

Société Civile de Placement Immobilier

EDITORIAL

Cher Associé,

Avec ce bulletin trimestriel, je vous prie d'assister à l'Assemblée Générale Mixte de Pierre 48, qui se tiendra :

Mercredi 18 mai 2016 à 14h30, au Musée des arts et métiers, 60 rue Réaumur, Paris 3^{ème}, avec l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ;
- Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes ;
- Affectation des résultats ;
- Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution ;
- **Distribution d'un coupon exceptionnel de 25 € ;**
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la vente d'un ou plusieurs éléments du patrimoine et alimenter, éventuellement, le fonds de remboursement ;
- Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts ;
- Modifications statutaires.

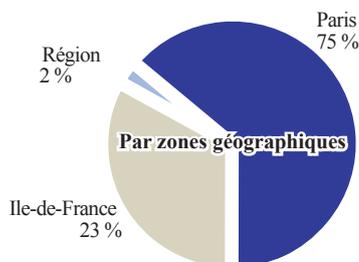
Je souhaite que vous veniez nombreux vous exprimer à l'Assemblée.

Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 1^{er} TRIMESTRE

- **Type : SCPI de capitalisation (logements soumis à la loi de 1948 ou substitués)**
- **Composition du patrimoine :** 44 548 m²



Statuts d'occupation*	Surface m ²	Valeur du patrimoine
Loi 48	6 687	12,7 %
Nue-propriété	4 894	8,5 %
Maintenables (Loi 89 art 15 et art 17)	4 839	9,7 %
Libérables (Loi 89)	24 683	61,7 %
Vacants	3 445	7,4 %
TOTAL	44 548	100 %

* voir au verso

- **Taux d'occupation physique :** 91,1 %
- **Nombre de lots composant le patrimoine :** 794

- **Prix de souscription au 1^{er} avril 2016 :** 1 289 €

➤ 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 :

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

Source : Paref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

➤ Capital

Le capital s'élève à 228 217 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

➤ Marché des parts

Au cours du trimestre, 601 parts ont été souscrites. 498 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 2 593 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. 3 annulations représentant 195 parts ont été enregistrées. A fin mars, il subsiste 9 146 parts en attente de retrait au prix compensé.

➤ Souscription

Le prix de la part est de 1 289 € en avril, 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

Si les souscriptions excèdent les retraits, la société rachète les parts à 90,05 % du prix d'émission, net de tout frais, soit 1 160,74 € en avril. A l'inverse, si les retraits excèdent les souscriptions, la société de gestion propose 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 %.

TSVP

► 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 et source de profits futurs pour ses associés.

3 lots situés Avenue Pierre Grenier (Boulogne-Billancourt 92), rue de Charenton (Paris 12) et avenue Simon Bolivar (Paris 19) ont été arbitrés pour un montant de 980 K€ au cours du 1er trimestre 2016 dégageant une plus-value nette d'environ 650 K€.

Acquisition d'un lot occupé de 80 m² en nue-propiété situé rue Duvivier (Paris 7) pour un montant de 660 K€.

3 lots occupés situés à Paris sont en cours d'acquisition en nue-propiété pour un montant de 920 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 maintenables sont représentés par les logements de la loi de 1948 et ses substituts (nue-propiété, loi de 1989 art 15 et 17) soit 30,9 % de la valeur du patrimoine.

. Les libérables sont représentés par les logements soumis au régime général de la loi de 1989 et du code civil soit 69,1 % de la valeur du patrimoine.

A noter que le démembrement de l'immeuble sis rue des Grands Champs Paris 20 est arrivé à expiration en avril 2016.

► Situation locative

● Taux d'occupation physique

	31/03/16	31/12/15	30/09/15	30/06/15
Taux d'occupation physique	91,1 %	91,3 %	92,5 %	94,9 %

La baisse du taux d'occupation physique s'explique notamment par les arbitrages en cours.

● Locations

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 11 lots en cours de rénovation, 12 lots en cours de commercialisation et 36 lots en cours d'arbitrage dont 9 sous promesse et 2 vendus, soit un taux d'occupation de 91,1 % (hors nue-propiété).

● Ventes

Au cours du trimestre, plusieurs lots sont à la vente. Pour plus de détails, contactez-nous ou consultez notre site www.paref-gestion.com.

► Assurance-vie

Vous pouvez aussi investir dans Pierre 48 dans le cadre fiscal favorable de l'assurance-vie, avec ASSURANCE EPARGNE PENSION, SKANDIA, APICIL et SWISS LIFE. L'intégration de Pierre 48 dans d'autres contrats d'assurance-vie est en cours.

► Fiscalité

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.

► Vie sociale

L'assemblée générale mixte de votre SCPI se tiendra le mercredi 18 mai 2016 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.

► SALONS

Paref Gestion sera présent à différents congrès professionnels au cours du 1er semestre 2016 dont notamment Les Assises de la Pierre-Papier (Salons Hoche, Paris) le 27 juin 2016.

► INTERNET

Notre site www.paref-gestion.com offre une navigation claire, simple et intuitive et propose tout ce qui concerne votre SCPI, les autres SCPI et OPPCI gérés par Paref Gestion.

**P A R E F
G E S T I O N**

VOTRE CAPITAL PIERRE

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-1, 411-2, 412-1 et 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la note d'information de la SCPI le visa n°05-32 en date du 20 septembre 2005. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.