

FICHE TECHNIQUE

Mars 2014

- ♦ **CARACTERISTIQUE :** Pierre 48 est une SCPI de capitalisation qui ne distribue **aucun revenu** et a pour objectif de générer **des plus-values potentielles à terme** (alliant **revalorisation** et **économie fiscale en cas de financement**).

A ce titre, depuis l'origine, l'évolution du prix moyen pondéré acquéreur s'établit comme suit :

	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
PRIX MOYEN PONDERE ACQUIREUR (€)	246	279	330	374	410	459	510	531	596	668	773	897	956	901	936	1 032	1 146	1 232

- ♦ **STRATEGIE D'ACQUISITION :** L'objectif est de constituer un patrimoine immobilier composé de logements soumis à la **loi de 1948** ou **substituts (viager, nue-propriété, ...)** situés principalement à Paris. Ces appartements sont acquis avec une décote qu'ils perdent automatiquement lorsqu'ils se libèrent.
- ♦ **CAPITALISATION :** 305,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 (soit 239 134 parts à 1 277 €)
- ♦ **PATRIMOINE :** Le patrimoine de Pierre 48 représente 52 694 m² au 31 décembre 2013.

Exemples d'acquisitions (ne préjugent pas des investissements futurs de la SCPI)



Rue Albéric Magnard, Paris XVI



Rue Folie Méricourt, Paris XI



Rue Désirée, Paris XX



Square Alboni, Paris XVI

- ♦ **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE :** 93,9 % au 31/12/2013
Le TOP se détermine par la division de la surface cumulée des actifs occupés par la surface cumulée des actifs détenus par la SCPI.
- ♦ **TAUX DE RENDEMENT INTERNE :**

3 ans	5 ans	7 ans	10 ans	15 ans
7,9 %	5,5 %	7,9 %	9 %	9,7 %

Source : Peref Gestion

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Ce produit présente un risque de perte en capital.

Avant de souscrire des parts de cette SCPI, vous devez avoir lu attentivement la note d'information et notamment son [avertissement](#), disponible gratuitement auprès de Peref Gestion. La note d'information a reçu le visa AMF n°05-32 en date du 20 septembre 2005 et a été actualisée en mars 2013. Elle a fait l'objet d'une notice publiée au Balo du 22 février 2013.



- ◆ **DATE DE CREATION** : Septembre 1996
 - ◆ **DUREE** : 99 ans
 - ◆ **VISA AMF** : 05-32 du 20 septembre 2005
 - ◆ **CAPITAL** : SCPI à capital variable, dans la limite d'un capital statutaire fixé à 110 millions d'euros
 - ◆ **SOCIETE DE GESTION** : Paref Gestion, SA au capital de 253.440 €, agréée par l'AMF le 19 février 2008 en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, numéro GP-08000011, est filiale à 100% de la société foncière Paref, cotée sur Euronext Paris.
 - ◆ **EXPERT IMMOBILIER** : Foncier Expertise
 - ◆ **COMMISSAIRE AUX COMPTES** : PricewaterhouseCoopers Audit
 - ◆ **PRIX DE SOUSCRIPTION** : Il est fixé à **1 289 € à compter du 1er mars 2014** (notice publiée au Balo du 21 mars 2014). Valeur nominale : 220 € - Prime d'émission : 1 069 € dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription. Le prix de souscription reste inchangé au 1er avril jusqu'à nouvel avis.
 - ◆ **PRIX DE RETRAIT** : Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 90,05 % du prix de souscription, net de tout frais, soit un prix de retrait compensé de **1 160,74 € au 1er mars 2014**.
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 est fixé à 1 040 €**. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.
- La société de gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires de 75 € HT par dossier de retrait ou de cession de parts.**
- ◆ **SOUSCRIPTION INITIALE MINIMUM** : 5 parts
 - ◆ **JOUISSANCE DES PARTS** : le premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.
 - ◆ **FISCALITE** : Pierre 48 est une SCPI à coupon zéro, le souscripteur n'est donc soumis qu'à l'impôt dégressif sur les plus-values immobilières.
 - ◆ **LIQUIDITE** : Pour assurer la liquidité du marché secondaire, un fonds de remboursement est alimenté par la vente d'appartements libérés. L'assemblée générale du 14 mai 2008 a porté le montant du fonds à 5 millions d'euros. La société de gestion ne garantit pas la revente des parts mais des modalités sont prévues dans la note d'information pour le cas où les retraits excéderaient les souscriptions. Le capital de la SCPI n'est pas garanti.
 - ◆ **DUREE DE DETENTION** : Il est conseillé d'envisager cet investissement sur le moyen et long terme (8-15 ans).
 - ◆ **ELIGIBLE A L'ASSURANCE – VIE** : via des contrats multi-supports.
 - ◆ **OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT « non garantis »** :

Au comptant	A crédit	En assurance-vie
Constituer un capital	Défiscaliser des revenus fonciers	Transmettre son patrimoine et défiscaliser la plus-value



www.paref-gestion.com — Tél 01 40 29 86 86