

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

Cette année commence bien pour votre SCPI Pierre 48 grâce à un marché de l'immobilier résidentiel parisien qui retrouve des couleurs. Au-delà, l'ensemble du marché français présente une belle dynamique qui est d'ailleurs partagée avec le marché de la construction neuve puisque les ventes en état futur d'achèvement et les mises en chantier de logements progressent.

La situation locative reste stable avec un très bon taux d'occupation qui s'inscrit dans la durée autour de 90 %. Dans le même temps, les dépenses de travaux sur l'exercice clos ont baissé du fait de moindre libérations d'appartements occupés « en loi de 48 » (ce sont ceux qui nécessitent les travaux les plus importants) et du décalage en 2017 des travaux de ravalement et d'isolation prévus sur l'immeuble de la rue La Fontaine (Paris 16). Ainsi, votre SCPI a généré un résultat fiscal pour l'exercice 2016.

Dans le même temps, la stratégie de régénération du patrimoine nous amène à céder les actifs les plus matures dégageant ainsi des plus-values importantes qui dépassent 4 M€ pour un montant de cession net légèrement supérieur à 6,3 M€. Il est ainsi envisagé une distribution de plus-value aux associés de l'ordre de 21,3 € brut par part qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Enfin, il me semble important de vous parler de l'actualité de votre Société de Gestion dont l'actionnaire historique, la société immobilière cotée Paref, va prochainement céder le contrôle du groupe. La société Fosun, conglomérat chinois intervenant dans plusieurs secteurs d'activités et notamment en immobilier, se portera acquéreur du groupe Paref. Implanté dans divers pays et particulièrement en Europe, Fosun détient un patrimoine immobilier estimé à 35 milliards d'Euros à travers le monde. C'est une ère nouvelle qui s'ouvre pour Paref et Paref Gestion avec des ambitions de développement de l'activité, des équipes et des moyens renforcés à leur disposition qui devraient nous permettre de vous satisfaire encore mieux à l'avenir.

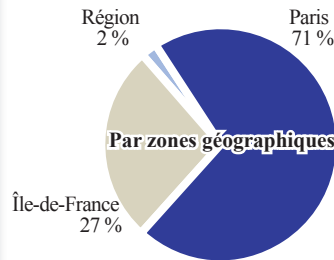
J'espère avoir le plaisir de vous rencontrer à l'occasion de l'assemblée Générale de Pierre 48, qui se déroulera le 17 mai à 14h30, au musée des arts et métiers : 60 rue Réaumur, Paris 3ème.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1er TRIMESTRE

- ▣ **Type : SCPI de capitalisation à capital variable**
- ▣ **Catégorie : logements soumis à la loi de 1948 ou assimilés**
- ▣ **Composition du patrimoine : 43 785 m²**



Statuts d'occupation*	Surface m ²	Valeur du patrimoine
Loi 48	7 076	16 %
Nue-propriété	4 185	9 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	4 680	11 %
Libérables (Loi 89)	23 003	53 %
Vacants	4 841	11 %
TOTAL	43 785	100 %

* voir au verso

- ▣ **Capitalisation au 31/03/2017 : 286 M€**
- ▣ **Nombre d'associés : 2 301**
- ▣ **Taux d'occupation physique : 89,7 %**
- ▣ **Nombre de lots composant le patrimoine : 781**
- ▣ **Prix de souscription au 1^{er} avril 2017 : 1 295 €**
(dont prime d'émission de 1 075 € et 8,29 % HT de commission de souscription)

▣ Pour mémoire :

- Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2016 : 1 082 €
- Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2016 : 1 292 €

● Performances au 31.12.2016 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	4,8 %	5 %	4,3 %

Source : Paref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

▣ Capital

Le capital s'élève à 222 148 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	223 388	1 305	1 221	1 298	26	222 148	2 301

▣ Marché des parts

Au cours du trimestre, 1 305 parts ont été souscrites. 1 221 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 1 298 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin mars, il subsiste 12 286 parts en attente de retrait au prix compensé.

▣ Souscription

Le prix de la part est de 1 295 € au 1er avril 2017 et sera augmenté de 6 € au cours de l'année 2017, chaque trimestre, 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

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions s'établit à 1 166,15 € au 1er avril 2017. Il ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription. Si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion donne la possibilité à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, dans la limite des fonds disponibles. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 1 040 €. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

TSVP

PAREF GESTION : 8, rue Auber - 75009 PARIS ■ 380 373 753 RCS Paris

SA au capital de 253 440 € ■ Société de gestion de portefeuille ■ Carte Professionnelle Transaction et Gestion N° CPI 7501 2016 000 007 476

Agrément AMF GP – 08000011 du 19/02/2008 ■ Agrément AIFM du 16/07/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Patrimoine

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 de capitalisation, source de plus-values à terme pour ses associés. Au cours du 1er trimestre 2017, 6 lots ont été vendus pour un montant de 3,05 M€ dégageant une plus-value nette de 1,54 M€. 4 lots sont sous promesses pour un montant de 2 050 K€ dégageant une plus-value nette d'environ 890 K€.

Un lot a été acquis en nue-propriété, rue Mouffetard, pour un montant de 450 K€ FAI et une valeur libre estimée de 990 K€ HD net vendeur, soit un potentiel de plus-value de + 55 %.

* Composition du patrimoine

Le patrimoine de Pierre 48 est composé de lots se répartissant entre 2 grands blocs : les maintenables et les libérables.

. Les lots maintenables sont représentés par les logements soumis à la loi de 1948 ou assimilés (nue-propriété, loi de 1989 art 15 et 17) soit 36 % de la valeur du patrimoine.

. Les lots 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.

. Les lots vacants représentent 11 % de la valeur du patrimoine.

Situation locative

Taux d'occupation physique

	31/03/17	31/12/16	30/09/16	30/06/16
Taux d'occupation physique	89,7 %	89 %	89,2 %	90,4 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 20 lots en cours de rénovation, 11 lots en cours de relocation, 4 lots sous promesses de vente, 14 lots en cours d'arbitrage et 6 lots récemment libérés, soit un taux d'occupation de 89,7 % (hors nues-propiétés).

Assurance-vie

Les contrats d'assurance-vie multi-supports offrent aux épargnants la possibilité d'investir dans l'immobilier locatif via l'achat de parts de SCPI. Des contrats d'assurance-vie proposés par différents partenaires vous permettent d'investir aussi dans Pierre 48. L'équipe commerciale de Peref Gestion se tient à votre disposition pour vous orienter.

Fiscalité au titre des plus-values immobilières (cessions d'immeubles ou de parts)

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.

“Les informations qui précèdent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures. L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.”

Vie sociale

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 17 mai à 14h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3ème.

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 ni de protection du capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

SALONS

Peref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2017 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Méri-dien Etoile, Paris) le 26 juin 2017.

Contactez Peref Gestion pour toutes vos questions sur les SCPI :
8, rue Auber - 75009 PARIS ■ Tél. : 01 40 29 86 86 ■ Fax : 01 40 29 86 87 ■ contact@peref.com

www.peref-gestion.com

**P A R E F
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

SCPI PIERRE 48

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°05-32 en date du 20 septembre 2005.
Siège social : 8, rue Auber - 75009 PARIS