

ÉDITORIAL

Chères Associées, chers Associés,

Ce premier trimestre 2018 est caractérisé par un marché de l'immobilier résidentiel parisien qui poursuit sur sa lancée de 2017. En effet le prix moyen du m² parisien a franchi la barre symbolique des 9 000 € et sur les 20 arrondissements parisiens 8 présentent une valeur moyenne supérieure à 10 000 €/m².

Cette tendance se traduit durablement dans la revalorisation de la part de votre SCPI Pierre 48, en effet après avoir connu une augmentation de 6 € par trimestre en 2017 la valeur va croître de 12 € au premier avril 2018 et devrait poursuivre à ce rythme jusqu'à nouvel ordre.

Votre SCPI poursuit sa stratégie de gestion dynamique de son patrimoine, notamment à travers des arbitrages et de nouvelles acquisitions. Nous avons acquis 5 appartements neufs à Paris 8^{ème} faisant l'objet d'une convention d'occupation sociale en PLS à 8 000 €/m² (décote de 30%), et une opération de 10 appartements en démembrement à Levallois est sous promesse (décote de 40%).

La politique d'arbitrage, quant à elle, se poursuit afin de régénérer le patrimoine et de dégager des plus-values qui feront cette année encore l'objet d'une distribution aux porteurs de parts à l'issue de l'Assemblée Générale du 13 juin 2018.

Enfin, quelques mots sur votre société de gestion : PAREF GESTION est en croissance, ses effectifs s'étoffent et le temps est venu de déménager pour des locaux mieux adaptés, plus rationnels et rénovés.

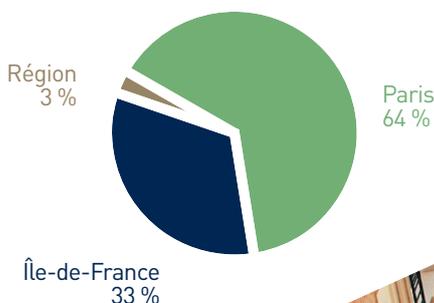
A partir du 13 juillet 2018, votre Société de Gestion déménage au 153 Boulevard Haussmann Paris 8^{ème}.

Cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en % des surfaces)

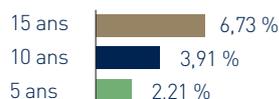


L'ESSENTIEL DU 1^{er} TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2018 (M€) ⁽¹⁾	281,2
Nombre d'associés au 31/03/2018	2 261
Prix de souscription au 31/03/2018 (€) (dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription)	1 313
Prix de retrait au 31/03/2018 (€)	1 182,36
Nombre d'appartements composant le patrimoine	668
Surface totale (m ²)	43 688

PERFORMANCES AU 31/12/2017

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾



⁽¹⁾ Voir lexique au dos

PATRIMOINE

INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

PARIS VIII - RUE DE MIROMESNIL

Réitération de l'acquisition de la rue de Miromesnil :

5 appartements pour 286 m² loués sous le régime d'une convention sociale en PLS à 13 € / m² pour une durée de 13 ans acquis à 8 000 € / m² avec une décote de 30 %.

PROMESSE D'ACQUISITION DU TRIMESTRE

92 - LEVALLOIS

Au cours du 1^{er} trimestre 2018, une promesse d'acquisition a été signée pour 10 appartements et 2 chambres situés à Levallois (92) d'une surface de 914 m² acquis en nue-propiété démembrés pour 14 ans avec la SNI pour 5 300 € / m² avec une décote de 40 %.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

9 mandats de vente de lots ont été signés pour 505 m² :

un mandat de bloc à Elancourt (78) et un mandat de vente bloc ou au détail pour 4 appartements à Chaville (78)

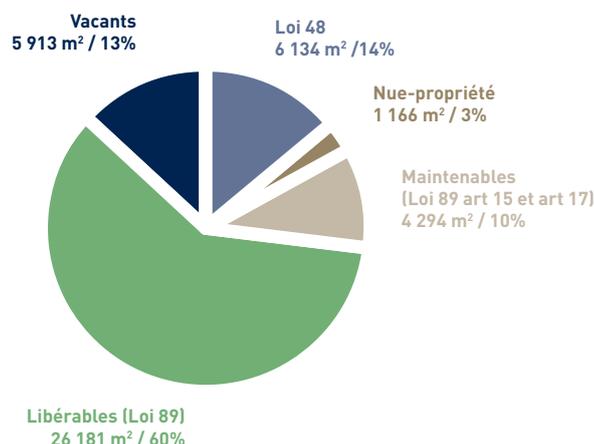
PROMESSES DE VENTE DU TRIMESTRE

Dans le cadre de la campagne d'arbitrage, 2 promesses de vente ont été signées pour une surface totale de 79 m² et un prix de vente total net vendeur de 822 K€ (expertise libre = 656 K€).

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-propiété, loi de 1989 art 15 et 17) soit 27 % de la surface totale.
- Les lots libérables sont représentés par les logements soumis au régime général de la loi de 1989 et du Code civil soit 60 % de la surface totale.
- Les lots vacants représentent 13 % de la surface totale.



SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation physique ⁽¹⁾ au 31/03/2018

TOP

87 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 55 lots en cours de rénovation, 4 lots en cours de relocation et 26 lots en cours d'arbitrage soit un taux d'occupation de 87 % (hors nues-propiétés).

13 appartements libérés pour 815 m² dont 3 lots loués sous le régime de la loi de 1948 ou maintenables.

5 signatures de nouveaux baux pour 288 m².

17 chantiers de remise en état en démarrage pour 1 005 m².

11 réceptions de travaux de remise en état pour 658 m².

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à 214 187 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	215 349	331	377	1 115	1	214 187	2 261

A fin mars, il subsiste 15 558 parts en attente de retrait au prix compensé.

PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART DEPUIS L'ORIGINE



Le prix de la part est de 1 313 € du 1^{er} janvier au 31 mars 2018. La société de gestion a décidé de porter la réévaluation trimestrielle de 6 € à 14 € à compter du 1^{er} avril 2018 jusqu'à nouvel avis. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

PRIX DE RETRAIT

(voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 1 182,36 € du 1^{er} janvier au 31 mars 2018 et sera augmenté au cours de l'année, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis.

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION⁽¹⁾

Valeur de réalisation
au 31/12/2017

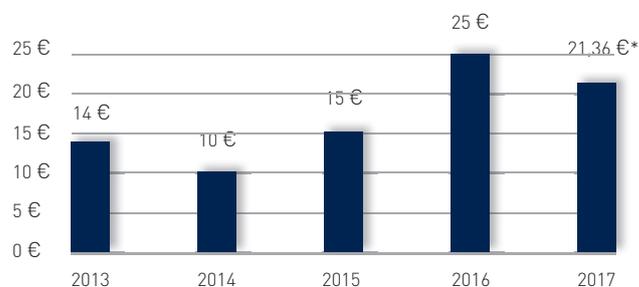
1 155 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2017

1 382 €

PLUS-VALUE DISTRIBUÉE PAR PART

Au cours des 5 derniers exercices



*Versement exceptionnel brut par part, soit 20 € net d'impôt pour les associés personnes physiques

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Tout investissement comporte des risques, notamment de pertes en capital. La société de gestion ne garantit ni la rentabilité ni le capital investi. Ce placement ne présente pas de garantie en capital. La durée de placement recommandée est de 8/10 ans.

VIE SOCIALE

L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 13 juin 2018 à 10h00 au Centre de conférences Edouard VII, 23 Square Edouard VII, Paris 9^{ème}. Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part Pierre 48 s'élève à 1 053,57 €.

L'intégralité des informations figurent dans la note d'information de la SCPI PIERRE 48.

Fiscalité en cas de cessions de parts ou d'immeubles (régime des plus-values immobilières - PVI)

- Cessions de parts par l'associé : Il appartient à l'associé de calculer et déclarer la plus-value imposable dans le délai d'un mois à compter de la cession, et de régler l'impôt correspondant auprès de la recette des impôts.
- Cession d'immeubles par la SCPI : la Société de gestion établit la déclaration et acquitte l'impôt correspondant pour le compte de l'associé selon sa catégorie (IR ou BIC).

La Société de gestion reporte in fine la quote-part de PVI dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour les reporter sur leur déclaration de revenus n° 2042 C en vue du calcul du revenu fiscal de référence des contribuables.

Fiscalité de l'abattement pour durée de détention (immeubles et parts détenus depuis plus de 5 ans)

Pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu, l'abattement est fixé à 6 % par an au-delà de la 5^{ème} année de détention, 4 % par an pour la 22^{ème} année soit une exonération totale au titre de l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans tandis que pour l'imposition des prélèvements sociaux, l'exonération au titre des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, et autres prélèvements d'un taux global de 17,2 %) intervient de manière progressive chaque année et n'est acquise qu'à compter de 30 ans de détention.

« 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. »

Modalités de souscription et de retrait des parts

Souscription

Minimum : CINQ (5) parts pour tout nouvel associé.

Information du client : Avant toute souscription (en démembrement, au comptant, à crédit ou via un contrat d'assurance vie en unité de compte), le souscripteur doit se voir remettre et prendre connaissance des statuts, du dernier rapport annuel, de la note d'information et son actualisation disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet www.paref-gestion.com.

Prix : Le prix de la part est reporté sur le présent bulletin trimestriel et sur le bulletin de souscription.

Libération : Les parts souscrites au comptant doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. Les parts souscrites à crédit doivent être entièrement libérées sur première demande de la société de gestion.

Dossier de souscription : Le bulletin de souscription doit parvenir à la société de gestion, dûment complété et signé accompagné de la fiche de connaissance du client (KYC) également complétée et signée.

Jouissance des parts : La date de jouissance est fixée pour votre SCPI, au premier jour du troisième mois suivant la réception intégrale des fonds par la société.

Retrait

Les demandes de retraits, formulées au prix de retrait en vigueur, doivent être adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont traitées à la fin de chaque mois et par ordre chronologique d'arrivée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel le retrait a eu lieu.

Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rembourse et annule les parts. Le prix de retrait 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, voté par l'assemblée générale du 14/05/2008, dans la limite des fonds disponibles. L'AG du 17 mai 2017 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 8 M€. Le prix de retrait par le fonds était de 1 040 € au 1^{er} janvier 2017, inchangé au 1^{er} janvier 2018. Ce prix se situe entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

Cession - Mutation des parts

Lorsque la mutation de parts s'opère par cession directe entre vendeur et acheteur (marché secondaire ou de gré à gré) ou par voie de succession ou de donation (mutation), la société de gestion perçoit à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire de 75 € HT (soit 90 € TTC) par dossier de retrait d'un associé ou de cession de parts.

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

LEXIQUE ⁽¹⁾

Capitalisation : Elle est le multiple du nombre de parts en circulation par le prix d'émission (prix de souscription) en vigueur.

Taux de rentabilité interne (TRI) : Il indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux d'occupation physique (TOP) : Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI. La société de gestion attire votre attention sur le fait que la publication du TOP n'est pas obligatoire et les modalités de calcul du TOP restent spécifiques à chaque société de gestion, ne permettant pas un comparatif entre SCPI

Valeur de réalisation : La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société. Elle est basée sur l'évaluation du patrimoine faite en fin d'année.

Valeur de reconstitution : La valeur de reconstitution de la société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine. Elle tient compte de tous les frais de constitution du patrimoine et sert de base à la fixation du prix d'émission.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 40 29 86 86 / contact@paref.com

www.paref-gestion.com