

### EDITORIAL

Cher Associé,

L'évaluation annuelle du patrimoine de votre SCPI effectuée par Foncier Expertise fait ressortir, à périmètre égal, une hausse de 1,4 % alors que le marché (source notariale) est en baisse de 1,5 %, soit une surperformance de 2,9 %.

Une fois de plus, le modèle Pierre 48 démontre sa pertinence.

Les ventes d'actifs de 2014 d'un montant de 9,3 M€ ont généré des plus-values de 4,2 M€ distribuables.

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.

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

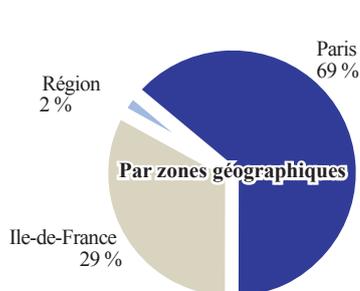
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

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

➤ **Type : SCPI de capitalisation (logements soumis à la loi de 1948 ou substitués)**

➤ **Composition du patrimoine :** ..... 50 261 m



Statuts d'occupation*	Surface m	Valeur du patrimoine
Loi 48	7 486	14 %
Nue-propriété	11 251	16 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	5 396	10 %
Libérables (Loi 89)	26 128	60 %
<b>TOTAL</b>	<b>50 261</b>	<b>100 %</b>

\* voir au verso

➤ **Taux d'occupation physique :** ..... 93,9 %

➤ **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 849

➤ **Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier 2015 :** ..... 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 au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
<b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b>	6,2 %	4,6 %	7,6 %

Source : Paref Gestion

### VOTRE SCPI À LA LOUPE

#### ➤ Capital

Le capital s'élève à 235 849 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
IV	236 784	930	969	896	0	235 849	2 366

#### ➤ Marché des parts

Au cours du trimestre, 930 parts ont été souscrites. 969 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 896 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin décembre, il subsiste 2 965 parts en attente de rachat.

#### ➤ Souscription

Le prix de la part est de 1 289 € en janvier, 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 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

Les ventes d'actifs en 2014 s'élèvent à 9,3 M€ et ont généré 4,2 M€ de plus-values distribuables. Les acquisitions 2014 s'élèvent à 2 M€ avec une décote de 35 % (deux appartements à Paris 6ème).

### \* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de 849 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

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

### ● Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 12 lots en cours de rénovation, 20 lots en cours de commercialisation, 1 lot immobilisé (sinistre) et 1 lot en cours d'expulsion 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.

## ► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance aura lieu le jeudi 26 février 2015. L'assemblée générale se tiendra le mardi 19 mai 2015 à 14h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème.

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

### ► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 19 mars 2015, le Congrès de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CNIT, Paris La Défense) le 24 mars 2015 et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 22 juin 2015.

### ► 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.