

### EDITORIAL

L'année 2014 sera-t-elle à l'image de 2013 ?

Pour les SCPI en général, ou en particulier pour celles gérées par FIDUCIAL Gérance, et à de rares exceptions près, on ne peut que le souhaiter, car l'année 2013 aura encore été bonne pour le secteur.

Une collecte globale qui reste, pour la quatrième année consécutive, à des niveaux records. Cet engouement a également des effets favorables sur les marchés secondaires, ce dont on ne peut que se réjouir.

Des revenus sans vraiment d'équivalent dans le paysage financier, tant en terme de niveau que de stabilité et de pérennité.

Il faut cependant ne pas négliger la conjoncture générale qui, à force de ne pas vraiment se redresser, continue à faire des dégâts dans notre tissu économique, et donc dans les comptes de vos locataires.

Il faut compter, enfin, sur la situation du marché immobilier. Pour les SCPI tertiaires, la situation est contrastée : un marché locatif convalescent et en baisse, un marché de l'investissement « suralimenté » par des capitaux toujours aussi abondants et pas toujours très sélectifs...

Au total, l'environnement de vos SCPI devrait être modérément porteur.

Nos prévisions de résultats et dividendes sont prudentes, mais laissent entrevoir, soit des dividendes stables, soit parfois des dividendes en hausse. Le premier trimestre confirme cette orientation, avec des taux d'occupation qui sont correctement orientés dans l'ensemble, par rapport à ceux de la fin 2013 (94,04% contre 93,14% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013). Des acomptes trimestriels généralement reconduits et une activité de relocation des patrimoines satisfaisante.

Au-delà de la conjoncture 2014, il faut souligner l'importance des questions qui seront soumises aux assemblées générales du mois de juin prochain.

La transposition de la directive AIFM, dont il a déjà été question dans ce bulletin, est effective depuis juillet 2013. Elle doit maintenant être incorporée à vos statuts.

Ceci explique le nombre et l'importance des résolutions à caractère extraordinaire sur lesquelles vous aurez à vous prononcer à cette occasion. Il s'agit, certes, de se conformer à la loi, mais pour nous, société de gestion, ce sera l'occasion de faire en votre direction œuvre de pédagogie, pour expliquer cette réforme, sa portée, ses enjeux, tant en termes de protection nouvelle des épargnants, que de perspectives de développement futur des SCPI.

La société de gestion escompte par conséquent un intérêt et une participation aussi grande que possible de votre part pour ce moment important de la vie de votre SCPI.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de votre SCPI FONCIER ETUDES se déroulera au siège administratif de la société,  
41 avenue Gambetta à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

**Judi 26 juin 2014 à 10 heures 30.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2014.  
En cas d'impossibilité pour vous-même d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous adresser avant la date-limite votre pouvoir et/ou vote par correspondance.

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	133
Nombre de parts	2 835

Nombre d'immeubles	8
Surface en m <sup>2</sup>	1 195

## ACTUALITES

---

### Suspension du marché secondaire

En concertation avec les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI FONCIER ETUDES, il a été décidé de proposer à l'assemblée générale du 26 juin 2014 la mise en liquidation de la société.

Cette proposition étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, la Société de Gestion a décidé, conformément à l'article 422-211 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, de suspendre l'inscription des ordres sur le registre des parts pendant la période du 2 mai 2014 au 26 juin 2014 inclus, date à laquelle les associés seront convoqués à une assemblée générale mixte. Dans l'hypothèse où, faute de quorum requis, l'assemblée ne pourrait délibérer le 26 juin 2014, la période de suspension serait prorogée jusqu'au 10 juillet 2014, soit jusqu'à l'assemblée qui se tiendra sur deuxième convocation.

Si la liquidation est votée fin juin ou en juillet 2014, le fonctionnement du marché secondaire sera, selon toute vraisemblance, aligné sur celui de la plupart des SCPI en liquidation : plus de confrontations mensuelles, mais ouverture d'une ou plusieurs confrontations par an.

## MARCHE DES PARTS

---

### Marché secondaire

En fonction du résultat du vote concernant la liquidation de la société à la prochaine assemblée générale, la prochaine confrontation des ordres aura lieu le 31 juillet 2014. La date-limite pour l'enregistrement des ordres est fixée à deux jours ouvrés (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 de la société de gestion et sont également disponibles sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://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 la société de gestion « *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 à la société de gestion, complété, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La société de gestion 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 de la société de gestion 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 la société de gestion 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 la société de gestion pour les frais de dossier.

## IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

---

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Prix d'exécution de la part au 29 novembre 2013 = 830 €

## ACTUALITE FISCALE

---

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> 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 à la société de gestion 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.

# SCPI FONCIER ETUDES

Société Civile de Placement Immobilier « Habitation - Loi Méhaignerie » à capital fixe  
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 31.03.2014*

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

## DISTRIBUTION DES REVENUS

**DIVIDENDE ANNEE 2013** 30 €

**DIVIDENDE ANNEE 2014**

Versement dividende annuel en février 2015

## MARCHE SECONDAIRE

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS

Aucune confrontation n'a été réalisée sur le trimestre.

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de chaque SCPI.

Ordres de vente en attente au 31.03.2014 :  
43 parts (soit 1,52% du nombre total des parts)

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

## 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 <sup>er</sup> trim.
	80,08%

### Taux d'encaissement des loyers au 30.04.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 <sup>er</sup> trim.
	95,86%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 95,86% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 avril 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Lille - 14 place de Sébastopol 12 studios

### Arbitrages

#### Cession des sites de Toulouse et Marseille

Au 31 mars 2014, la situation des ventes des studios est la suivante :

#### **2-12 boulevard des Platanes à Toulouse (17 lots - studios)**

- 12 studios sont vendus.

Il reste 5 studios à vendre.

#### **163-165 boulevard Boisson à Marseille (8 lots - studios)**

- 7 studios sont vendus.

Il reste 1 studio à vendre.

### Acquisitions (Néant)

