

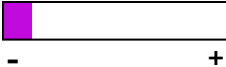


Immobilier Loi 48

Plus values immobilières & Déduction d'impôt

Rendement :  - +

Risque :  - +

Liquidité :  - +

- 1) Les biens immobiliers soumis à la loi de 48 sur la limitation loyers présentent de fortes décotes. D'où une plus value importante lors de leur libération et leur revente.



31-33 rue de Tocqueville, Paris 17ème

- **11%** de plus value annuelle moyenne depuis la création de la SCPI en 1996
- La SCPI achète également des immeubles démembrés ou présentant de fortes décotes

- 2) L'investissement permet de générer - chaque année - un déficit **imputable sur le revenu jusqu'à 10 700 €**



L'investissement bénéficie de la fiscalité des plus values immobilières :

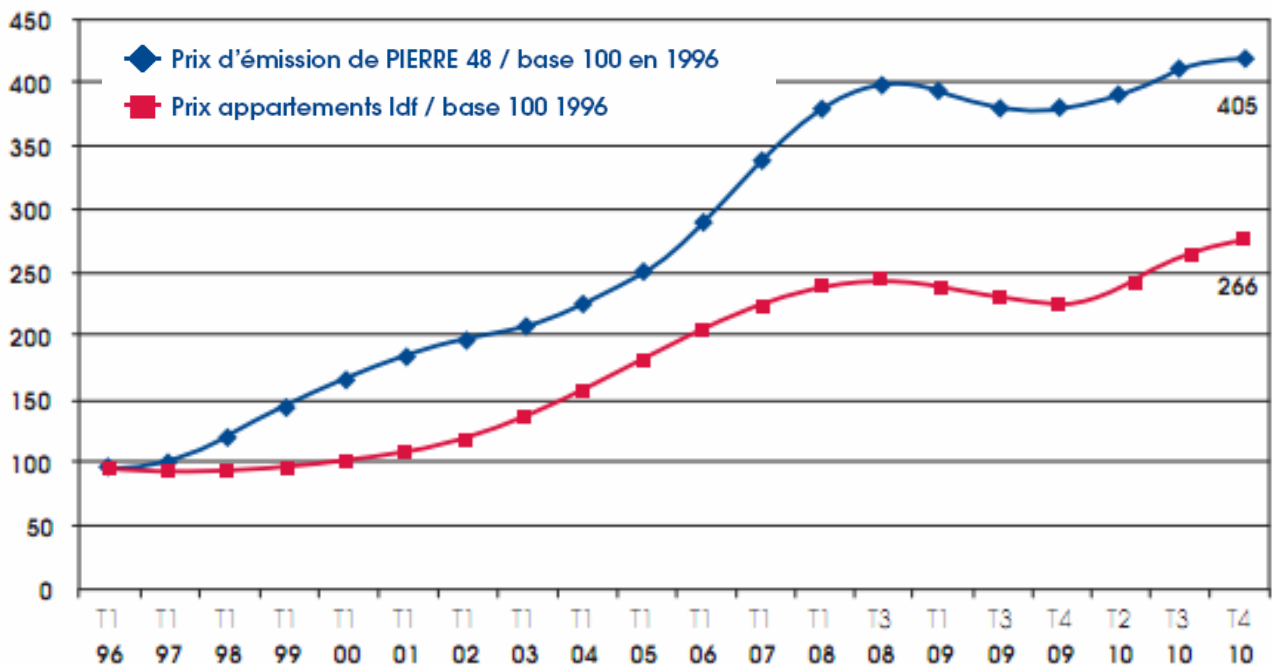
... dégressive à partir de la 6^{ème} année

... exonération totale des plus values à partir de la 15^{ème} année

Pierre 48 a reçu le prix de l'innovation du Forum de L'Investissement de Paris

L'investissement

- **L'investissement est réalisé au travers d'une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) appelée Pierre 48.**
- **Pierre 48** investit essentiellement à Paris et en région parisienne.
- Les loyers étant très faibles, la SCPI ne procure **pas de revenus**, mais réalise d'importantes **plus values** lors de la reventes des appartements.
- La décote lors de l'achat permet de générer une **performance largement supérieure à la seule évolution du marché de l'immobilier parisien**



Source : Base de données notariale

- A prix de l'immobilier inchangé, la SCPI progresse d'environ **4% par an**

Le fonctionnement

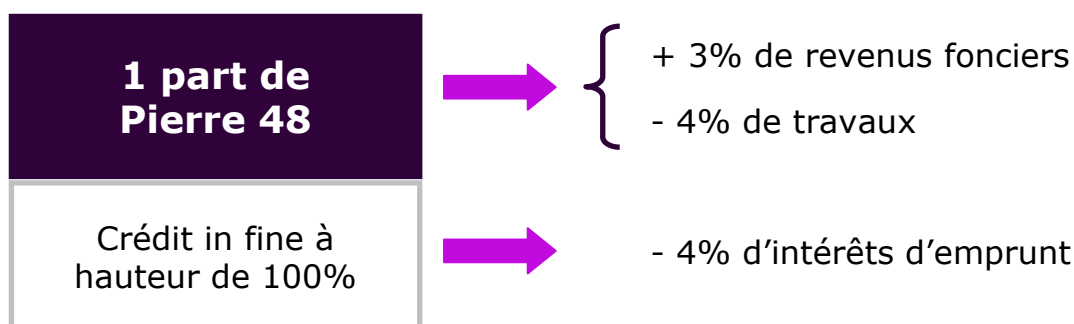
- Le mécanisme consiste à **acheter 100% des parts à crédit**.
- L'opération peut être optimisée en utilisant un **crédit « in fine »** sur lequel seuls les intérêts sont remboursés (le capital étant remboursé, sans pénalité, à l'issue d'un délai maximum de 15 ans).
- Le crédit est alors **adossé à un produit d'épargne long terme** (assurance vie ou contrat de capitalisation) permettant de garantir au terme le remboursement du crédit.

Rendement

- **L'écart entre le taux du crédit et la performance** de Pierre 48 permet de créer un effet de levier favorable.

Fiscalité

- Les travaux nécessaires à la rénovation des appartements permettent de générer un déficit foncier sur le placement Pierre 48.
- Le déficit foncier de Pierre 48, ajouté aux intérêts du crédit permet de générer chaque année un **déficit foncier déductible de votre impôt sur le revenu** (jusqu'à 10 700€ par an).



Déficit foncier total : **5% par an**

Durée de placement

- L'opération peut être **débouclée à tout moment entre 1 et 15 ans**.
- Compte tenu de la fiscalité applicable aux plus values immobilières (dégressive avec le temps), et les frais de rachat, l'opération doit s'envisager sur une période relativement longue : entre 8 et 15 ans

Les partenaires

→ Le groupe **Crédit Mutuel ou le Crédit Agricole** pour le crédit immobilier

→ **Paref Gestion** pour la SCPI Pierre 48

Paref Gestion, société de gestion agréée par l'AMF est détenue à 100% par le groupe PAREF.

Informations disponibles sur le site www.paref.com

Caractéristiques financières

→ Investissement recommandé : Entre 100 000 et 200 000 €

→ Durée de placement minimum : 8 à 15 ans

→ Frais de rachat de la SCPI : 8,29% H.T.

→ Frais de gestion : 0,52% H.T en moyenne

*Depuis le début de l'année 2003 et afin d'assurer la **liquidité du marché secondaire**, un fonds de remboursement est alimenté par la vente des appartements libérés.*

Évaluation financière

→ La valeur de reconstitution de la SCPI (l'équivalent de la valeur liquidative) est de 1 065€ au 31 décembre 2010.

→ La valeur de la part à 1 027€ se situe dans la **fourchette basse d'évaluation** (+/-10% par rapport à la valeur de reconstitution)

→ La valeur de reconstitution semble très conservatrice. Les ventes réalisées en 2010 ont fait ressortir des prix de vente de 11% au dessus des valeurs d'expertise.

Dernières acquisitions (extrait du rapport d'activité 2010) *

75016	PARIS	Pompe	23/01/07	2	124	8 546	690	700	984	40,6%	620
75008	PARIS	Commandant Riviere	13/02/07	6	325	89 933	1 710	2 080	2 283	9,8%	1 948
75008	PARIS	Franklin Roosevelt	13/02/07	2	216	35 068	1 090	1 434	1 684	17,4%	1 335
75020	PARIS	Surmelin	14/03/07	6	258	37 042	876	971	1 213	24,9%	880
75011	PARIS	Charonne	28/03/07	7	322	63 402	1 450	1 485	1 812	22,0%	1 434
75011	PARIS	République	30/03/07	4	328	25 687	1 150	1 323	1 968	48,8%	1 243
75016	PARIS	Albéric Magnard	09/05/07	2	205	51 326	1 100	1 367	1 648	20,6%	1 110
75011	PARIS	Malte	11/05/07	13	572	55 648	2 059	2 255	3 094	37,2%	2 008
75005	PARIS	Monge	28/05/07	3	325	51 575	1 830	2 050	2 406	17,4%	1 899
94600	CHOISY LE ROI	Stalingrad	06/07/07	40	2 047	255 868	2 500	3 671	4 193	14,2%	3 504
75014	PARIS	Lourcine	07/08/07	10	696	149 370	3 170	3 580	4 328	20,9%	2 941
92000	NANTERRE	Volant - NP	02/10/07	16	1 044	0	1 065	2 172	4 176	92,3%	1 954
92000	NANTERRE	Waldeck Rochet - NP	02/10/07	13	901	0	856	1 803	3 460	91,9%	1 590
92000	NANTERRE	Docteur Foucault - NP	02/10/07	8	403	0	428	883	1 578	78,7%	789
75016	PARIS	La Fontaine - NP	22/10/07	40	1 519	0	4 950	6 386	9 040	41,6%	5 510
78170	LA CELLE ST CLOUD	Mail de l'Europe - NP	30/11/07	9	596	0	1 117	1 457	2 271	55,9%	1 386
92110	CLICHY	Jean-Jaurès	27/12/07	3	161	15 837	405	376	579	54,0%	356
92700	COLOMBES	Félix faure	27/12/07	2	91	7 279	215	214	309	44,4%	204
TOTAL ACQUISITIONS 2007				186	10 133	846 581	26 661	34 207	47 026	37,3%	30 711
75011	PARIS	Beaumarchais PQ	26/02/08	1	96	10 103	380	380	445	17,1%	348
78990	ELANCOURT	Général de Gaulle	29/04/08	30	2 320	166 410	3 100	3 630	4 980	37,2%	3 485
78000	VERSAILLES	Pont Colbert	29/04/08	14	833	123 227	2 300	2 498	2 898	16,0%	2 494
92300	LEVALLOIS	Pdt Wilson	29/04/08	11	958	214 139	5 200	5 678	6 458	13,7%	5 460
92120	MONTROUGE	Docteur Lannelongue	29/04/08	14	825	104 976	1 900	2 516	3 134	24,6%	2 307
TOTAL ACQUISITIONS 2008				70	5 032	618 855	12 880	14 702	17 915	21,9%	14 094
06000	NICE	Congrès	20/10/10	13	1 208	144 920	3 800	4 552	5 689	25,0%	0
TOTAL ACQUISITIONS 2010				13	1 208	144 920	3 800	4 552	5 689	23,0%	0

- Le rapport de gestion complet est disponible sur le site Internet de la société www.paref-gestion.com
- L'ensemble des investissements réalisés par la SCPI sont présentés dans le rapport de gestion

Tableau récapitulatif des placements

Tableau récapitulatif	% des surfaces	Nb lots	Surface	Loyer	Prix payé	Exp. 2010	Valeur libre 2009	Potentiel (%)	Exp. 2009
Paris	57%	597	25 816	3 374 830	70 320	141 872	180 040	27%	126 896
Banlieue	41%	330	21 536	1 688 553	38 498	62 657	84 524	35%	57 245
Régions	2%	13	1 208	144 920	3 800	4 552	5 689	25%	0
TOTAL Fin 2010 127 immeubles	100%	940	52 660	5 208 303	112 618	209 081	270 253	29%	184 141

- ➔ Le potentiel moyen d'appréciation des biens détenus par la SCPI est de 29%.
- ➔ La valeur libre des biens sur Paris est estimée en moyenne à 6 000€ du m²