

Société Civile de Placement Immobilier

Société de gestion : Peref 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@peref.com – Site internet : www.peref-gestion.com – Cartes professionnelles N° T 9170 et G 4438

BULLETIN D'INFORMATION**POURSUITE DES REVALORISATIONS DE LA PART**

Cher Associé,

Les fondamentaux de Pierre 48 sont confortés par la bonne tenue du marché résidentiel parisien. Les derniers arbitrages confirment les plus-values générées mécaniquement par le modèle « Pierre 48 ». En effet, à fin septembre, les ventes s'élevèrent à 6,2 M€ générant des plus-values brutes de 5,1 M€.

L'évolution du marché parisien laisse entrevoir une revalorisation importante du patrimoine en fin d'année, ce que confirme les premiers retours d'expertise.

La revalorisation du prix de la part se poursuit. Le prix de la part qui a été porté à 1 060 € au 1er octobre, sera à nouveau revalorisé à 1 100 € au 1er novembre et 1 135 € au 1er décembre.

Les souscriptions sont en forte hausse.

Parallèlement, Pierre 48 poursuit son développement à travers un investissement de 4 M€, concernant un immeuble parisien entier, fait dans d'excellentes conditions.

A une période où les taux d'intérêt ont atteint un niveau très bas, la possibilité d'acquérir des parts à crédit et de bénéficier de déficit foncier ou de souscrire en assurance-vie fait de l'investissement dans Pierre 48 un placement d'épargne solide et attractif.

Thierry GAIFFE

Évolution du capital : Le capital est de 236 804 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits 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

Marché secondaire : La gestion a traité 40 demandes de retrait pour 3 514 parts et 1 annulation pour 145 parts. Toutes les demandes de retrait ont été traitées le mois même en rachat compensé.

Mouvements du patrimoine : Au cours du trimestre, 3 lots ont été cédés à Paris (Lombards, Providence, Plélo) pour un montant de 704 K€ (à comparer aux expertises en valeur libre de 487 K€), générant une plus-value de 590,3 K€. 3 lots sont sous promesse de vente pour un montant de 810 K€, acquis pour 174 K€. A fin septembre, un immeuble parisien entier (Paris, 20ème) comportant 13 logements pour un montant de 4 M€ est en cours d'acquisition.

Locations : La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 8 lots en cours de rénovation, de 7 lots en cours de commercialisation et de 11 lots en cours d'arbitrage à la vente, soit un taux d'occupation de 95,1% (hors nues-propriétés), stable par rapport au trimestre précédent. La demande locative reste correcte et les loyers font preuve de fermeté.

Souscription : Le prix de la part est de 1 060 € au 1er octobre 2011. Il passe à 1 100 € au 1er novembre et, à 1 135 € au 1er décembre. Il augmente ensuite de 4 € par mois jusqu'à nouvel avis. 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 954,85 € au 1er octobre. 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 888 € le 1er octobre, puis à 930 € le 1er novembre et à 951 € le 1er décembre. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation et celle-ci diminuée de 10 %.

Fiscalité : Au 1er octobre, les prélèvements sociaux passent de 12,3 % à 13,5 %. La fiscalité sur les plus-values immobilières changera au 1er février 2012. L'abattement pour durée de détention sera 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 ANTIN EPARGNE PENSION, SKANDIA, ORADEA et APICIL.

Salon : Le groupe Peref est présent au Salon Actionaria (Palais des Congrès, Porte Maillot à Paris) les 18 et 19 novembre.

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