



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Volumes records, niveaux de prix encore jamais atteints, si l'année 2018 a été celle de tous les superlatifs pour l'immobilier résidentiel, 2019 est en voie de la dépasser. Dopé par des taux d'intérêts historiquement bas, le volume de transactions devrait encore progresser cette année et atteindre pour la première fois la barre du million de transactions en France.

Côté prix, c'est aussi du jamais vu. Une moyenne de 9 680 euros par m<sup>2</sup> à Paris au 31 mars 2019 (soit une augmentation annuelle de +6,2%), des prix en progression dans toutes les grandes métropoles régionales et des avant-contrats confirmant cette tendance haussière sont autant d'éléments qui laissent présager que 2019 pourrait établir un nouveau record du prix moyen des transactions.

Ce marché tendu oblige votre SCPI à toujours plus d'exigence dans la recherche de ses investissements, notamment dans les opérations de démembrement qu'elle mène. Au cours de ce trimestre, elle a ainsi acquis en nue-propriété un appartement exceptionnel situé à Paris, à la frontière entre les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements. Sa taille familiale, ses éléments architecturaux préservés et sa localisation en font un parfait reflet de la qualité de votre patrimoine.

Enfin, votre SCPI poursuit son travail rigoureux de gestion de son portefeuille, qu'il s'agisse de valoriser ses appartements via des plans de travaux ou de céder ses actifs les moins stratégiques. Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2019, 16 appartements ont ainsi été cédés car identifiés comme les moins propices à générer une plus-value future. Le produit de ces cessions alimente directement le fonds de remboursement de Pierre 48 et en assure ainsi la liquidité.

Les retraits compensés s'effectuent, quant à eux, grâce aux nouvelles souscriptions (2 906 parts ce trimestre).

L'assemblée générale de votre SCPI s'est tenue le 13 juin 2019 pour la partie ordinaire, et toutes les résolutions présentées ont été adoptées.

Une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée le 3 juillet afin de se prononcer sur les résolutions à titre extraordinaire, et celles-ci ont toutes été adoptées, notamment le changement de nom de votre SCPI.

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

Cordialement.

**Anne SCHWARTZ**  
Directrice Générale

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

Capitalisation au 30/06/2019	275,2 M€
Nombre d'associés au 30/06/2019	2 111
Prix de souscription au 30/06/2019 <i>dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription</i>	1 383 €
Prix de retrait au 30/06/2019	1 245,39 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	644
Surface totale	40 593 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

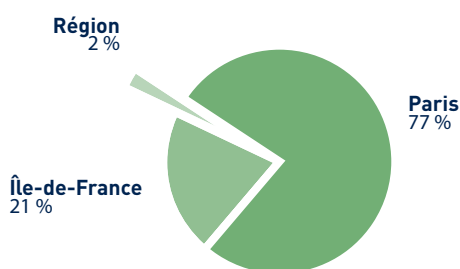
#### Taux de rendement interne (TRI)



# PATRIMOINE

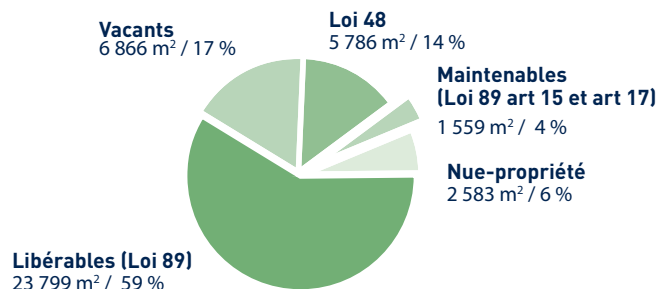
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE

[exprimée en % des surfaces]



## REPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION

[exprimée en % des surfaces]



## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### Rue Mayet, Paris VI (nue-propriété)

Surface : 148,48 m<sup>2</sup>

Signature de l'acte : Juin 2019

Prix d'acquisition HD : 1 515 000 €

Valeur estimée : 2 153 000 €

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Ventes

Immeuble	Nombre de lots cédés	Surface	Prix de cession
17 ter rue Pont Colbert, Versailles (78)	7	423,52 m <sup>2</sup>	1 699 000 €
6/8 place Maurice de Fontenay, Paris XII	3	175 m <sup>2</sup>	1 423 000 €
173/173 bis rue Charenton, Paris XII	2	119,61 m <sup>2</sup>	1 003 000 €
64/66 boulevard Ménilmontant, Paris XX	1	73,53 m <sup>2</sup>	666 000 €
57 bis rue Colonie, Paris XIII	1	45,80 m <sup>2</sup>	397 000 €
16 rue Balzac, Asnières (92)	1	41,20 m <sup>2</sup>	217 000 €
175/181 rue Jean-Pierre Timbaud, Courbevoie (92)	1	67 m <sup>2</sup>	435 000 €
48 rue Raffet, Paris XVI	1	37,82 m <sup>2</sup>	480 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>983,48 m<sup>2</sup></b>	<b>6 320 000 €</b>

### Promesses de vente

Immeuble	Surface	Prix de cession
6/8 Place Maurice de Fontenay, Paris XII	42 m <sup>2</sup>	323 000 €
4 avenue de Dixmude, Aubergenville (78)	68,05 m <sup>2</sup>	205 000 €
42 rue des Petits Champs, Paris II	90,70 m <sup>2</sup>	821 000 €
173/173 bis rue Charenton, Paris XII	54 m <sup>2</sup>	416 000 €
Bloc - Grands Champs, Paris XX	1 356 m <sup>2</sup>	8 700 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 610,75 m<sup>2</sup></b>	<b>10 465 000 €</b>

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

86,2 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 96 lots :

- 45 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,
  - 27 lots en cours de relocation
  - 24 lots en cours d'arbitrage
- soit un taux d'occupation de 86,2 % (hors nues-propiétés)

- 18 appartements libérés
- 9 signatures de nouveaux baux
- 14 chantiers de remise en état en démarrage
- 11 réceptions de travaux de remise en état



**PIERRE 48**

### 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

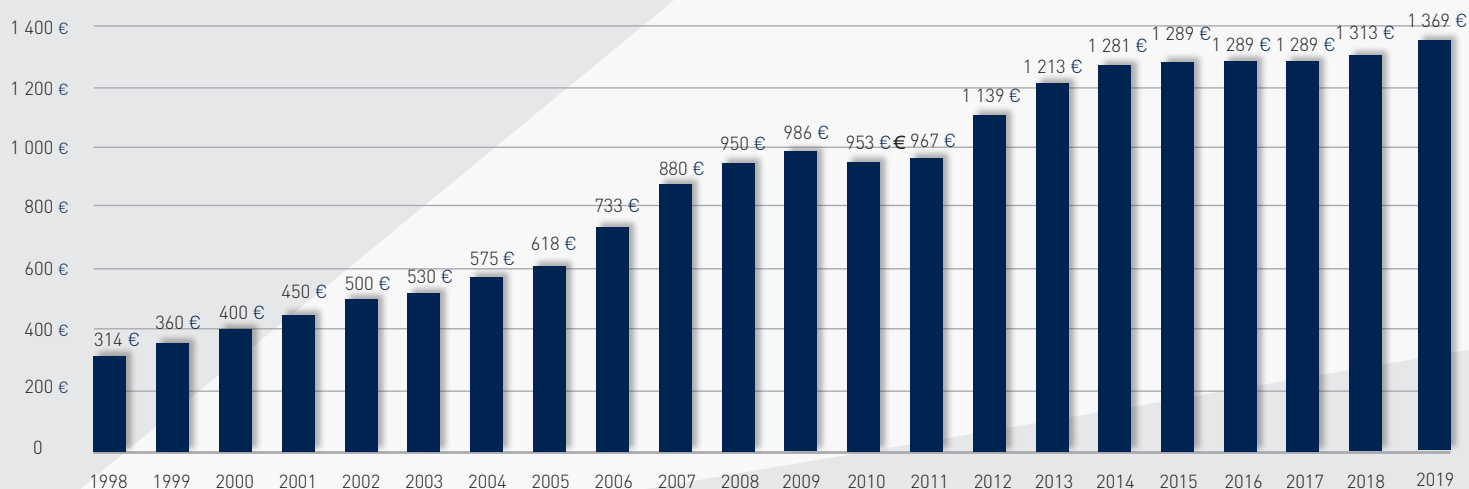
Le capital s'élève à **198 995 parts** en fin de trimestre.

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
II	201 572	2 906	3 241	2 168	74	198 995	2 111

A fin juin, il subsiste 12 503 parts en attente de retrait au prix compensé.

## PRIX DE LA PART (au 1<sup>er</sup> janvier)

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



Le prix de la part est de 1 383 € du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019. 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 1 245,39 € du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2019.

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation  
au 31/12/2018

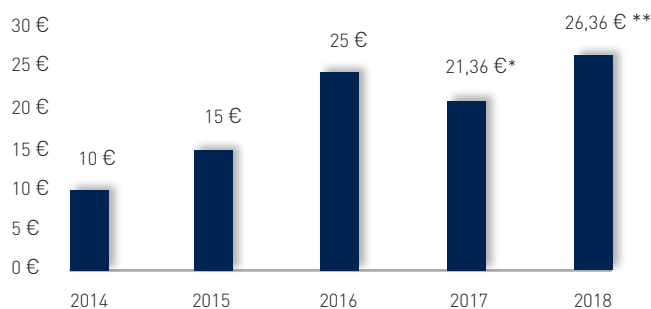
**1 206 €**

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 Mixte de Pierre 48 s'est tenue le 13 juin 2019, l'ensemble des résolutions ordinaires présentées a été adopté (résolutions 1 à 10). Le quorum atteint sur cette première convocation n'étant pas suffisant pour que l'Assemblée puisse délibérer sur les résolutions à caractère extraordinaire, l'Assemblée a été convoquée une seconde fois le 3 juillet 2019 à cet effet et toutes les résolutions à caractère extraordinaire ont été adoptées (résolutions 11 à 13).

## 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 est de 1 206 € depuis le 1<sup>er</sup> mars 2019. 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 86 90 41 10 / ✉ [associés@paref.com](mailto:associés@paref.com)  
[www.paref-gestion.com](http://www.paref-gestion.com)