

EDITORIAL

Cher Associé,

L'évaluation annuelle du patrimoine de votre SCPI effectuée par Foncier Expertise fait ressortir, à périmètre égal, une baisse de 1,5 % alors que le marché (source notariale) est en baisse de 3 %, soit une surperformance de + 1,5 %.

Un programme d'arbitrage 2015 fait l'objet de ventes pour plus de 19 M€, générant une plus-value de plus de 10 M€, qui sera distribuée progressivement.

L'objectif du programme d'investissement 2016 en immobilier avec décote d'occupation est compris entre 7 et 10 M€.

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 Peref Gestion souhaitent une excellente année aux associés de la SCPI Pierre 48.

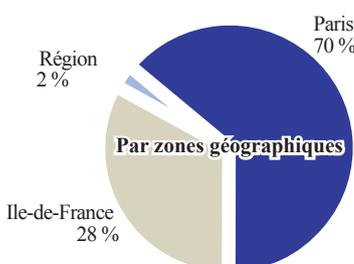
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4^{ème} TRIMESTRE

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

▀ Composition du patrimoine : 44 629 m²



Statuts d'occupation*	Surface m ²	Valeur du patrimoine
Loi 48	6 687	14 %
Nue-propriété	2 514	10 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	5 018	10 %
Libérables (Loi 89)	26 522	57 %
Vacants	3 888	9 %
TOTAL	44 629	100 %

* voir au verso

▀ Taux d'occupation physique : 91,3 %

▀ Nombre de lots composant le patrimoine : 796

▀ Prix de souscription au 1^{er} janvier 2016 : 1 289 €

▀ Pour mémoire :

• Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2014 : 1 087 €

• Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2014 : 1 298 €

• Performances au 31.12 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	5,4 %	4 %	6,5 %

Source : Peref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

▀ Capital

Le capital s'élève à 230 902 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	235 849	879	864	1 270	0	234 594	2 359
II	234 594	1 570	1 520	1 000	100	233 544	2 346
III	233 544	551	431	693	0	232 971	2 342
IV	232 971	805	858	1 985	31	230 902	2 335

▀ Marché des parts

Au cours du trimestre, 805 parts ont été souscrites. 858 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 1 985 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin décembre, il subsiste 8 018 parts en attente de retrait au prix compensé.

▀ 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 %.

TSVP

► Patrimoine

La SCPI PIERRE 48 a signé en décembre 2015 la vente d'un immeuble à Issy-les-Moulineaux pour 17 M€ à un bailleur social. La qualité de « bailleur social » de l'acquéreur permet à Pierre 48 d'être exonérée de l'impôt sur les plus-values. Le programme d'arbitrage 2015 fait l'objet de ventes pour plus de 19 M€, générant une plus-value de plus de 10 M€. Le programme d'arbitrage mis en place, a pour but de céder des actifs générateurs de plus-values distribuables et de renouveler son portefeuille de plus-values latentes, marqueur historique de l'originalité de ce véhicule et source de profits futurs pour ses associés. L'objectif du programme d'investissement 2016 en immobilier avec décote d'occupation est compris entre 7 et 10 M€.

* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de 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 34 % 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 57 % de la valeur du patrimoine.

► Situation locative

• Taux d'occupation physique

	31/12/15	30/09/15	30/06/15	31/03/15
Taux d'occupation physique	91,3 %	92,5 %	94,9 %	94,9 %

La baisse du taux d'occupation physique au 31/12/2015 s'explique notamment par les arbitrages en cours.

• Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 5 lots en cours de rénovation, 17 lots en cours de commercialisation et 34 lots arbitrés, soit un taux d'occupation de 91,3 % (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, APICIL et SWISS LIFE. L'intégration de Pierre 48 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours.

► Fiscalité

Le calcul des abattements pour durée de détention est 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 au bout de 22 ans tandis que l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 15,5 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans.

► Vie sociale

Les prochains Conseils de surveillance de votre SCPI se tiendront les 19 février et 3 mars 2016.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit pas d'objectif de rentabilité potentielle ni de protection du capital investi.

► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2016 dont notamment le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 22 mars 2016, la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 24 mars 2016, et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 27 juin 2016.

► INTERNET

Notre site www.paref-gestion.com offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPPCI 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.