



## ÉDITORIAL

Chères associées, Chers associés,

Votre SCPI conserve un positionnement unique dans le paysage des produits d'épargne immobilier de long terme grâce à la qualité du patrimoine constitué depuis plus de 20 ans. Les centaines d'appartements parisiens acquis au fil des ans recèlent encore des gisements de plus-values qui se matérialisent au rythme de l'évolution de certains quartiers. De même, les nouvelles acquisitions réalisées le plus souvent en démembrement avec de fortes décotes permettent de renouveler le modèle de création de valeur pour les années à venir.

La valorisation de votre patrimoine se poursuit donc à travers la dynamique du marché immobilier parisien et grâce aux travaux d'amélioration qui sont réalisés lorsque les appartements se libèrent, 50 appartements sont actuellement concernés par cette démarche.

Le programme d'arbitrage qui a été défini pour 2018 se déroule selon les prévisions, les appartements vendus ce trimestre représentent un volume de 2,7 millions d'euros, et les promesses de vente conclues totalisent plus de 7 millions d'euros. Une acquisition a été négociée ce trimestre dans un immeuble de standing du 16<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

La croissance de la valeur du patrimoine de Pierre 48 se traduit encore ce trimestre par une réévaluation du prix de la part de 14 €, elle a été fixée à 1 355 € au 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Nous remercions particulièrement les 388 associés de Pierre 48 qui ont réinvesti pour 1 186 parts cet été, témoignant ainsi de leur attachement et de leur confiance dans l'avenir de leur SCPI.

Toute l'équipe de Paref Gestion vous souhaite une bonne fin d'année.

Cordialement.

**Gilles CHAMIGNON**  
Directeur Général

### L'ESSENTIEL DU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

Capitalisation au 30/09/2018	283,4 M€
Nombre d'associés au 30/09/2018	2 248
Prix de souscription au 30/09/2018 <i>dont 8,29 % HT (9,95 % TTC) de commission de souscription</i>	1 341 €
Prix de retrait au 30/09/2018	1 207,57 €
Nombre d'appartements composant le patrimoine	668
Surface totale	43 688 m <sup>2</sup>

### PERFORMANCES AU 31/12/2017

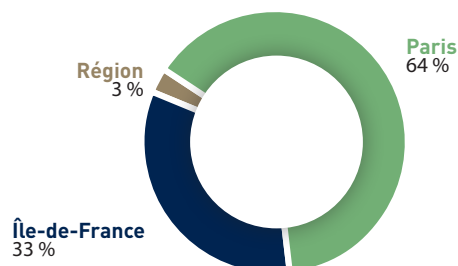
#### Taux de rendement interne (TRI)

15 ans	6,73 %
10 ans	3,91 %

# PATRIMOINE

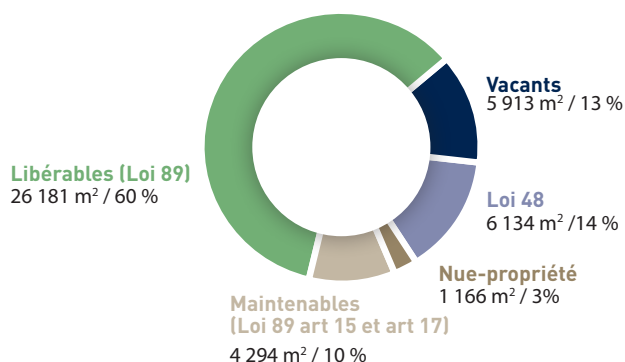
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE \*

[exprimée en % des surfaces]



## REPARTITION PAR STATUT D'OCCUPATION \*

[exprimée en % des surfaces]



\* au 31/12/2017

## INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

### PROMESSE DE VENTE

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

Surface : 145 m²  
Valeur d'expertise : 1 595 K€  
Prix d'acquisition HD : 890 K€  
Décote : 45 %

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

### Vente de 7 lots

Surface : 379,76 m²  
Valeur d'expertise : 2 571 K€  
Prix d'acquisition HD : 594 K€  
Prix de vente net vendeur : 2 725 K€

### 4 lots sous promesse

Surface : 290 m²  
Valeur d'expertise : 2 646 K€  
Prix d'acquisition HD : 853 K€  
Prix de vente net vendeur : 3 023 K€

### 1 immeuble bloc sous promesse à Elancourt (78)

Vente à un bailleur social exonérée d'impôts sur la plus-value  
Surface : 2 320 m²  
Valeur d'expertise : 3 145 K€  
Prix d'acquisition HD : 3 100 K€  
Prix de vente net vendeur : 4 140 K€

### TOTAL ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Surface : 2 990 m²  
Valeur d'expertise : 8 362 K€  
Prix d'acquisition HD : 4 547 K€  
Prix de vente net vendeur : 9 888 K€  
Plus-value brute : 5 341 K€

## SITUATION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

86 %

La totalité du patrimoine était occupée en fin de période, à l'exception de 101 lots :

- 50 lots en cours de rénovation ou en chiffrage,
  - 13 lots en cours de relocation
  - 38 lots en cours d'arbitrage
- soit un taux d'occupation de 86 % (hors nues-propiétés)

21 appartements libérés dont 1 lot loué sous le régime de la loi de 1948

10 signatures de nouveaux baux

7 chantiers de remise en état en démarrage

12 réceptions de travaux de remise en état

# VOTRE SCPI À LA LOUPE

## CAPITAL

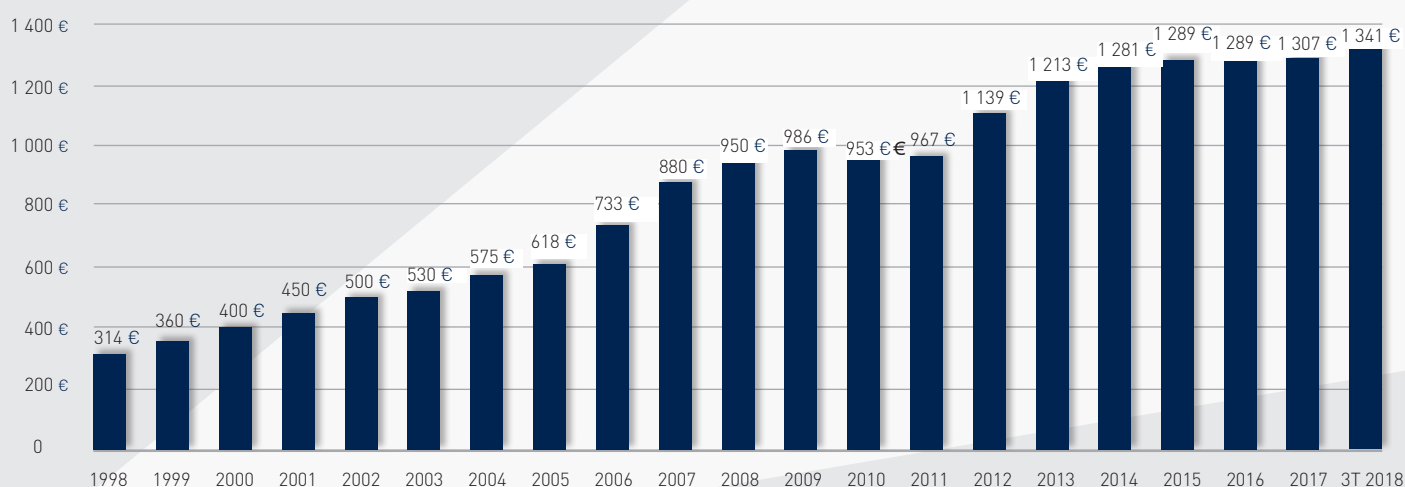
Le capital s'élève à **211 339 parts** en fin de trimestre.

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

A fin septembre, il subsiste 16 019 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 1 341 € du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018. La société de gestion a décidé de porter la réévaluation trimestrielle de 6 € à 14 € depuis le 1<sup>er</sup> avril 2018 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 1 207,57 € du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018 et sera augmenté au cours de l'année, chaque trimestre, jusqu'à nouvel avis.

## VALEURS DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION

Valeur de réalisation  
au 31/12/2017

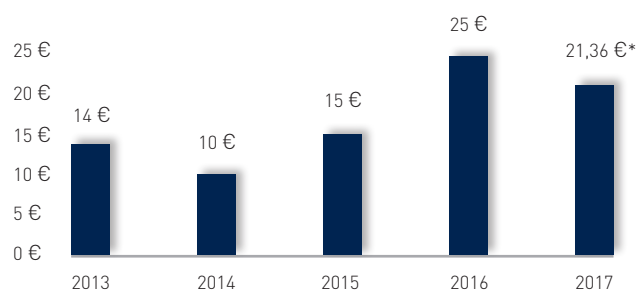
**1 155 €**

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.



**PIERRE 48**

**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

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

La valeur IFI de la part Pierre 48 s'élève à 1 053,57 €.

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 le revenu, 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 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 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)