

ÉDITORIAL

Chères associées, chers associés,

L'année 2017 affiche un retour de la croissance prévue à 1,7 % et un maintien des taux d'emprunt bas. Cela en fait à nouveau un très bon cru pour l'investissement résidentiel en France.

Les volumes et les valeurs sont à nouveau à la hausse pour atteindre les records qui avaient été atteints en 2011.

Une fois encore, nous pouvons nous féliciter d'avoir orienté les investissements de Pierre 48 en Île-de-France où la hausse est sensiblement la plus forte (+ 5,8 % en un an pour le T3) qu'en régions (+ 3,2 % en un an pour le T3). Pour rappel, le patrimoine de Pierre 48 est constitué à 76 % à Paris, et à 22 % en 1^{ère} couronne (en valorisation).

Les fondamentaux étant bons (la croissance, le volume de transaction, les taux d'intérêts), cette hausse est annoncée comme devant être durable.

Pierre 48 continue d'investir dans du patrimoine parisien décoté à fort potentiel (à noter l'investissement dans un triplex de l'Île Saint Louis en nue-propiété) en profitant des taux bas.

Parallèlement, Pierre 48 prolonge les arbitrages de son patrimoine pour externaliser les plus-values réalisées.

A noter que le 4^{ème} trimestre 2017 correspond à la reconstitution des démembrements réalisés à Nanterre et à la Celle-Saint-Cloud en 2007, pour une valeur 2017 d'environ 10 M€ à mettre en perspective avec le prix d'acquisition en 2007 de 3,4 M€ HD, soit un TRI annuel supérieur à 8 %.

Dans ce contexte, les associés de Pierre 48 vont à nouveau profiter de l'évolution à la hausse du patrimoine de Pierre 48 revu par nos experts, en ligne avec l'évolution du marché immobilier, et de la restitution de plus-values relatives aux arbitrages réalisés.

La performance prévisionnelle 2018 devrait être proche de 6 %.

Par ailleurs, les mandats des membres de votre Conseil de surveillance arrivent à échéance en 2018, des élections auront donc lieu lors de la prochaine Assemblée Générale de votre SCPI le 13 juin 2018 à 10h. Vous pouvez faire acte de candidature dans les conditions visées en page 4 du présent bulletin avant le 30 mars 2018.

L'équipe de Paref Gestion se joint à moi pour vous souhaiter une excellente année.

Cordialement.

Gilles CHAMIGNON
 Directeur Général

L'ESSENTIEL DU 4^e TRIMESTRE

Capitalisation au 31/12/2017 (M€) ⁽¹⁾	281
Nombre d'associés au 31/12/2017	2 269
Prix de souscription au 31/12/2017 ⁽¹⁾ (€) (dont 8,29 % HT de commission de souscription)	1 307
Prix de retrait ⁽¹⁾ au 31/12/2017 (€)	1 176,95
Nombre d'appartements composant le patrimoine	668
Surface totale (m ²)	43 688

PERFORMANCES AU 31/12/2017

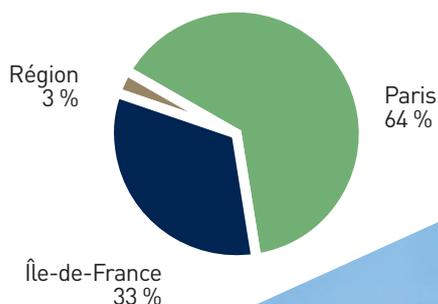
Taux de rendement interne (TRI) ⁽¹⁾

15 ans	6,73 %
10 ans	3,91 %
5 ans	2,21 %

⁽¹⁾ Voir lexique au dos

PATRIMOINE

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (exprimée en % des surfaces)



PATRIMOINE

INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

Immeuble : Quai de Béthune (Paris IV)
Surface m² : 191,6
Date d'acquisition : Décembre 2017
Prix payé K€ HD : 1 200

Prix payé €/m² : 6 263
Expertise occupée K€/HD : 2 060
Expertise libre K€/HD : 2 880
Expertise libre €/m² : 15 031

Au 4^{ème} trimestre 2017, Pierre 48 s'est porté acquéreur de 3 lots en nue-propiété (Paris IV) de 191,6 m² représentant un prix total de 1 200 K€ HD à 6 263 €/m² moyen, à mettre en perspective avec une estimation libre en pleine propriété de 2 880 K€ soit 15 031 €/m² moyen, soit un potentiel de hausse de 120 % qui vient nourrir le potentiel déjà existant de votre SCPI. A noter que la durée prévisionnelle du démembrement est de 13 ans.

ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Immeuble : Rue Amsterdam (Paris IX)
Surface m² : 22
Prix d'acquisition K€ : 23
Expertise occupée fin 2016 : 30
Expertise libre 2016 : 174
Prix de vente K€ : 200
Prix de vente €/m² : 9 174
Impôt prévisionnel (100 % IRPP) K€ : 31
Plus-value nette K€ : 146

Immeuble : Rue Villiers de l'Isle Adam (Paris XX)
Surface m² : 76
Prix d'acquisition K€ : 49
Expertise occupée fin 2016 : 455
Expertise libre 2016 : 487
Prix de vente K€ : 520
Prix de vente €/m² : 6 842
Impôt prévisionnel (100 % IRPP) K€ : 62
Plus-value nette K€ : 409

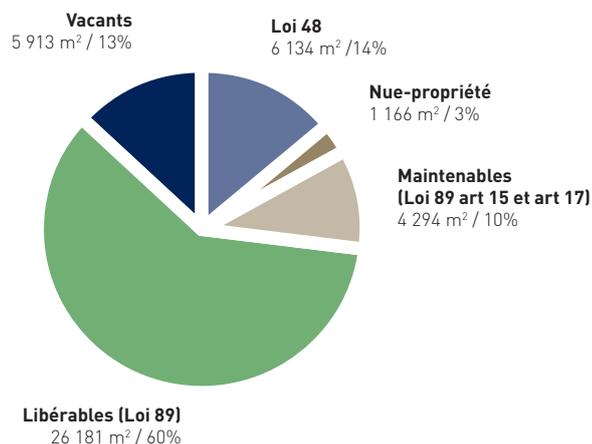
Au cours du 4^{ème} trimestre 2017, deux actes de vente ont été signés (Paris 9, Paris 20) pour un total de 98 m² et un prix de vente de 720 K€ net vendeur, soit 7 347 € HD/m² à mettre en perspective avec un prix d'acquisition historique de 72 K€.

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 27 % de la surface totale.
- Les lots libérables sont représentés par les logements soumis au régime général de la loi de 1989 et du Code civil soit 60 % de la surface totale.
- Les lots vacants représentent 13 % de la surface totale.

A noter que les démembrements de Nanterre et La Celle-Saint-Cloud, ont expiré au cours du 4^{ème} trimestre 2017.



SITUATION LOCATIVE

Taux d'occupation physique ⁽¹⁾ au 31/12/2017

TOP

86,62 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 57 lots en cours de rénovation, 6 lots en cours de relocation et 27 lots en cours d'arbitrage soit un taux d'occupation de 86,62 % (hors nues-propiétés).

VOTRE SCPI À LA LOUPE

CAPITAL

Le capital s'élève à **215 349** 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
IV	220 087	219	104	4 853	0	215 349	2 269

A fin décembre, il subsiste 16 047 parts en attente de retrait au prix compensé.

PRIX DE LA PART

(voir rubrique Informations générales au dos)

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART DEPUIS L'ORIGINE



Le prix de la part est de 1 307 € du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017. Il est augmenté de 6€ au cours de l'année, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis. La souscription minimum est de 5 parts (pour les nouveaux associés).

PRIX DE RETRAIT

(voir rubrique Informations générales au dos)

Le prix de retrait, applicable dans la limite de nouvelles souscriptions, s'établit à 1 176,95 € du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017 et sera augmenté au cours de l'année, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis.

VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION⁽¹⁾

Valeur de réalisation
au 31/12/2016

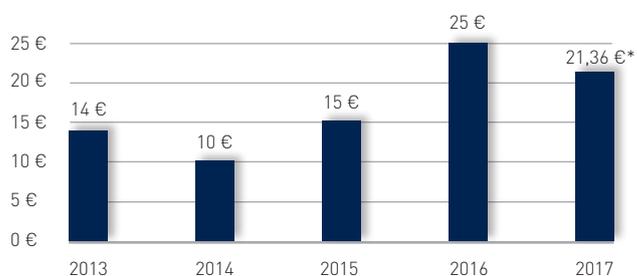
1 082 €

Valeur de reconstitution
au 31/12/2016

1 292 €

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 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.

VIE SOCIALE

Le prochain Conseil de surveillance de votre SCPI se tiendra le jeudi 15 février 2018. L'assemblée générale de votre SCPI se tiendra le mercredi 13 juin 2018 à 10h au Centre de Conférences Edouard VII, 23 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

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.

Renouvellement complet du Conseil de surveillance

Messieurs Jean-François GUTHMANN (Président), Hervé BARGAIN, Michel de CHAUVIGNY de BLOT, Bertrand de GELOES d'ELSLOO, Guy FAUCHON, Arnaud GROMEZ et APICIL, représenté par Franck DERELI, ainsi que la CARMF, représentée par Sylviane DUTRUS, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 9 mai 2012 pour un mandat de six exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2018, appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Huit postes seront ainsi à pourvoir sur les 9 membres composant le Conseil de surveillance.

Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de surveillance

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de surveillance, sous réserve de détenir un nombre minimum de 20 parts, d'être âgé au maximum de 75 ans au jour de la nomination ou du renouvellement, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 associés au moins et de 9 au plus • Durée du mandat : 3 ans toujours rééligibles dans la limite d'âge prévue.

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes : Nom, prénoms, date de naissance et profession • Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone • Copie de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité • Nombre de parts détenues dans la SCPI Pierre 48 • Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Paref Gestion • Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI. Les candidats doivent adresser leur lettre de candidature avant le 30 mars 2018 à : Paref Gestion, Service Juridique - 8 rue Auber, 75009 PARIS.

IMPORTANT : Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par email ou par courrier dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos services par téléphone au 01 40 29 86 86 ou par mail à contact@paref.com.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

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 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, 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 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^{er} janvier 2017, inchangé au 1^{er} 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 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.

Contactez-nous pour toutes vos questions sur votre SCPI :

T 01 40 29 86 86 / contact@paref.com

www.paref-gestion.com