

### EDITORIAL

Cher Associé,

Avec ce bulletin trimestriel, je vous prie d'assister à l'Assemblée Générale Mixte de Pierre 48, qui se tiendra :

**Mercredi 14 mai 2014 à 14h30, au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3<sup>ème</sup>,**

avec l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ;
- Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- Affectation des résultats ;
- Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
- Distribution d'un coupon exceptionnel
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine et alimenter, éventuellement, le fonds de remboursement
- Pouvoir donné par l'Assemblée Générale à la société de gestion pour mettre en conformité la société avec la directive AIFM et notamment pour désigner un dépositaire ;
- Nomination du Dépositaire.

Dans le cadre de la distribution d'un coupon exceptionnel, il vous est proposé de réinvestir dans Pierre 48 à un prix d'émission réduit (1 225 € au lieu de 1 289 €).

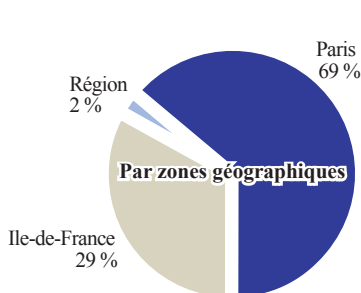
Thierry GAIFFE  
Directeur Général

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

N° 70 – paru au deuxième trimestre 2014 et relatif à la période du 1er janvier au 31 mars 2014

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</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 :** ..... 94,9 %
- **Nombre de lots composant le patrimoine :** ..... 924
- **Prix de souscription au 1<sup>er</sup> avril 2014 :** ..... 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 :

	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 238 445 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits	Retraits par le fonds de remboursement	Capital final	Souscripteurs
I	239 134	983	1 024	648	238 445	2 318

### ▸ Marché des parts

Au cours du trimestre, 16 demandes de retrait représentant 1 024 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 9 demandes de retrait représentant 648 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin mars, il ne subsiste aucune part en attente de rachat.

### ▸ Souscription

Le prix de la part est de 1 289 € en avril, prix inchangé 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 1 160,74 € en avril. 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

Le programme d'arbitrage arrêté fin 2013 est en cours de commercialisation : 17 lots diffus et un immeuble de 38 lots à Choisy le Roi pour un montant d'expertise de 11,7 M€.

Trois promesses de cession ont d'ores et déjà été signées, sis rue Secrétan (Paris 19), rue Berteaux Dumas (Neuilly - 92) et rue Elisa Lemonnier (Paris 12) pour une surface totale de 257 m<sup>2</sup> représentant un prix de vente de 2 400 K€ HD pour une expertise occupée fin 2013 de 2 100 K€ HD.

Une promesse d'acquisition de 2 appartements parisiens pour 2 M€ a été signée le 30 avril.

### \* 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

	31/03/14	31/12/13	30/09/13	30/06/13
Taux d'occupation physique	94,9 %	93,9 %	96,4 %	95,4 %

### ● Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 7 lots en cours de rénovation, 14 lots en cours de commercialisation et de 20 lots arbitrés soit un taux d'occupation de 94,9 % (hors nue-propriété).

## ► Coupon exceptionnel

Les plus-values réalisées lors de cessions antérieures seront distribuées sous forme d'un coupon exceptionnel de 10 € brut par part après approbation de l'assemblée générale. Vous pouvez opter pour un réinvestissement au prix réduit de 1 225 € (au lieu de 1 289 €) sous forme de parts de la SCPI.

## ► 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 le Congrès de la Chambre des Indépendants du Patrimoine (CNIT, Paris La Défense) le 13 mai 2014 et Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 23 juin 2014.

### ► ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

Notez bien la date et l'heure de l'assemblée générale mixte et n'oubliez pas de signer votre pouvoir ou votre bulletin de vote par correspondance si vous ne pouvez pas venir.

### ► 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

Depuis son lancement le 23 janvier 2014, Novapierre Allemagne a réalisé une collecte de plus de 25 M€. Deux actifs sont en cours d'acquisition s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'investissement.

**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.