

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

La valeur de votre SCPI poursuit sa croissance portée par un marché résidentiel qui, même s'il s'érode très légèrement après un record historique de 5,6 % sur l'ensemble de l'année 2017, ne semble toujours pas manifester d'essoufflement.

La demande reste essentiellement concentrée dans les grandes métropoles régionales et sur le segment de l'ancien, avec un rythme de transactions à 956 000 l'an (+ 9 % sur un an), la hausse est plus affirmée en Ile-de-France (+ 4,3 % sur un an) comparativement à la Province (+ 3,1 %). Paris reste en haut du podium avec une croissance des prix de 7,3 % sur un an.

Dans ce contexte, nous poursuivons le travail engagé sur la valorisation de votre patrimoine à travers des investissements en travaux permettant de mettre aux normes les appartements les plus anciens dans un objectif d'amélioration du confort des occupants et de la performance énergétique et environnementale.

La gestion dynamique du portefeuille qui a été engagée nous conduit à arbitrer certains actifs soit parce qu'ils ne sont pas stratégiques, soit parce que la création de plus-value est actée. Dans le même temps, de nouveaux investissements sont réalisés, ainsi l'opération signée en démembrement avec la SNI à Levallois Perret permet d'acquérir un ensemble de 10 appartements en plein centre-ville avec une décote estimée à 40 %.

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 13 juin pour la partie ordinaire, l'ensemble des résolutions ont été adoptées et à l'issue du vote, votre nouveau Conseil de Surveillance a été élu :

- La société APICIL, représentée par Franck DERELI
- Monsieur Hervé BARGAIN
- Monsieur Gilles BOUVANT
- La société CARMF, représentée par Sylviane DUTRUS
- Monsieur Michel de CHAUVIGNY de BLOT
- Monsieur Bertrand de GELOES d'ELSLOO
- Monsieur Guy FAUCHON
- Monsieur Jean-François GUTHMANN
- La société ORADEA VIE, représentée par Alexandre Pommier

Une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 22 juin afin de se prononcer sur les résolutions à titre extraordinaire, et celles-ci ont toutes été adoptées (le résultat des votes est précisé en dernière page à la rubrique Vie sociale), notamment **le changement de Siège Social de Pierre 48 qui se situe maintenant au 153 Boulevard Haussmann à Paris 8<sup>ème</sup> dans les nouveaux locaux du Groupe PAREF.**

Toute l'équipe de Peref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter un bel été.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/06/2018 (M€) <sup>(1)</sup>	281,8
Nombre d'associés au 30/06/2018	2 248
Prix de souscription au 30/06/2018 (€) (dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription)	1 327
Prix de retrait au 30/06/2018 (€)	1 194,96
Nombre d'appartements composant le patrimoine	668
Surface totale (m <sup>2</sup> )	43 688

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

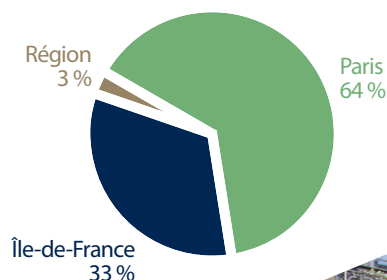
Taux de rendement interne (TRI) <sup>(1)</sup>

15 ans	6,73 %
10 ans	3,91 %
5 ans	2,21 %

<sup>(1)</sup> Voir lexique au dos

## PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en % des surfaces)



# PATRIMOINE

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### 92 - LEVALLOIS

Réitération de l'acquisition de Levallois - 10 appartements en nue-propriété

Une promesse d'acquisition a été signée au cours du 1er trimestre pour 10 appartements et 2 chambres situés à Levallois (92) d'une surface de 914 m<sup>2</sup> acquis en nue-propriété démembrés pour 14 ans avec la SNI pour 5 300 € / m<sup>2</sup> avec une décote de 40 %.

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### VENTE DE 3 LOTS

Surface : 155 m<sup>2</sup>

Expertise 2017 : 1 110 K€

Prix de vente net vendeur : 1 224 K€

Prix d'acquisition : 163 K€

## PROMESSES DE VENTE DU TRIMESTRE

### 6 LOTS SOUS PROMESSE

Surface : 281 m<sup>2</sup>

Valeur d'expertise des 6 lots : 1 708 K€

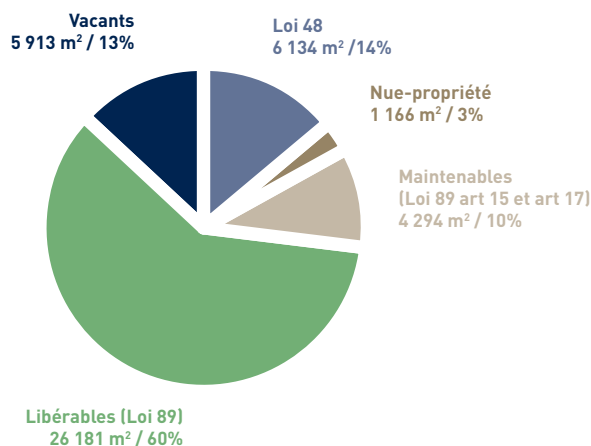
Prix de vente net vendeur : 1 848 K€

Prix d'acquisition des 6 lots : 519 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-propriété, 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 <sup>(1)</sup> au 30/06/2018

TOP

86 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 98 lots : 48 lots en cours de rénovation, 13 lots en cours de relocation et 37 lots en cours d'arbitrage soit un taux d'occupation de 86 % (hors nues-propiétés).

16 appartements libérés pour 945 m<sup>2</sup> dont 4 lots loués sous le régime de la loi de 1948 ou maintenables.

5 signatures de nouveaux baux pour 277 m<sup>2</sup>.

13 chantiers de remise en état en démarrage pour 1 259 m<sup>2</sup>.

15 réceptions de travaux de remise en état pour 787 m<sup>2</sup>.

### 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 : 153, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

Le capital s'élève à 212 377 parts en fin de trimestre.

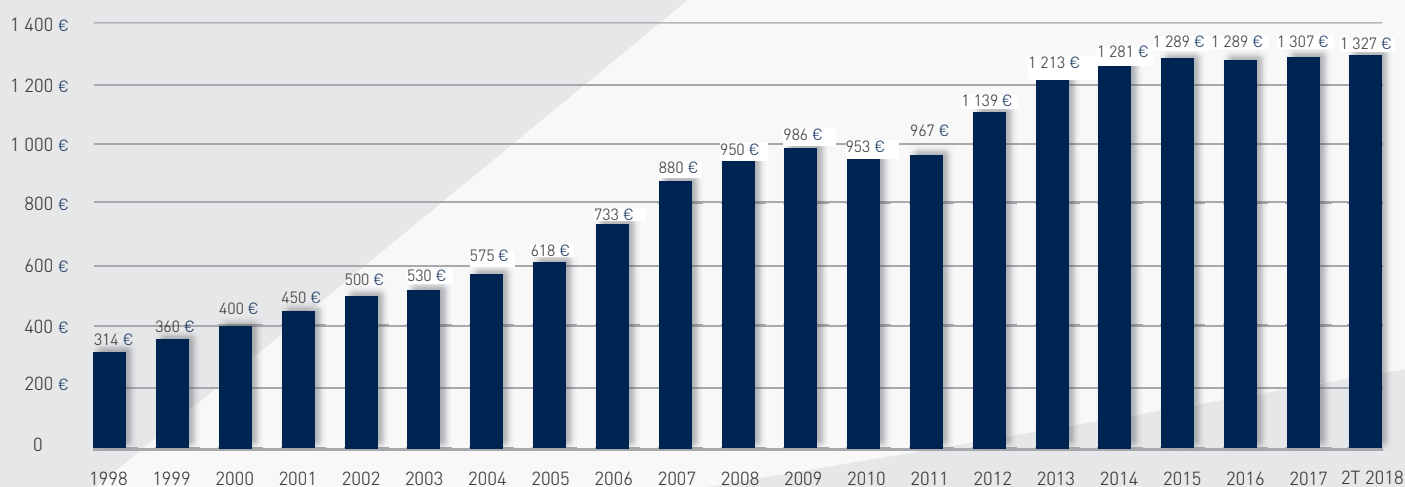
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	215 349	331	377	1 115	1	214 187	2 261
II	214 187	1 312	1 419	1 703	0	212 377	2 248

A fin juin, il subsiste 15 565 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 1 327 € du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018. La société de gestion a décidé de porter la réévaluation trimestrielle de 6 € à 14 € à compter du 1<sup>er</sup> 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 1 194,96 € du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018 et sera augmenté au cours de l'année, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis.

## VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION<sup>(1)</sup>

Valeur de réalisation  
au 31/12/2017

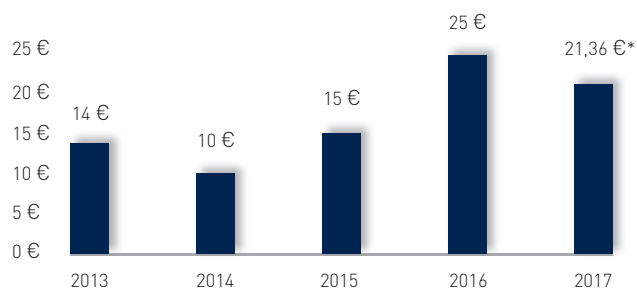
1 155 €

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

Votre Assemblée Générale Ordinaire s'est tenue le 13 juin, le quorum de 35,90 % a permis de voter les résolutions ordinaires. En effet, les résolutions ordinaires 1 à 9 ont été adoptées dont la résolution 9 qui a permis l'élection de 9 membres du Conseil de surveillance. Une Assemblée Générale Extraordinaire a été reconvoquée le 22 juin permettant de voter les résolutions à titre extraordinaire. Les résolutions 10 à 13 ont été adoptées.

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

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

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 le revenu, 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 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 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 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 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 <sup>(1)</sup>

**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)