

### EDITORIAL

Cher Associé,

Les fondamentaux de Pierre 48 sont confortés par la bonne tenue actuelle du marché résidentiel parisien et confirmés par l'évaluation annuelle du patrimoine effectuée par Foncier Expertise.

Pierre 48 conserve un potentiel important de plus-values à marché inchangé, confirmant la robustesse et la pertinence du modèle. Elle devrait continuer à bénéficier de la performance récurrente assurée par les libérations et les travaux des biens.

Dans une période où les taux d'intérêt ont atteint un niveau très bas, la possibilité d'acquérir des parts à crédit et de bénéficier de déficit foncier fait de l'investissement dans Pierre 48 un placement d'épargne solide et attractif. Par ailleurs, l'offre de souscription de Pierre 48 dans le cadre de contrats d'assurance-vie s'étoffe.

J'ai le plaisir de vous annoncer le lancement prochain d'une SCPI innovante investissant exclusivement en Allemagne.

Thierry GAIFFE  
Directeur Général

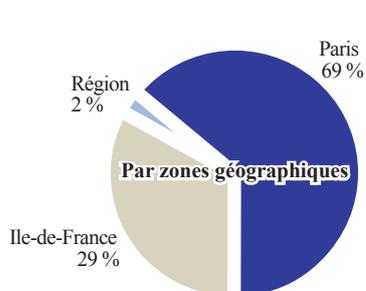
## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 68 – paru au quatrième trimestre 2013 et relatif à la période du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2013

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

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

► **Composition du patrimoine :** ..... 52 694 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 :** ..... 96,4 %

► **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 925

► **Prix de souscription au 1<sup>er</sup> octobre :** ..... 1 269 €

► **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 :

|   | 3 ans  | 7 ans | 10 ans |
|---|--------|-------|--------|
| <b>Taux de rentabilité interne de la SCPI</b> | 11,4 % | 8,2 % | 9,4 %  |

Source : Paref Gestion

## VOTRE SCPI À LA LOUPE

### ► Capital

Le capital s'élève à 238 819 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         |

### ► Marché des parts

28 demandes de retrait pour 1 475 parts ont été traitées au cours du trimestre et 1 annulation enregistrée pour 50 parts. A fin septembre, il ne subsiste aucune part en attente de rachat.

### ► Souscription

Le prix de la part est de 1 269 € en octobre 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 90,08% du prix d'émission, net de tout frais, soit 1 143,12 € 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

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

### \* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de 925 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

|                            | 30/09/13 | 30/06/13 | 31/03/13 | 31/12/12 |
|----------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Taux d'occupation physique | 96,4%    | 95,4%    | 97,9%    | 96,5%    |

### • Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 10 lots en cours de rénovation, 15 lots en cours de commercialisation et d'un lot arbitré soit un taux d'occupation de 96,4% (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 change au 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1<sup>er</sup> septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

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 2<sup>ème</sup> semestre 2013 dont notamment ACTIONARIA, le Salon de la Bourse et des produits financiers (Palais des Congrès, Paris) les 22 et 23 novembre 2013.

### ► INTERNET

Notre nouveau site [www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com) offre une navigation plus claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPCV gérés par Paref Gestion, dont Capiforce, SCPI dont nous assurons la gestion depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

### 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.