

EDITORIAL

La conjoncture immobilière reste maussade dans le secteur du logement. La construction neuve est en pleine crise, l'ancien subit quelques ajustements de valeur, mais les corrections restent limitées. A contrario la demande reste à un haut niveau, soutenue avec plus ou moins de vigueur par la croissance démographique et, pour les acquéreurs, par des taux d'emprunts très bas.

La dissolution de votre SCPI ayant été votée lors de l'Assemblée générale du mois de juin dernier, les opérations de liquidation commencent à être mises en œuvre.

Un premier acompte sur liquidation de 317 € par part a été versé durant l'été conformément aux orientations arrêtées avec votre conseil de surveillance. Une « fenêtre » de marché secondaire va être organisée à la fin du mois de novembre pour permettre à ceux d'entre vous, qui ont besoin de récupérer des fonds, de céder leurs parts.

Un courrier circonstancié, reprenant les principaux paramètres financiers de votre SCPI et les prévisions de valorisation des actifs après cession, vous a été adressé, pour permettre aux uns et aux autres de disposer d'éléments chiffrés permettant de mieux apprécier le prix de la part.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	132	Nombre d'immeubles	8
Nombre de parts	2 835	Surface en m ²	1 195

FIDUCIAL Gérance

SCPI FONCIER ETUDES

Société Civile de Placement Immobilier « Habitation - Loi Méhaignerie » à capital fixe en liquidation
Date de création : 16 septembre 1993
Visa AMF n° 10-29 en date du 14 septembre 2010

CAPITAL

Au 01.01.2014

Capital nominal	2 835 000,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part	1 321,39 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	3 746 140,65 €

Au 30.09.2014

Capital nominal	2 835 000,00 €
Capitalisation (en valeur de réalisation)	3 746 140,65 €

ACOMPTES SUR LIQUIDATION

Suite à la mise en liquidation de la Société, un premier acompte sur liquidation de 317 € par part a été versé le 31 juillet 2014 aux associés détenteurs de parts en pleine propriété ou nue-propriété.

A l'attention des usufruitiers et nus-proprétaires

Chaque usufruitier dispose d'un droit de jouissance sur les acomptes de liquidation versés au nu-proprétaire.

En effet, l'usufruit est un droit qui ne s'éteint pas avec la clôture de la liquidation de la SCPI. Au fil des opérations de liquidation, le dividende attaché aux parts qui constitue le droit de jouissance de l'usufruitier va diminuer progressivement pour finalement disparaître, alors que l'usufruit ne s'éteint légalement qu'au jour du décès de l'usufruitier (article 578 du Code Civil).

Il appartient à chaque usufruitier de se rapprocher du (ou des) nu(s)-propriétaire(s) pour examiner les modalités de rempli des acomptes sur liquidation afin de préserver l'usufruit constitué.

DISTRIBUTION DES REVENUS

DIVIDENDE ANNEE 2013 30 €

DIVIDENDE ANNEE 2014

Versement du dividende annuel fin janvier 2015

MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Confrontation	Prix achat	Prix exécution	Parts échangées
31.07.2014	Suspension du marché secondaire		
29.08.2014	Suspension du marché secondaire		
30.09.2014	Suspension du marché secondaire		

Le prix d'achat est égal au prix d'exécution + le droit d'enregistrement de 5% et la commission de cession de 3% HT (3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Compte-tenu de la mise en liquidation de la Société, l'inscription des ordres sur le registre des cessions de parts est suspendue, à l'exception de « fenêtres ». Une fenêtre d'ouverture sur le marché secondaire aura lieu le 28 novembre 2014, permettant à ceux qui souhaitent vendre leurs parts, d'envisager de trouver preneur (voir si après les modalités de fonctionnement du marché secondaire).

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI, il est rappelé qu'il est expressément demandé, en cas de cession de parts en gré à gré, tant au cédant qu'au cessionnaire, de produire à la société de gestion, avec le formulaire fiscal n° 2759 intitulé « déclaration de cession » dûment enregistré, une copie de ce bulletin trimestriel d'information, contresignée par chacun d'eux. Cette mesure vise à s'assurer que tant le cédant que le cessionnaire ont contracté en parfaite connaissance de cause.

ACTIVITE IMMOBILIERE

Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	80,08%	78,80%	57,00%

Un TOF dégradé peut être le signe d'une « performance » satisfaisante de la SCPI qui a rapidement rendu ses actifs disponibles à la vente pour les céder dans de meilleures conditions.

Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	96,20%	97,47%	95,22%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,20% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 septembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 97,47% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 95,22% des loyers quittancés au 3^{ème} trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 3 mois après la date du quittancement).

Situation locative

Relocations (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

Lyon – rue Saint Agnan	2 Studios
Toulouse – Platanes	1 Studio

Arbitrage (Néant)

Acquisition (Néant)

MARCHE DES PARTS

Ouverture d'une fenêtre

Une fenêtre d'ouverture aura lieu le 28 novembre 2014. Un courrier d'information a été adressé aux associés.

La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés, soit le 26 novembre 2014 (à 16 heures) avant la date de la confrontation.

Les formulaires de vente ou d'achat contenant les informations obligatoires sont à la disposition des associés auprès du Liquidateur et sont également disponibles sur le site internet www.fiducial-gerance.fr

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc ...).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du formulaire d'information délivré par le Liquidateur « *déclaration relative à l'imposition de la plus-value immobilière* » dûment rempli et signé.

Inscription des ordres

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé au Liquidateur, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. Le Liquidateur n'accepte aucun ordre transmis par internet ou téléphone.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI FONCIER ETUDES.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5% + la commission du Liquidateur pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 3% HT, soit 3,60% TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé. L'ordre d'achat peut indiquer une date limite de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 77 € HT, soit 92,40 € TTC*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par le Liquidateur pour les frais de dossier.

Donations – successions

Prévoir un droit fixe de 77 € HT, soit 92,40 € TTC*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par le Liquidateur pour les frais de dossier.

* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1^{er} janvier 2014

ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2014 pour les revenus versés en 2015. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

INFORMATIONS GENERALES

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

Distribution des revenus et jouissance des parts

Les dividendes sont versés annuellement. La date d'entrée en jouissance, pour le nouveau bénéficiaire, est fixée au premier jour du trimestre de l'inscription sur le registre des transferts.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir au Liquidateur avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

