

### EDITORIAL

Chers associés,

Le marché de l'immobilier résidentiel francilien reste dynamique depuis le début de l'année 2016 et dans le sillage de la reprise des ventes, une légère augmentation des prix a été enregistrée ces derniers trimestres.

Dans ce contexte, le patrimoine de Pierre 48 qui a été constitué progressivement avec des logements essentiellement parisiens acquis avec une réelle décote, recèle encore un potentiel de plus-values.

Les quelques lots récemment cédés montrent la pertinence de ce modèle en libérant des plus-values importantes et de nouveaux investissements sont en cours de réalisation afin de reconstituer un patrimoine à revaloriser.

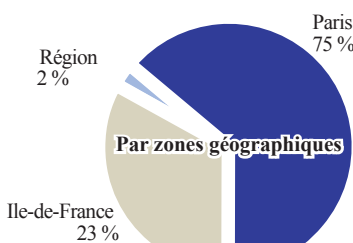
Toute l'équipe de Peref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

- ▀ Type : SCPI de capitalisation (logements soumis à la loi de 1948 ou assimilés)
- ▀ Composition du patrimoine : ..... 43 317 m<sup>2</sup>



Statuts d'occupation*	Surface m <sup>2</sup>	Valeur du patrimoine
Loi 48	7 027	16,2 %
Nue-propriété	5 049	11,7 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	5 014	11,6 %
Libérables (Loi 89)	21 711	50,1 %
Vacants	4 516	10,4 %
<b>TOTAL</b>	<b>43 317</b>	<b>100 %</b>

\* voir au verso

- ▀ Taux d'occupation physique : ..... 89,2 %
- ▀ Nombre de lots composant le patrimoine : ..... 781
- ▀ Prix de souscription au 1<sup>er</sup> octobre 2016 : ..... 1 289 €
- ▀ Pour mémoire :
  - Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2015 : ..... 1 057 €
  - Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2015 : ..... 1 259 €
  - Performances au 31.12.2015 :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	5,4 %	4 %	6,5 %

Source : Peref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ▀ Capital

Le capital s'élève à 224 907 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	230 902	601	498	2 593	195	228 217	2 328
II	228 217	2 107	2 185	1 401	0	226 738	2 318
III	226 738	710	677	1 864	0	224 907	2 309

#### ▀ Marché des parts

Au cours du trimestre, 710 parts ont été souscrites. 677 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 1 864 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin septembre, il subsiste 11 027 parts en attente de retrait au prix compensé.

#### ▀ Souscription

Le prix de la part est de 1 289 € en octobre, prix inchangé jusqu'à nouvel avis. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

*Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet.*

#### ▀ Retrait

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions s'établit à 1 160,74 € en octobre. Si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion donne la possibilité 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 retrait par le fonds de remboursement est fixé à 1 040 €. Ce prix se situe statutairement entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

TSVP

## ► Patrimoine

Le programme d'arbitrage mis en place, a pour but de céder des actifs générateurs de plus-values distribuables et de renouveler son portefeuille de plus-values latentes, marqueur historique de l'originalité de ce véhicule de capitalisation, source de plus-values à terme pour ses associés.

Au cours du 3ème trimestre 2016, 3 lots sont sous promesse de vente pour un montant de 1,6 M€. 7 lots ont été vendus pour un montant de 2,3 M€ dégageant une plus-value nette estimée à 1,4 M€.

3 lots situés rue Mouffetard Paris V, rue Regnault Paris XIII, rue Condorcet Paris IX ont été acquis en nue-propriété pour un montant de 900 K€ (une valeur en pleine propriété de 1 910 K€ soit une décote de 53 %). Ils représentent une surface totale de 210 m<sup>2</sup> et un prix moyen de 4 285 € / m<sup>2</sup>.

## \* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de lots se répartissant entre 2 grands blocs : les maintenables et les libérables.

. Les maintenables sont représentés par les logements soumis à la loi de 1948 ou assimilés (nue-propriété, loi de 1989 art 15 et 17) soit 39,5 % de la valeur du patrimoine.

. Les libérables sont représentés par les logements soumis au régime général de la loi de 1989 et du Code civil soit 50,1 % de la valeur du patrimoine.

. Les vacants représentent 10,4 % de la valeur du patrimoine.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation physique

	30/09/16	30/06/16	31/03/16	31/12/15
Taux d'occupation physique	89,2 %	90,4 %	91,1 %	91,3 %

La baisse du taux d'occupation physique s'explique notamment par les arbitrages en cours.

### ● Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 19 lots en cours de rénovation, 9 lots en cours de commercialisation soit un taux d'occupation de 89,2 % (hors nues-propiétés).

## ► Assurance-vie

Les contrats d'assurance-vie multi-supports offrent aux épargnants la possibilité d'investir dans l'immobilier locatif via l'achat de parts de SCPI. Des contrats d'assurance-vie proposés par différents partenaires vous permettent d'investir aussi dans Pierre 48. L'équipe commerciale de Peref Gestion se tient à votre disposition pour vous orienter.

## ► Fiscalité au titre des plus-values immobilières (cessions d'immeubles ou de parts)

Le calcul des abattements pour durée de détention est différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Un abattement pour durée de détention fixé à 6 % par an au-delà de la 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans.

## ► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 1er décembre 2016.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité potentielle ni de protection du capital investi.*

Contactez Peref Gestion pour toutes vos questions sur les SCPI :  
8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ [contact@paref.com](mailto:contact@paref.com)

[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)

**P A R E F**  
**G E S T I O N**  
VOTRE CAPITAL PIERRE

**SCPI PIERRE 48**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-32 en date du 20 septembre 2005.  
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS