

### EDITORIAL

Cher Associé,

Dans une période où chacun s'interroge sur la pertinence de ses choix d'investissement, Pierre 48 garde ses atouts :

- Investissements dans des logements décotés essentiellement parisiens, qui se poursuivent cette année avec l'achat d'appartements dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement avec une décote de 35 % ;
- Répartition diversifiée du patrimoine entre loi de 48, nue-propiété et loi de 89. Fin 2014 et courant 2015, l'arrivée à échéance de 2 importants usufruits, sur des nues-propiétés valorisées 37 M€ va apporter de nouvelles opportunités de valorisation à Pierre 48 ;
- Déficit fiscal foncier immobilier, permettant de mieux gérer son patrimoine foncier.

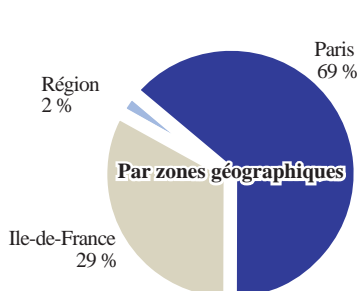
Autant de raison pour rester fidèle à votre SCPI Pierre 48 et s'y renforcer.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

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

- **Type : SCPI de capitalisation (logements soumis à la loi de 1948 ou substitués)**
- **Composition du patrimoine :** ..... 52 308 m<sup>2</sup>



Statuts d'occupation*	Surface m <sup>2</sup>	Valeur du patrimoine
Loi 48	7 609	14 %
Nue-propiété	14 507	23 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	5 693	10 %
Libérables (Loi 89)	24 499	53 %
<b>TOTAL</b>	<b>52 308</b>	<b>100 %</b>

\* voir au verso

- **Taux d'occupation physique :** ..... 91,8 %
- **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 916
- **Prix de souscription au 1<sup>er</sup> octobre 2014 :** ..... 1 289 €
- **Pour mémoire :**
  - Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2013 : ..... 1 082 €
  - Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2013 : ..... 1 293 €
  - Performances :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	5,5 %	7,9 %	9 %

Source : Paref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ▸ Capital

Le capital s'élève à 236 784 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	239 134	983	1 024	648	0	238 445	2 318
II	238 445	1 962	2 282	514	13	237 598	2 326
III	237 598	1 293	1 215	752	140	236 784	2 344

#### ▸ Marché des parts

Au cours du trimestre, 1 293 parts ont été souscrites. 1 215 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 752 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. 1 annulation représentant 140 parts a été enregistrée. A fin septembre, il subsiste 1 433 parts en attente de rachat.

#### ▸ 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

Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 90,05% du prix d'émission, net de tout frais, soit 1 160,74 € en 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 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 %.

## ► Patrimoine

Au cours du trimestre, Pierre 48 a signé l'acquisition de 2 lots situés dans le 6ème arrondissement de Paris pour un montant de 2 M€ avec une décote de 35 %. Le programme d'arbitrage a fait l'objet au troisième trimestre 2014 de 9 ventes pour un montant de 5,3 M€ générant une plus-value brute de 3,6 M€

Une promesse de vente a été signée pour un immeuble situé à Choisy Le Roi le 20 juin 2014. La promesse doit être réitérée début novembre. L'immeuble, acquis en juillet 2007 pour 2 850 K€ est vendu 3 925 K€ au bailleur social TOIT et JOIE (organisme HLM de La Poste). La qualité «bailleur social» de l'acquéreur permet à Pierre 48 d'être exonéré de l'impôt sur les plus-values.

### \* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de 916 lots se répartissant entre 2 grands blocs : les maintenables et les libérables.

. Les maintenables sont représentés par les logements de la loi de 1948 et ses substituts (nue-propriété, loi de 1989 art 15 et 17) soit 40 % 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 60 % de la valeur du patrimoine.

## ► Situation locative

### ● Taux d'occupation physique

	30/09/14	30/06/14	31/03/14	31/12/13
Taux d'occupation physique	91,8 %	91,7 %	94,9 %	93,9 %

### ● Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 10 lots en cours de rénovation, 24 lots en cours de commercialisation et 9 lots arbitrés soit un taux d'occupation de 91,8 % (hors nue-propriété).

## ► Assurance-vie

Vous pouvez aussi investir dans Pierre 48 dans le cadre fiscal favorable de l'assurance-vie, avec ASSURANCE EPARGNE PENSION, SKANDIA, ORADEA VIE, APICIL et SWISS LIFE. L'intégration de Pierre 48 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours.

## ► Fiscalité

### Le régime fiscal des plus-values immobilières a changé depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera 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 ramené de 30 à 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) interviendra désormais de manière progressive chaque année et ne sera acquise qu'à compter de 30 ans.

*Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.*

### ► SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2014 dont notamment ACTIONARIA, le Salon pour investir en entreprise (Palais des Congrès, Paris) les 21 et 22 novembre 2014.

### ► INTERNET

Notre site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCI gérés par Paref Gestion.



### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n°05-32 en date du 20 septembre 2005. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.