761
IV	236 804	9 418	16 165	2 196	510	227 351	1 997

Marché secondaire : Pendant le trimestre, la société de gestion a traité 115 demandes de retrait pour 18 361 parts (16 165 parts en retraits compensés et 2 196 parts par le fonds de remboursement) et enregistré 6 annulations (510 parts). Toutes les demandes de retrait ont été traitées le mois même. A fin décembre, il ne subsiste aucune part en attente de rachat malgré la forte hausse des demandes de rachat au 4^{ème} trimestre.

Acquisition : Au cours du trimestre, Pierre 48 a acquis un ensemble de 14 logements à Paris (20^{ème}) pour une valeur de 4 M€. Trois lots sont sous promesse pour un montant de 1,7 M€.

Ventes : Au cours du dernier trimestre 2011, 4 lots ont été cédés dans Paris (Charonne, Raffet, Couronnes et Picpus), pour un montant total de 890 K€, générant 682 K€ de plus-values brutes. A fin décembre 2011, 17 lots sont sous promesse pour un montant de 5,4 M€ avec des actes authentiques prévus avant fin janvier 2012 (réforme des plus-values immobilières). Au total, les ventes de 2011 s'élèvent à 7,1 M€, générant des plus-values brutes de 5,8 M€.

Situation locative : La totalité du patrimoine locatif était occupée en fin de période, à l'exception de 24 lots en cours de rénovation ou de location et de 13 appartements libérés et mis en vente, soit un taux d'occupation de 94 %. La demande locative reste bonne et les loyers font preuve de fermeté : les nouveaux loyers de relocation sont systématiquement égaux ou supérieurs aux loyers précédents.

Souscription : Le prix de la part est fixé à 1 139 € à compter du 1^{er} janvier 2012. Il passe à 1 143 € au 1^{er} février, 1 157 € au 1^{er} mars, 1 171 € au 1^{er} avril, 1 185 € au 1^{er} mai, 1 199 € au 1^{er} juin. Il augmentera ensuite de 4 € au début de chaque mois, sauf avis contraire. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

Retrait : Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 90,08% du prix d'émission, net de tout frais, soit 1 026,01 € en janvier 2012. A l'inverse, si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion propose à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de rachat par le fonds est fixé à 951 € depuis le 1^{er} décembre 2011. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation et celle-ci diminuée de 10 %.

Fiscalité : Depuis le 1^{er} octobre, les prélèvements sociaux sont de 13,5 %. La fiscalité sur les plus-values immobilières change au 1^{er} février 2012. L'abattement pour durée de détention est fixé à 2% par an entre 6 et 17 ans de détention, 4% par an entre 18 et 24 ans et 8% par an entre 25 et 30 ans. L'abattement fixe de 1 000 € opéré sur la plus-value brute est supprimé depuis le 20 septembre 2011.

Assurance-vie : Vous pouvez aussi investir dans Pierre 48 dans le cadre fiscal favorable de l'assurance-vie, avec notamment ANTIN EPARGNE PENSION, SKANDIA, ORADEA et APICIL. L'intégration de Pierre 48 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours d'étude.

Conseil de surveillance : Les mandats des membres du conseil de surveillance arrive en renouvellement lors de la prochaine assemblée. Les personnes intéressées doivent nous adresser leur candidature accompagnée d'un CV avant le 29 février.

Internet : Le site www.paref-gestion.com contient tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par PAREF Gestion. La société de gestion offre la possibilité de souscrire en ligne via le site www.paref-gestion.com.