

Société Civile de Placement Immobilier

EDITORIAL

Cher Associé,

Les assemblées générales du 18 mai et du 9 juin 2016 ont approuvé l'ensemble des résolutions proposées.

Elle a voté notamment la distribution d'un coupon exceptionnel de 25 € brut par part, non imposable car ayant déjà payé l'impôt chez le notaire au titre d'une part.

Ce coupon, versé fin juin, représente des plus-values de cessions d'immeubles.

La bonne tenue du marché résidentiel parisien conforte les fondamentaux de Pierre 48. Votre SCPI conserve un potentiel important de plus-values à marché inchangé et devrait continuer à bénéficier de la performance récurrente assurée par l'acquisition de biens occupés décotés.

Les équipes de Peref Gestion vous souhaitent un excellent été.

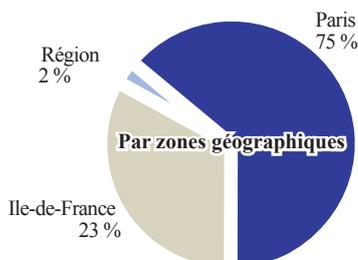
Bien cordialement.

Thierry GAIFFE
Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 2ème 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 :** 90,4 %

▀ **Nombre de lots composant le patrimoine :** 788

▀ **Prix de souscription au 1^{er} juillet 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 : Peref Gestion

VOTRE SCPI À LA LOUPE

▀ Capital

Le capital s'élève à 226 738 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

▀ Marché des parts

Au cours du trimestre, 2 107 parts ont été souscrites. 2 185 parts ont été remboursées au prix de retrait compensé et 1 401 parts au prix de retrait par le fonds de remboursement. A fin juin, il subsiste 9 440 parts en attente de retrait au prix compensé.

▀ Souscription

Le prix de la part est de 1 289 € en juillet, 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 juillet. 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 %.

► 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.

Au cours du 2ème trimestre 2016, 9 lots ont été arbitrés pour un montant de 3,2 M€ dégageant une plus-value nette estimée à 2 M€.

Un lot occupé de 80 m², situé rue Duvivier (Paris 7ème), a été acquis en nue-propiété pour un montant de 660 K€.

3 lots occupés situés à Paris en nue-propiété pour 900 K€ et 2 lots en loi de 1948 pour 315 K€ sont en cours de préparation de promesse.

* 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

	30/06/16	31/03/16	31/12/15	30/09/15
Taux d'occupation physique	90,4 %	91,1 %	91,3 %	92,5 %

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 12 lots en cours de rénovation, 7 lots en cours de commercialisation et 21 lots en cours d'arbitrage dont 4 sous promesse, soit un taux d'occupation de 90,4 % (hors nue-propiété).

► 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 5ème année de détention, 4 % par an pour la 22ème 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

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 1er décembre 2016.

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 2ème semestre 2016 dont notamment la 23ème édition de PATRIMONIA, la convention annuelle des professionnels du patrimoine (Centre de Congrès de Lyon) les 29 et 30 septembre 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.



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.