

▸ Type : SCPI de capitalisation à capital variable

▸ Catégorie : logements soumis à la loi de 1948 ou assimilés



EDITORIAL

Chères associées, chers associés,

L'année 2017 va connaître un nouveau record du volume des transactions dans l'ancien en France : environ 920 000 transactions de logements sur l'année, en lieu et place de 820 000 transactions l'année précédente.

Cette hausse de volume provoque une hausse des prix, qui augmentent de + 5 % pour les appartements anciens en Ile-de-France et + 6,5 % pour les appartements anciens à Paris.

Il résultera de cette bonne conjoncture une belle année 2017 pour votre SCPI, dont les expertises de fin d'année devraient nous annoncer une hausse de la valeur de votre patrimoine.

Parallèlement au bon comportement du marché, Paref Gestion s'efforce d'optimiser la performance par ses actions d'asset management :

La quinzaine de lots arbitrés au fil de l'eau, libres de toute occupation, pour environ 7,8 M€ permettent de libérer une plus-value nette d'environ 4,3 M€.

L'acquisition d'une quinzaine de lots occupés pour environ 7,8 M€ vient nourrir et augmenter d'environ 3,2 M€ le potentiel de plus-values à venir déjà existant de votre SCPI.

Dans ce contexte, la hausse trimestrielle de la valeur de la part décidée en 2016 continue d'être justifiée pour les mois à venir.

Concernant votre société de gestion et sa maison mère la société Paref, le changement de contrôle initié en début d'année est arrivé à son terme en octobre à l'issue d'une OPA qui confirme la position du groupe Fosun en qualité d'actionnaire majoritaire de la société Paref qui reste cotée à la bourse de Paris.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter de bonnes fêtes de fin d'année.

Bien cordialement.

Gilles CHAMIGNON
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 3^{ème} TRIMESTRE

Prix de souscription au 30 septembre 2017 (€) (dont 8,29 % HT de commission de souscription)	1 301
Prix de retrait au 30 septembre 2017 (€)	1 171,55
Capitalisation au 30/09/2017 (M€) ⁽¹⁾	286
Nombre d'associés au 30/09/2017	2 279
Nombre de lots composant le patrimoine	776
Surface totale (m²)	43 586

Performances au 31/12/2016

Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾	
10 ans	4,3 %
5 ans	4,8 %

Source : Paref Gestion

Quelques actifs composant le patrimoine



Rue Villiers de l'Isle Adam
PARIS XX

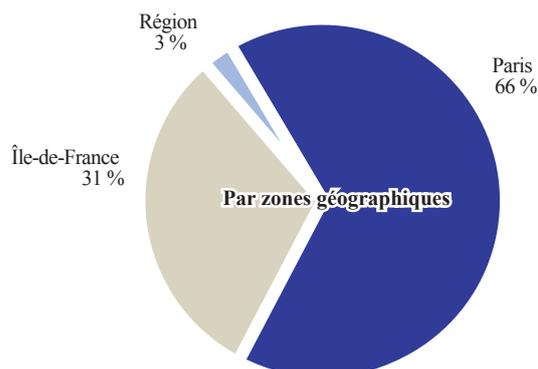


Rue Berteaux Dumas
NEUILLY-SUR-SEINE (92)

(1) Voir lexique au dos

PATRIMOINE

Répartition sectorielle et géographique



PATRIMOINE

• INVESTISSEMENTS

Investissement du trimestre

Immeuble	Surface (m ²)	Date d'acquisition	Prix payé K€ HD	Prix payé €/m ²	Expertise occupée K€ HD	Expertise libre K€ HD	Expertise libre €/m ²
3 lots en nue-propiété (Paris 14, Paris 15 et Paris 19)	254	5 septembre 2017	1 062	4 181	1 062	1 952	7 685

Au 3ème trimestre 2017, Pierre 48 s'est porté acquéreur de 3 lots en nue-propiété (Paris 14, Paris 15 et Paris 19) représentant 254 m². Ces 3 acquisitions représentent un prix total de 1 062 K€ à 4 181 €/m² moyen, à mettre en perspective avec une estimation libre en pleine propriété de 1 952 K€ soit 7 685 €/m² moyen, soit un potentiel de hausse de 84 % qui vient nourrir le potentiel déjà existant de votre SCPI.

Promesses du trimestre

Immeuble	Surface (m ²)	Date de promesse	Prix payé K€ HD	Prix payé €/m ²	Expertise occupée K€ HD	Estimation libre K€ HD	Estimation libre €/m ²
8 lots - Rue Mirosmesnil (Paris 8)	471,5	27 juillet 2017	3 800	8 059	3 800	5 187	11 000
3 lots en nue-propiété Quai de Bethune (Paris 4)	191,6	en préparation	1 300	6 785	2 300	2 880	15 031

• ARBITRAGES

Statut	Nb lots	Surface (m ²)	Prix d'acquisition K€	Expertise occupée fin 2016	Expertise libre 2016	Prix de vente K€	Prix de vente €/m ²	Impôt prévisionnel (100 % IRPP) K€	Plus-value nette K€
Acte	1	67	77	423	475	497	7 418	100	320
Promesses	3	166	139	1 015	1 089	1 190	7 177	158	893
TOTAL	4	233	216	1 438	1 564	1 687	7 246	258	1 213

Au cours du 3ème trimestre 2017, 1 acte de vente et 3 promesses ont été signés (Paris 12, Paris 20, Paris 9 et Boulogne (92)) pour un total de 233 m² et un prix de vente de 1 687 K€ net vendeur, soit 7 246 € HD/m² à mettre en perspective avec un prix d'acquisition historique de 216 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 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 56 % de la valeur du patrimoine.

. Les lots vacants représentent 12 % de la valeur du patrimoine.

Statuts d'occupation	Surface (m ²)	Valeur du patrimoine
Loi 48	6 231	13 %
Nue-propiété viagère	975	3 %
Nue-propiété démembrement	4 425	7 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	4 388	9 %
Libérables (Loi 89)	22 665	56 %
Vacants	4 902	12 %
TOTAL	43 586	100 %

SITUATION LOCATIVE

• Taux d'occupation physique ⁽¹⁾

	30/09/2017	30/06/2017	31/03/2017	31/12/2016
Taux d'occupation physique	87,5 %	89,6 %	89,7 %	89 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 49 lots en cours de rénovation, 8 lots en cours de relocation et 18 lots en cours d'arbitrage soit un taux d'occupation de 87,5 % (hors nues-propiétés).

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

VOTRE SCPI À LA LOUPE

Capital

Le capital de votre SCPI s'élève à 220 087 parts en fin de trimestre.

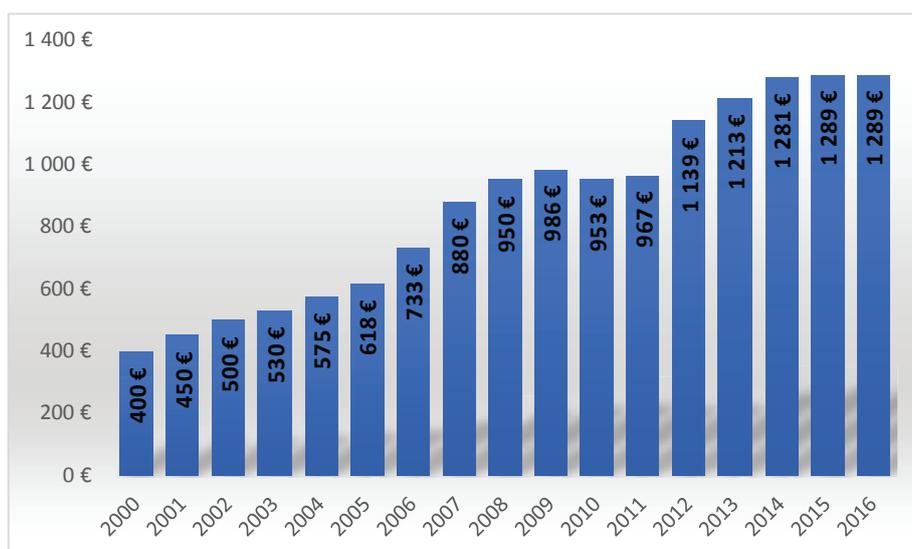
Trimestre	Capital initial	Souscriptions	Retraits compensés	Retraits par le fonds de remboursement	Annulations	Capital final	Souscripteurs
I	223 388	1 305	1 221	1 298	26	222 148	2 301
II	222 148	1 645	1 713	679	0	221 401	2 283
III	221 401	174	152	1 336	0	220 087	2 279

A fin septembre, il subsiste 13 517 parts en attente de retrait au prix compensé.

Prix de la part (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de la part est de 1 301 € du 1er juillet au 30 septembre 2017. Il est augmenté de 6 € au cours de l'année 2017, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

Evolution du prix de la part depuis le 1er janvier 2000



Prix de retrait (voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 1 171,55 € du 1er juillet au 30 septembre 2017 et sera augmenté au cours de l'année 2017, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis.

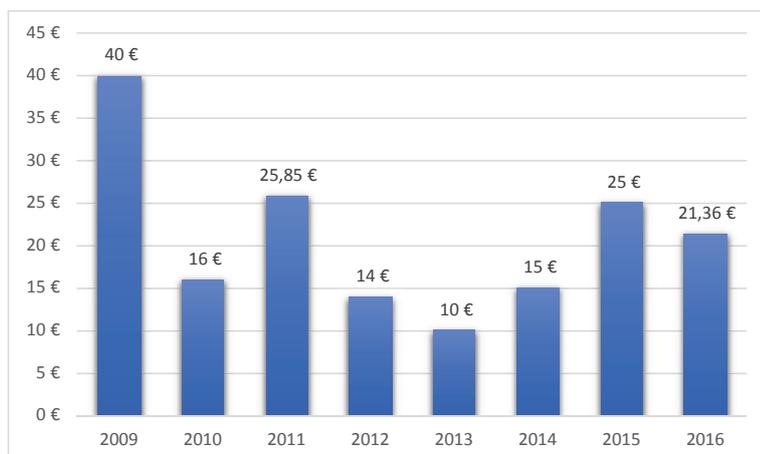
Plus-value distribuée par part depuis 2009

Valeurs de réalisation et de reconstitution ⁽¹⁾

Valeur de réalisation au 31/12/2016	1 082 €
Valeur de reconstitution au 31/12/2016	1 292 €



Rue Montmartre
PARIS II



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 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.

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

INFORMATIONS GENERALES

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 15,5 %) 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 a porté la dotation maximale du fonds de remboursement à 5 M€. Le prix de retrait par le fonds était de 1 040 € au 1^{er} janvier 2016, inchangé au 1^{er} janvier 2017. 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.

Pour toutes vos questions sur votre SCPI,
contactez-nous par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à 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