

EDITORIAL

Chers associés,

L'immobilier résidentiel reprend des couleurs.

Comme chaque année, le portefeuille d'immeubles de la SCPI Pierre 48 a été évalué par les experts du Crédit Foncier. Il en ressort une hausse de 4 % de la valeur de votre patrimoine.

Cette revalorisation s'inscrit dans le cadre d'une hausse générale de l'immobilier parisien. En effet, les statistiques de la chambre des notaires font ressortir une hausse moyenne des prix des transactions à Paris et en Île-de-France de l'ordre de 3,1 % sur un an. Ce mouvement haussier devrait se poursuivre dans les prochains mois porté par des taux d'intérêt toujours très bas.

Dans ce contexte favorable, la SCPI Pierre 48 va augmenter, à compter du 1er avril 2017, son prix de souscription de 6 € par part, chaque trimestre, jusqu'à nouvel ordre.

En ce début d'année, Pierre 48 poursuit sa stratégie de développement à la fois à travers des actifs immobiliers subissant une décote pour occupation, et par des opérations d'investissement en nue-propiété permettant de capitaliser sur une création de valeur à long terme.

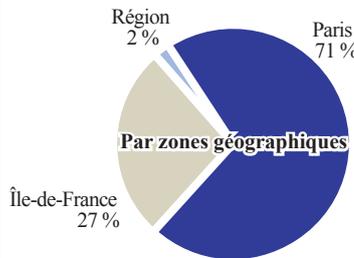
Pierre 48 reste fidèle à sa vocation en participant au développement du parc de logement locatif tout en créant de la valeur pour ses associés.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4ème TRIMESTRE

- ▀ **Type : SCPI de capitalisation à capital variable**
- ▀ **Catégorie : logements soumis à la loi de 1948 ou assimilés**
- ▀ **Composition du patrimoine : 43 702 m²**



Statuts d'occupation*	Surface m ²	Valeur du patrimoine
Loi 48	7 076	15 %
Nue-propiété	4 185	7 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	4 680	10 %
Libérables (Loi 89)	22 920	57 %
Vacants	4 841	11 %
TOTAL	43 702	100 %

* voir au verso

- ▀ **Capitalisation au 31/12/2016 : 288 M€**
- ▀ **Nombre d'associés : 2 301**
- ▀ **Taux d'occupation physique : 89 %**
- ▀ **Nombre de lots composant le patrimoine : 784**
- ▀ **Prix de souscription au 1er janvier 2017 : 1 289 €**
(dont prime d'émission de 1 069 € et 8,29 % HT de commission de souscription)
- ▀ **Pour mémoire** :**
 - Valeur de réalisation par part au 31 décembre 2015 : 1 057 €
 - Valeur de reconstitution par part au 31 décembre 2015 : 1 259 €
 - Performances au 31.12.2015 :

	5 ans	7 ans	10 ans
Taux de rentabilité interne de la SCPI	5,4 %	4 %	6,5 %

Source : Peref Gestion

** Données 2015 communiquées - en attente de la validation des valeurs 2016

VOTRE SCPI À LA LOUPE

▀ Capital

Le capital s'élève à 223 388 parts en fin de trimestre.

Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	230 902	601	498	2 593	195	228 217	2 328
II	228 217	2 107	2 185	1 401	0	226 738	2 318
III	226 738	710	677	1 864	0	224 907	2 309
IV	224 907	389	343	1 565	0	223 388	2 301

▀ Marché des parts

Au cours du trimestre, 389 parts ont été souscrites. 343 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 1 565 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin décembre, il subsiste 12 712 parts en attente de retrait au prix compensé.

▀ Souscription

Le prix de la part est de 1 289 € au 1er janvier 2017, prix inchangé 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 1 160,74 € depuis le 1er mars 2014. 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, si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Le prix de retrait par le fonds de remboursement est fixé à 1 040 €. Ce prix se situe statutairement entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10 %.

► 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 4^{ème} trimestre 2016, 3 lots ont été vendus pour un montant de 1,15 M€ dégageant une plus-value nette de 970 K€. 5 promesses ont été signées pour un montant de 3 245 K€. Au 31 décembre 2016, le patrimoine de votre SCPI s'élève à 242,5 M€ pour 784 lots.

* 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 32 % 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 57 % de la valeur du patrimoine.

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

► Situation locative

• Taux d'occupation physique

	31/12/16	30/09/16	30/06/16	31/03/16
Taux d'occupation physique	89 %	89,2 %	90,4 %	91,1 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 12 lots en cours de rénovation, 13 lots en cours de commercialisation, 5 promesses de vente en cours et quelques lots récemment libérés, soit un taux d'occupation de 89 % (hors nues-propriétés).

► 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 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 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 suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications 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.”

DÉCLARATION FISCALE : Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus au titre de l'année précédente, vous seront adressés comme chaque année. Les dates limites de dépôt papier de la déclaration des revenus 2016 n'est pas encore connue.

ISF : Votre valeur ISF sera communiquée dans votre imprimé fiscal unique (IFU).

► Vie sociale

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 9 mars 2017. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 17 mai à 14h30 au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3^{ème}.

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 potentielle 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 1^{er} semestre 2017 dont notamment la Convention annuelle de l'ANACOFI (Carrousel du Louvre, Paris) le 16 mars 2017, le Congrès de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion de Patrimoine (Palais des Congrès, Paris) le 21 mars 2017, et Les Assises de la Pierre-Papier (Mériidien 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@paref.com

www.paref-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