

### EDITORIAL

Cher Associé,

L'évaluation annuelle du patrimoine de votre SCPI effectuée par Foncier Expertise fait ressortir une stabilité de la valeur des actifs à fin 2013 malgré un contexte économique difficile.

La revalorisation annuelle s'établit à 5,60 %, hors distribution exceptionnelle de plus-values de 14 € / part.

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.

Paref Gestion lance une nouvelle SCPI innovante avec une stratégie d'investissement diversifiante : Novapierre Allemagne investie dans l'immobilier commercial de la 1<sup>ère</sup> économie européenne.

Les équipes de Paref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de la SCPI Pierre 48.

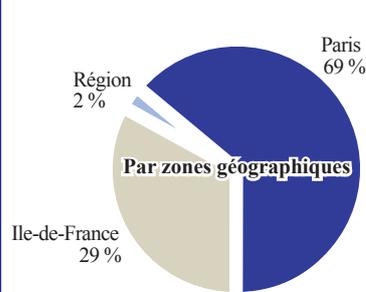
Thierry GAIFFE  
Directeur Général

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 69 – paru au premier trimestre 2014 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2013

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

- **Type : SCPI de capitalisation (logements soumis à la loi de 1948 ou substitués)**
- **Composition du patrimoine :** ..... 52 694 m<sup>2</sup>



Statuts d'occupation*	Surface m <sup>2</sup>	Valeur du patrimoine
Loi 48	7 755	13 %
Nue-propriété	14 507	23 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	5 997	11 %
Libérables (Loi 89)	24 435	53 %
<b>TOTAL</b>	<b>52 694</b>	<b>100 %</b>

\* voir au verso

- **Taux d'occupation physique :** ..... 93,9 %
- **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 924
- **Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier :** ..... 1 281 €

#### ▸ Pour mémoire :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2012 : ..... 1 096 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2012 : ..... 1 312 €
- 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 239 134 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	233 026	3 665	740	137	235 814	2 238
II	235 814	4 084	1 630	5	238 263	2 290
III	238 263	2 081	1 475	50	238 819	2 290
IV	238 819	1 937	1 410	212	239 134	2 305

### ▸ Marché des parts

23 demandes de retrait pour 1 410 parts ont été traitées au cours du trimestre et 4 annulations enregistrées pour 212 parts. A fin décembre, il ne subsiste aucune part en attente de rachat.

### ▸ Souscription

Le prix de la part est de 1 281 € en janvier et 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 90,05% du prix d'émission, net de tout frais, soit 1 153,54 € en janvier. 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

Aucun mouvement n'est intervenu sur le patrimoine au cours du trimestre.

### \* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de 924 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 47% 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 53% de la valeur du patrimoine.

## ► Situation locative

### • Taux d'occupation physique

	31/12/13	30/09/13	30/06/13	31/03/13
Taux d'occupation physique	93,9%	96,4%	95,4%	97,9%

### • Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 4 lots en cours de rénovation, 12 lots en cours de commercialisation et de 17 lots arbitrés soit un taux d'occupation de 93,9 % (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 5<sup>ème</sup> année de détention, 4% par an pour la 22<sup>ème</sup> 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.

### ► SALON

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 13 mars 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.

### ► NOVAPIERRE ALLEMAGNE

Paref Gestion lance une nouvelle SCPI innovante avec une stratégie d'investissement diversifiante : Novapierre Allemagne investie dans l'immobilier commercial de la 1<sup>ère</sup> économie européenne.

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

### 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.