

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Voilà un numéro « collector » du bulletin d'information de Pierre 48, certainement le dernier à paraître avec ce nom historique de votre SCPI, nom qui va changer lors de votre Assemblée Générale en juin prochain.

La performance de votre patrimoine, elle, ne change pas ! La croissance des valeurs d'expertises enregistrée à fin 2018 s'établit à + 6,4 % tandis que la valeur de la part de votre SCPI s'est appréciée de 4,3 % en un an. L'écart venant renforcer la plus value latente que recèle votre patrimoine.

Des investissements ont été engagés et/ou réalisés ce trimestre sous forme de démembrements, avec des acquisitions de nue propriété d'appartements diffus présentant des caractéristiques exceptionnelles.

La mise en œuvre du plan de liquidité a porté ses fruits, la liste d'attente des retraits a diminué de moitié, et le positionnement de Pierre 48 comme le seul véhicule d'épargne capitalisant sur l'augmentation des prix de l'immobilier parisien retrouve de l'intérêt auprès des investisseurs et partenaires.

La gestion de votre patrimoine est toujours active avec un plan d'arbitrage important pour 2019 destiné à capter la plus value déjà créée et un plan d'amélioration des immeubles qui mobilise entre 1 et 2 % de la valeur totale des actifs en budget travaux afin de maintenir et poursuivre la dynamique de création de valeur, synonyme de performance future.

Nous aurons plaisir à vous retrouver lors de l'Assemblée Générale de votre SCPI le 13 juin prochain à 10h30.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/03/2019	276 M€
Nombre d'associés au 31/03/2019	2 160
Prix de souscription au 31/03/2019 <i>dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription</i>	1 369 €
Prix de retrait au 31/03/2019	1 232,78 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	652
Surface totale	41 962 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

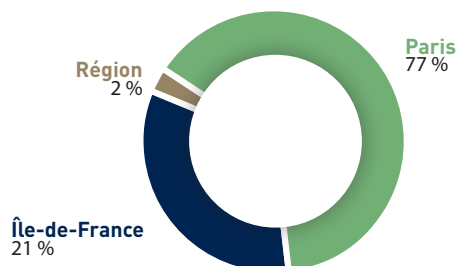
#### Taux de rendement interne (TRI)



# PATRIMOINE

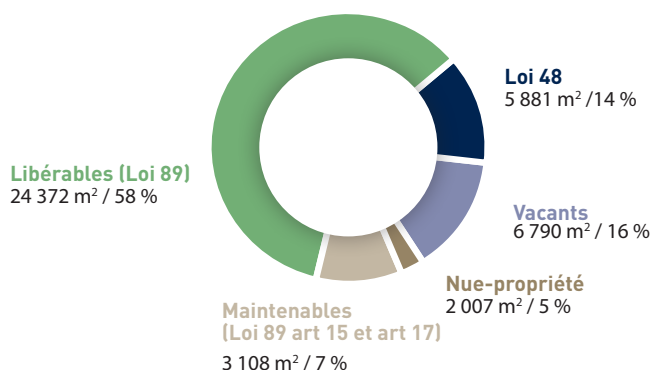
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE \*

[exprimée en % des surfaces]



## REPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION \*

[exprimée en % des surfaces]



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### Boulevard Beaumarchais, Paris XI (nue-propriété)

Surface : 117 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition HD : 745 000 €

### Rue Jean-Pierre Timbaud, Courbevoie (92) (nue-propriété)

Surface : 68 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition HD : 292 000 €

### Rue Amiral Roussin, Paris XV (nue-propriété)

Surface : 119 m<sup>2</sup>

Prix d'acquisition HD : 880 000 €

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Aucun arbitrage sur le patrimoine n'est intervenu ce trimestre.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

86 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 103 lots :

- 42 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,
  - 16 lots en cours de relocation
  - 45 lots en cours d'arbitrage
- soit un taux d'occupation de 86 % (hors nues-propriétés)

21 appartements libérés dont 1 lot loué sous le régime de la loi de 1948

10 signatures de nouveaux baux

7 chantiers de remise en état en démarrage

12 réceptions de travaux de remise en état

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

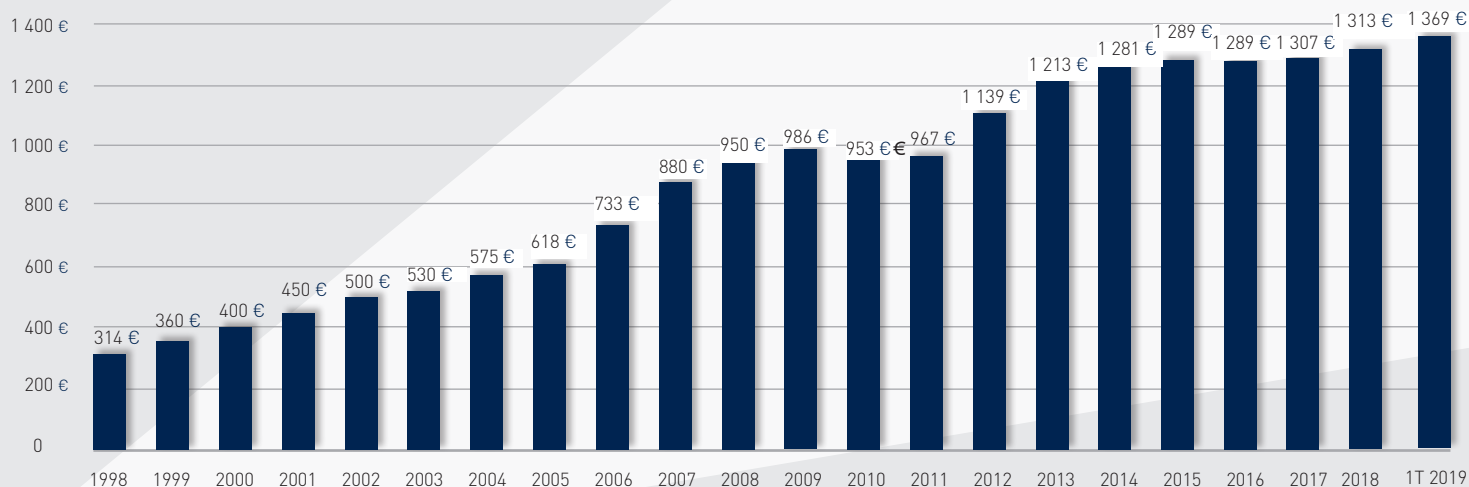
Le capital s'élève à **201 572 parts** en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	210 172	118	128	8 590	0	201 572	2 160

A fin mars, il subsiste 13 511 parts en attente de retrait au prix compensé.

## PRIX DE LA PART

### Evolution du prix de la part depuis l'origine



\* + 14 € par trimestre jusqu'au 31 décembre 2018

Le prix de la part est de 1 369 € du 1er janvier au 31 mars 2019 et sera augmenté de 14 € chaque trimestre jusqu'à nouvel avis. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

## PRIX DE RETRAIT

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 1 232,78 € du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018.

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation  
au 31/12/2018

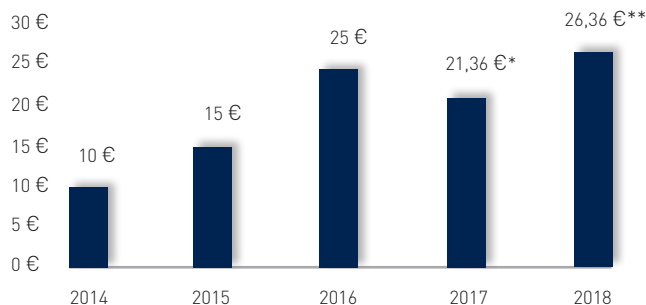
1 206 €

Valeur de reconstitution  
au 31/12/2018

1 447 €

## 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

\*\* Versement exceptionnel brut par part, soit 24,80 € 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 jeudi 13 juin 2019 à 10h30 au Salon La Pagerie - Les Salons de l'Etoile Hôtel Napoléon, 40 avenue de Friedland - 75008 Paris. 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

L'intégralité des informations figure 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)

- **Cession 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 la plus-value, l'abattement est 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 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 et de la note d'information disponible auprès de la société de gestion et sur son site internet [www.paref-gestion.com](http://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 correspondant au droit de percevoir les dividendes (4 acomptes trimestriels) est fixée pour votre SCPI, au premier jour du deuxième 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 par ordre chronologique d'arrivée.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1<sup>er</sup> 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'Assemblée Générale 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<sup>er</sup> janvier 2017, inchangé au 1<sup>er</sup> 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 percevra à titre de frais de dossier, une somme forfaitaire par bénéficiaire dont le montant est fixé dans la note d'information.

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

## LEXIQUE

**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](mailto:contact@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)