

FICHE TECHNIQUE

Février 2013

- ◆ **CARACTERISTIQUE** : Pierre 48 est une SCPI de capitalisation qui ne distribue **aucun revenu** et a pour objectif de générer **des plus-values 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 |
|----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|
| PRIX MOYEN PONDERE ACQUEREUR (€) | 246 | 279 | 330 | 374 | 410 | 459 | 510 | 531 | 596 | 668 | 773 | 897 | 956 | 901 | 936 | 1 032 | 1 146 |

- ◆ **STRATEGIE D'ACQUISITION** : L'objectif est de constituer un patrimoine immobilier composé de logements soumis à la **loi de 1948** ou en **viager** ou en **nue-propriété**, situés principalement à Paris. Ces appartements sont acquis avec une décote qu'ils perdent automatiquement lorsqu'ils se libèrent.
- ◆ **PATRIMOINE** : Le patrimoine de Pierre 48 représente 52 623 m² au 30 juin 2012.

Exemples d'acquisitions



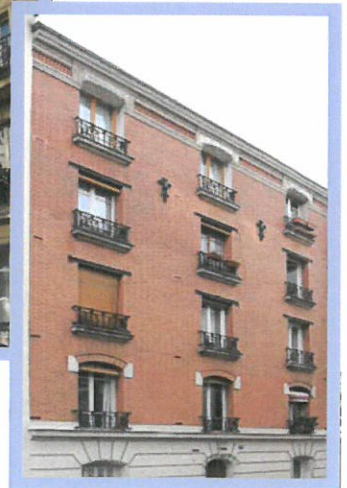
Avenue Ledru Rollin, Paris XII



Rue Albéric Magnard, Paris XVI



Rue de la Bienfaisance, Paris VIII



Rue Surmelin, Paris XX

- ◆ **TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE** : 94% au 31/12/2011

- ◆ **TAUX DE RENDEMENT INTERNE** :

| 5 ans | 7 ans | 10 ans | 15 ans |
|--------|--------|--------|---------|
| 5,06 % | 9,64 % | 8,92 % | 10,74 % |

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.
La note d'information a reçu le visa AMF n°05-32 en date du 20 septembre 2005 et a été actualisée en juillet 2012.

- ◆ **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** : Peref 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 Peref, cotée sur Euronext Paris.
- ◆ **EXPERT IMMOBILIER** : Foncier Expertise
- ◆ **COMMISSAIRE AUX COMPTES** : PricewaterhouseCoopers Audit
- ◆ **PRIX DE SOUSCRIPTION** : Il est fixé à 1 217 € à compter du 1er février 2013 (notice publiée au Balo du 23 mai 2012). Valeur nominale : 220 € - Prime d'émission : 997 € dont 8,29 % HT (9,91 % TTC) de commission de souscription. **Le prix de souscription augmentera ensuite de 4 € par mois, sauf avis contraire.**
- ◆ **PRIX DE RETRAIT** : Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 90,08 % du prix de souscription, net de tout frais, soit un prix de retrait de **1 096,27 € au 1er février 2013**.
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 **1 028 €**. 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** :

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