

## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

L'année 2018 se présente comme un bon cru pour le secteur de la pierre en France, et plus spécifiquement à Paris et en Île-de-France, le secteur de prédilection de Pierre 48. Le marché de l'immobilier résidentiel parisien présente cette année encore un niveau de performance élevé, avec une augmentation moyenne de 6,2 % des valeurs de transaction, selon la Chambre des notaires de Paris.

Ce chiffre élevé s'inscrit néanmoins dans une tendance de moyen terme plus maîtrisée avec une augmentation de 14,9 % sur 5 ans.

Fort de cette dynamique, le patrimoine de Pierre 48 s'apprécie de + 6,4 % sur l'année 2018, tout en conservant une réserve de plus-values immobilières importante. Réserve de plus-values appelée à se régénérer grâce aux investissements qui sont et seront de plus en plus réalisés en démembrement avec une forte décote au moment de l'acquisition. C'est l'axe de développement décidé par votre SCPI pour continuer de faire croître son capital en investissant dans des opérations à création de valeur dans la durée.

La distribution de plus-values immobilières et la revalorisation du prix de la part en 2018 permettent à Pierre 48 de dégager une performance globale de 5,2 %.

Compte tenu de ces résultats et des perspectives d'appréciation qui restent bonnes sur son patrimoine, Pierre 48, en sa qualité de « SCPI de capitalisation » s'organise pour assurer une meilleure liquidité aux associés à travers la dotation du fonds de remboursement.

Dans un contexte de taux d'intérêts qui restent bas, votre SCPI, faiblement endettée, peut faire appel à l'emprunt pour saisir de bonnes opportunités d'investissement et continuer à vous délivrer de la performance dans les années qui viennent. En effet, la mécanique du démembrement telle que nous la pratiquons en acquérant la nue-propriété décotée assure une forte création de valeur au moment où l'usufruit revient à votre SCPI. C'est le développement de ce modèle, renforcé par la qualité du patrimoine « historique » qui fait l'avenir de Pierre 48.

La date de votre prochaine Assemblée Générale est fixée au 13 juin 2019 à 10h30.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2018	284,8 M€
Nombre d'associés au 31/12/2018	2 230
Prix de souscription au 31/12/2018 <i>dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription</i>	1 355 €
Prix de retrait au 31/12/2018	1 220,18 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	668
Surface totale	43 688 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2018

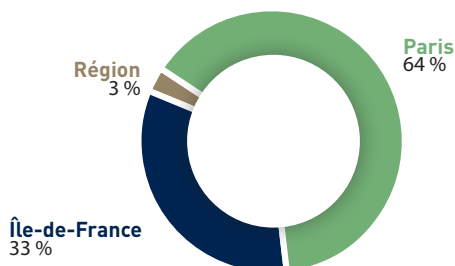
#### Taux de rendement interne (TRI)

15 ans	6,8 %
10 ans	3,9 %

# PATRIMOINE

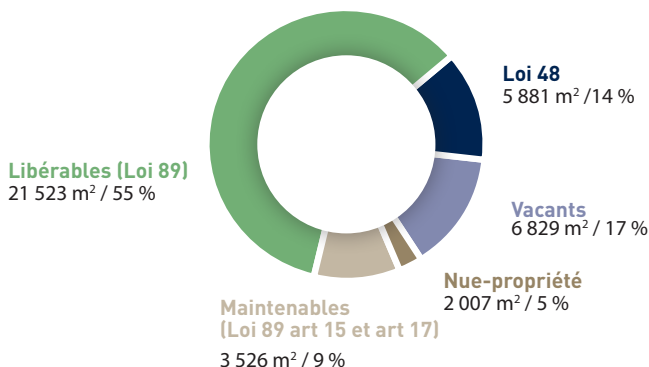
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE \*

[exprimée en % des surfaces]



## REPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION \*

[exprimée en % des surfaces]



\* au 31/12/2018

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### ACTE DE VENTE - Rétération

#### 23 boulevard Suchet - Paris XVI (7ème étage avec terrasse) / Nue-propriété

Date d'acquisition : Novembre 2018

Surface : 145 m<sup>2</sup>

Valeur d'expertise : 1 595 K€

Décote : 45 %

Prix d'acquisition HD : 890 K€ (frais d'agence inclus)

Prix payé HD / m<sup>2</sup> : 6 138 € (frais d'agence inclus)

Durée d'occupation prévisionnelle : 14 ans

### Portefeuille MONETIVIA sous promesse (3 lots en nue-propriété - durée prévisionnelle : 7 ans - Décote : 28 %)

#### 28 bd Beaumarchais, Paris XI

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

Valeur libre / m<sup>2</sup> : 9 500 €

Décote : 30 %

Prix payé : 785 000 €

Valeur libre : 1 111 500 €

#### 15 rue Amiral Roussin, Paris XV

Surface : 120 m<sup>2</sup>

Valeur libre / m<sup>2</sup> : 10 800 €

Décote : 30 %

Prix payé : 920 000 €

Valeur libre : 1 296 000 €

#### 14 rue Mayet, Paris VI

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

Valeur libre / m<sup>2</sup> : 14 500 €

Décote : 27 %

Prix payé : 1 580 000 €

Valeur libre : 2 152 960 €

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Vente d'un immeuble bloc 30 logements - Elancourt (78)

Date de vente : Décembre 2018

Surface : 2 320 m<sup>2</sup>

Valeur d'expertise : 3 145 K€

Prix d'acquisition (avril 2008) : 2 112 K€

Prix de vente net vendeur : 4 140 K€

Soit une plus-value de + 96 % (l'indice des Yvelines ayant augmenté sur la période de + 5 %)

L'opération représente un TRI annuel sur la période de détention de 10 ans de + 5,5 %.

L'arbitrage ayant été réalisé au profit d'un bailleur social, le produit de la vente est exonéré d'impôt sur les plus-values pour les associés soumis à l'IR.

### Vente de 9 lots Paris - Versailles (78) - Chaville (92)

Date de vente : Octobre à décembre 2018

Surface : 523,54 m<sup>2</sup>

Valeur d'expertise : 3 640 K€

Prix d'acquisition : 1 307 K€

Prix de vente net vendeur : 3 945 K€

Cela représente un multiple de 3 et une plus-value de + 200 % sur une période de détention moyenne de 15 ans.

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

86 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 102 lots :

- 53 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,

- 16 lots en cours de relocation

- 33 lots en cours d'arbitrage

soit un taux d'occupation de 86 % (hors nues-propiétés)

13 appartements libérés dont 1 lot loué sous le régime de la loi de 1989 article 15 (locataire maintenable)

10 signatures de nouveaux baux

12 chantiers de remise en état en démarrage

11 réceptions de travaux de remise en état



### 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

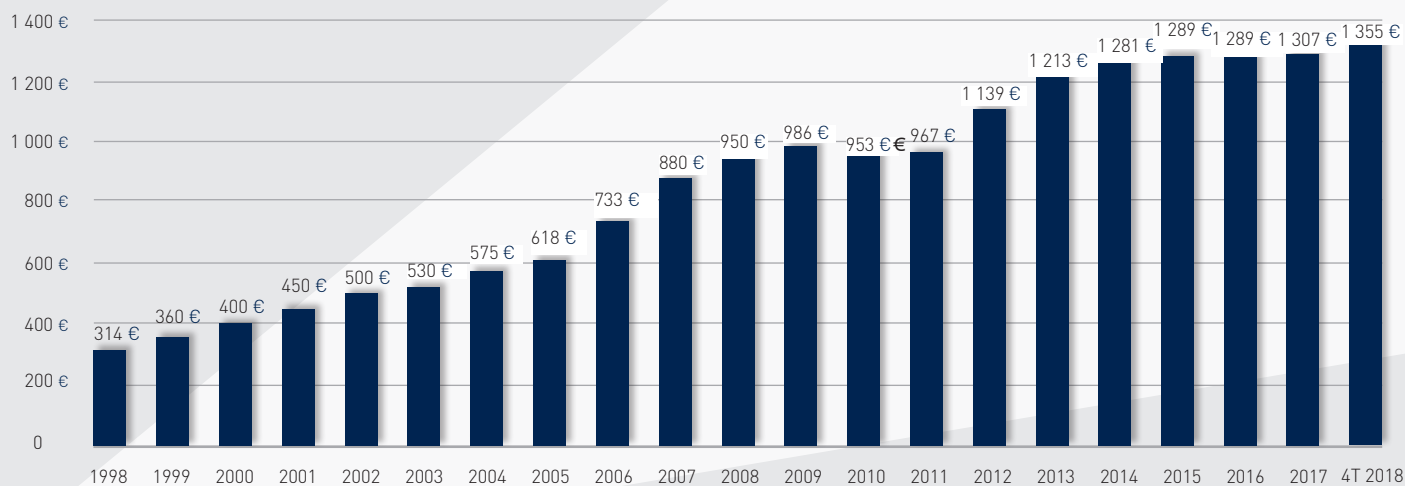
Le capital s'élève à **210 172 parts** en fin de trimestre.

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
III	212 377	213	206	1 045	0	211 339	2 248
IV	211 339	445	285	1 327	0	210 172	2 230

A fin décembre, il subsiste 18 756 parts en attente de retrait au prix compensé.

## PRIX DE LA PART

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



Le prix de la part est de 1 355 € du 1er octobre au 31 décembre 2018. A compter du 1er avril 2019, la société de gestion a décidé de stabiliser la valeur de la part 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 1 220,18 € du 1er octobre au 31 décembre 2018.

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation  
au 31/12/2017

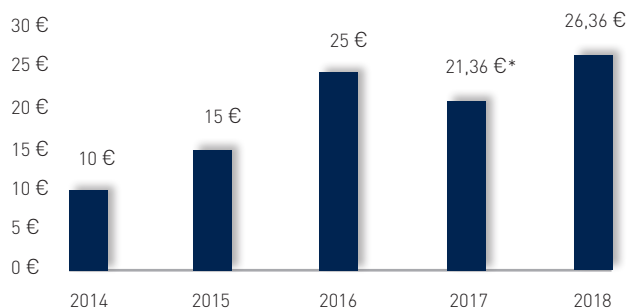
1 155 €

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

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 21 mars 2019 à 10h30. 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 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

**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)