

FONCIER ETUDES

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 2 835 000 €
392 539 201 RCS Nanterre

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 10-29 du 14 septembre 2010 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014

Exercice 2013

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex (adresse postale)

612 011 668 RCS Nanterre - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

Gérard ADDA, Président

Jérôme HONG

Jean-Marie PICHARD

AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

Association DEFI, représentée par Françoise WEBER

PRIMMO, représentée par Pierre ROCCA

VALORIM PARTICIPATION, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

MAZARS (titulaire)

Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92075 LA DEFENSE

Odile COULAUD

Franck BOYER (*suppléant*)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
DIRECTIVE A I F M	PAGE 9
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 13
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 14
PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 27
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 31
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 40

LES SCPI EN 2013

L'année 2013 aura été pour les SCPI en général une bonne année dans la ligne des années précédentes : collecte élevée (2,5 Milliards d'euros), taux de distribution de dividendes à peine inférieur à celui de 2012 (5,13%), revalorisation modérée des prix de parts. Certaines SCPI ont sans doute des résultats plus contrastés, mais, sauf exception, ce sont des SCPI qui n'avaient pas encore « connu » la crise.

Les SCPI paraissent cependant à la croisée des chemins : un succès auprès des épargnants qui ne se dément pas, mais aussi un sous-jacent, l'immobilier, dont le marché offre de moins en moins d'opportunités incontestables, en terme de taux de rendement et de niveau de loyer, et ce, en raison de la concurrence entre acheteurs, face à une offre de produits de qualité somme toute limitée. Dans le même temps, la demande de m² à louer, qui émane des entreprises qui versent des loyers à vos SCPI, est toujours perturbée par la persistance de la crise économique. En témoignent, la persistance des défaillances d'entreprises et, dans vos comptes, un niveau de contentieux locatif qui pèse trop sur les résultats. Cette dualité rendent plus complexes les stratégies d'évolution de vos SCPI.

Faut-il suivre le mouvement général, quelque peu moutonnier, consistant à « surfer » sur la demande d'épargne immobilière et alimenter ainsi la hausse des valeurs immobilières ? Faut-il se concentrer sur la modernisation des patrimoines existants, les renouveler, tout en augmentant progressivement la taille des véhicules, au rythme des capacités du marché immobilier ?

Votre société de gestion a très clairement opté pour cette seconde voie, en contenant la croissance de la collecte nouvelle et en se concentrant sur l'optimisation durable de la performance des véhicules.

Cette stratégie porte déjà ses fruits, si l'on en juge par la position flatteuse obtenue dans les benchmarks de la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance. Cette supériorité va nécessairement se renforcer dans les prochaines années, compte tenu du choix de croissance maîtrisée qui permet le mieux de préserver la stabilité des revenus de vos SCPI.

L'engouement réaffirmé en faveur des SCPI n'est pas usurpé : les SCPI ont fait la preuve de leur résilience et de leur capacité à offrir des performances élevées et pérennes.

La modernisation du régime des SCPI qui accompagne la transposition en droit français de la directive AIFM (Alternative Investment Fund Managers) doit être utilisée au mieux. D'un côté, elle renforce la sécurité du placement SCPI pour les épargnants (régulation renforcée sur la société de gestion, arrivée d'un dépositaire,...), de l'autre, elle lui donne la capacité de se développer et de se renouveler en s'appuyant sur des règles de gestion et d'investissement plus souples.

Plus de liberté donc, et plus de responsabilité, ce sont, sans nul doute, les meilleurs gages du développement des SCPI.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Malgré un environnement économique toujours difficile, le marché de l'investissement d'entreprise en France est resté particulièrement dynamique en 2013 avec 17,9 milliards d'euros d'engagements placés en immobilier d'entreprise (en hausse de plus de 0,6% par rapport à 2012).

Les bureaux continuent d'être la cible privilégiée des investisseurs (62% des montants investis). 72% des acquisitions de l'année, ont été faites en Ile-de-France. Il reste le marché privilégié des investisseurs.

Les commerces occupent la 2^{ème} position des investissements avec 18% des volumes placés. Ceux-ci continuent de bénéficier de réputation d'actifs défensifs en ce qui concerne les pieds d'immeubles et les galeries commerciales de centre-ville.

Un élément marquant de l'année 2013 est l'accroissement de l'écart de taux entre les produits CORE et les actifs secondaires. Ainsi, Paris QCA poursuit sa baisse, le taux de rendement s'établit pour les actifs CORE à 4,8 % au 4^{ème} trimestre 2013.

L'année 2013 aura été une bonne année pour les investisseurs et notamment les investisseurs nationaux (assurances, SCPI, fonds ...) avec 59% des investissements.

Dans ce contexte, la France devrait rester un marché attractif pour les capitaux nationaux et internationaux en 2014. Par ailleurs, la stabilisation des taux « prime » et la légère baisse des loyers, permettra de maintenir une prime de risque attractive dans la mesure où aucune remontée significative des taux longs n'est à priori attendue. La focalisation sur les actifs qualitatifs en Ile-de-France et en région va ainsi se traduire par une remontée des taux sur les actifs secondaires et un probable ajustement des valeurs avec en filigrane le risque de l'insuffisance du volume sur ce segment de marché.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2013 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les cessions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance. Vous aurez également à désigner trois membres du conseil de surveillance.

En outre, à la suite de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 intégrant la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français et de l'adoption de l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous proposons une mise à jour des statuts intégrant les nouvelles dispositions et précisant certains aspects juridiques.

Enfin, les réflexions sur l'avenir de votre SCPI, menées en concertation avec votre Conseil de Surveillance, ayant abouti à proposer une dissolution par anticipation, nous soumettons également à votre vote la proposition de liquidation amiable de la SCPI ainsi que les résolutions consécutives.

En conséquence, après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

PATRIMOINE

Cessions d'actifs

Nous rappelons que le Conseil de Surveillance du 25 mars 2011 a émis un avis favorable pour la mise en vente des immeubles situés à Toulouse et à Marseille appartenant à votre Société. Au 31 décembre 2013, la situation de ces immeubles 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.

Dans le cadre des nouvelles dispositions de l'article 422-224 du règlement général de l'AMF, la rémunération des sociétés de gestion sera complétée par une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers calculée sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts, soumise à votre approbation.

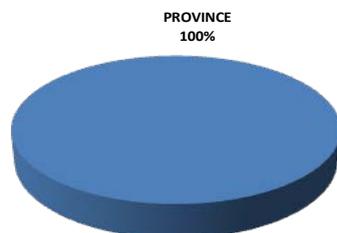
Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Composition du patrimoine

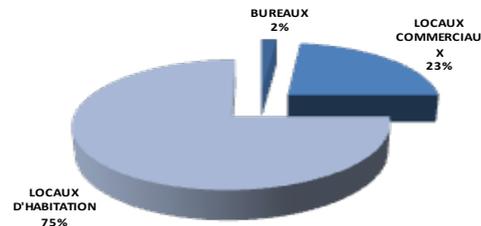
Au 31 décembre 2013, le patrimoine immobilier de la SCPI FONCIER ETUDES totalise une superficie de 1 195 m² répartis sur 8 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre Société au 31 décembre 2013 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 2 729 000 € hors droits. A périmètre constant, la valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2013 est en hausse de 0,3% par rapport à celle de 2012.

Les valeurs estimées (2 729 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (2 602 978 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2013	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	78,41%	79,76%	88,98%	88,83%

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2013 par rapport à 2012

	2012	2013
TOF du 4ème trimestre	86,71%	88,83%

Etat des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2013 était de 244 m² dont 48 m² en arbitrage sur le local commercial de Chamrousse.

Travaux

Les gros travaux de l'année 2013 s'élèvent à 6 903 € et concernent des travaux de remise en état de 2 studios avant relocation sur l'immeuble situé à Toulouse 135 avenue Lespinet.

Nous vous informons que dans le cadre de la transposition de la directive dite AIFM en droit français, le règlement général de l'AMF a introduit dans son article 422-224 une commission sur travaux pour tenir compte de l'élargissement de l'objet social et notamment de la possibilité de procéder à des travaux de construction et de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation lourde et de mise aux normes environnementales et énergétiques.

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une modification des statuts qui vous est proposée, prévoyant de rémunérer la Société de Gestion uniquement sur ce type de travaux et sous réserve qu'ils soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux, soumise à votre approbation.

Locataires en contentieux

Votre Société a doté 9 434 € en provisions pour créances douteuses. Cette dotation concerne principalement les immeubles suivants :

- 14 place Sébastopol - 59800 Lille	8 544 €
- 163-165 Boulevard Boisson - 13008 Marseille	890 €

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2013 ET PERSPECTIVES

Les produits locatifs s'élèvent à 193 778,69 €. Ils ont progressé de 24,20% par rapport à l'exercice 2012.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en baisse de 23,44% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 116 354,73 €, en augmentation de 111,86% par rapport à l'exercice 2012. Il est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

Le dividende de l'exercice s'est élevé à 30 € par part.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2013	697,50 €	757,41 €	54
2 ^{ème} trimestre 2013	700,00 €	760,12 €	4
3 ^{ème} trimestre 2013	750,00 €	814,41 €	37
4 ^{ème} trimestre 2013	795,34 €	863,64 €	50

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 3,60% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 145 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2013, 434 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2013, 43 parts étaient en attente de cession (soit 1,52% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2013

Sur l'ensemble du marché, 579 parts ont été échangées (soit 20,43% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2013, ce sont 12 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre d'un dossier de succession. Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

US Person

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis imposant des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements (dont les parts de SCPI) à des résidents américains, a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion.

Cette nouvelle réglementation a amené votre Société de Gestion à ne plus accepter de souscriptions de parts de SCPI émanant d'une "US person", ainsi que des transferts de parts au profit d'une "US person" telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

En conséquence, nous proposons de modifier les statuts de votre Société en ce sens comprenant, notamment, une clause d'agrément.

DIRECTIVE AIFM - MODERNISATION DU PRODUIT SCPI

L'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011 a pour objectif la mise en place d'exigences communes au niveau européen en matière d'agrément et de surveillance des Sociétés de Gestion. A ce titre, nous vous précisons que la mise en conformité de votre Société de Gestion aux dispositions du règlement européen adopté en date du 19 décembre 2012, en application de ladite Directive, est en cours en vue de l'obtention du nouvel agrément. Cet agrément AIFM constituera ainsi un label européen de gestion des fonds d'investissements alternatifs dont les fonds immobiliers français, lesquels intègrent les SCPI. Dans le cadre de ce nouveau dispositif, les Sociétés de Gestion sont notamment tenues de désigner un dépositaire pour chaque fond géré.

Les textes législatifs et réglementaires ont fait l'objet d'une nouvelle codification au sein du Code Monétaire et Financier avec modification du régime du produit SCPI. La partie législative spécifiquement applicable aux SCPI est désormais codifiée aux articles L214-86 à L214-120 et la partie réglementaire, aux articles R214-130 à R214-160.

Ces modifications portent sur les points suivants :

- Elargissement de l'objet social à la détention de titres, aux dépôts, liquidités, avances en compte courant (article L214-115 du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de l'obligation d'obtenir de l'Assemblée Générale l'autorisation pour « tout échange, tout aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI (suppression de l'article L214-72 alinéa 1^{er} du Code Monétaire et Financier),
- Durée minimale de détention des actifs immobiliers réduit à cinq ans au lieu de six ans avec, en outre, possibilité de revendre des actifs sans délai et ce, dans la limite annuelle de 2% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 3^o du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux d'agrandissement (coût annuel TTC sur un immeuble) limité à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 30% de la valeur vénale de l'immeuble concerné et de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 1^o du Code Monétaire et Financier),
- Plafond des travaux de reconstruction (coût annuel TTC sur un immeuble) porté à 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI au lieu de 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (article R214-157 2^o du Code Monétaire et Financier),
- Suppression de la possibilité de procéder à une augmentation de capital si les trois quarts des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours (suppression article L214-64 du Code Monétaire et Financier),
- Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents sociaux (article R214-137 du Code Monétaire et Financier),
- Clarification rédactionnelle sur les règles d'endettement des SCPI dont la limite doit tenir compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2^o du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier (article L214-101 du Code Monétaire et Financier).

En outre, a été adopté l'arrêté du 11 décembre 2013 portant homologation de modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives à la nouvelle numérotation des articles et à l'intégration des dispositions nouvelles suivantes :

- Création de deux nouvelles commissions qui seront perçues par la Société de Gestion (article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers) :
 - Commission portant sur l'acquisition et la cession d'actifs immobiliers,
 - Commission portant sur le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux immobiliers,
- Durée de validité d'un ordre de vente de parts limitée à une année avec prorogation possible pour une durée de douze mois au maximum sur demande expresse de l'associé (article 422-205 alinéa 2 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Alignement de la durée du mandat des experts immobiliers sur celui de l'expertise complète, laquelle est de cinq années (article 422-235 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),

- Limitation à trois années du mandat de membre du Conseil de Surveillance (article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers),
- Adoption du principe d'une résolution unique comportant le nom de l'ensemble des candidats avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix dans la limite des postes à pourvoir (article 422-201 alinéa 4 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers).

En raison des changements législatifs et réglementaires ci-dessus présentés, nous soumettons, en conséquence, à votre approbation les modifications statutaires qui en découlent.

DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, la Directive dite « AIFM » et le règlement européen la complétant imposent aux Sociétés de Gestion de procéder à la désignation d'un dépositaire dont les missions sont listées au chapitre IV dudit règlement.

Principales missions du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la réglementation AIFM, FIDUCIAL Gérance doit désigner un dépositaire pour chaque FIA (*Fonds d'Investissement Alternatifs*) sous gestion. Pour mémoire, les principales missions du dépositaire consistent à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA, en particulier à ce que tous les paiements effectués par des investisseurs lors de la souscription de parts aient été reçus et que toutes les liquidités du FIA aient été comptabilisées sur des comptes espèces, ouverts au nom du FIA ou du dépositaire agissant pour le compte du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa société de gestion de portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de contrôle a posteriori sur divers domaines dont le respect des règles d'investissement, la valeur de réalisation, la justification des comptes d'attente, etc.

Après consultation des différents dépositaires dûment habilités, savoir :

- CACEIS INVESTOR SERVICES
- BNP Paribas Securities
- SG Securities Services

et comparaison des prestations de services proposées ainsi que des coûts y afférents, la Société de Gestion a décidé de retenir CACEIS INVESTOR SERVICES.

En conséquence, nous vous proposons de ratifier la décision de la Société de Gestion quant au choix du dépositaire, sauf à ce que la proposition de liquidation de la Société soit approuvée par la présente Assemblée Générale.

PROPOSITION DE DISSOLUTION DE LA SCPI

Lors de sa séance du 24 mars 2014, votre Conseil de Surveillance a demandé à votre Société de Gestion de le réunir à nouveau avant la tenue de la présente Assemblée Générale afin d'analyser les perspectives d'avenir de la SCPI en raison de son faible taux de rendement et de son exposition aux aléas économiques, particulièrement dans la conjoncture actuelle du fait de sa taille et de la composition de son patrimoine, majoritairement investi en logements.

Au terme de la réunion du 29 avril 2014, au cours de laquelle ont été étudiées diverses orientations possibles (réouverture du capital, fusion, transformation en SCI, liquidation), la solution d'une dissolution anticipée est apparue comme étant la mieux appropriée, à l'appui de simulations établies sur des hypothèses prudentes intégrant notamment une décote éventuelle de 10 à 30% sur les dernières valeurs d'expertise ainsi que les frais inhérents à une liquidation.

Selon ces premières estimations, la valeur liquidative moyenne pourrait se situer à mi-chemin entre la valeur de réalisation au 31/12/2013 (1.239,86 €) et le prix d'exécution le plus élevé constaté au cours des cinq dernières années (830 €).

Il a donc été décidé de soumettre à votre approbation la dissolution amiable de votre SCPI, ce projet ayant recueilli l'avis favorable de votre Conseil de Surveillance après qu'il ait vérifié que, sur ces bases, tout associé désireux de réinvestir le capital qui lui serait remboursé, retrouverait, dans les conditions actuelles du marché, un taux de rendement au moins équivalent dans un produit similaire.

Cette proposition étant susceptible d'avoir une incidence sur le prix d'exécution des parts, il a par ailleurs été 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 jusqu'à la date à laquelle l'Assemblée pourra valablement délibérer. Cette information a fait l'objet d'un communiqué en date du 2 mai 2014, publié sur le site Internet de FIDUCIAL Gérance

En cas d'approbation, un premier acompte sur liquidation, d'un montant de 317 € par part avant déduction des sommes avancées par la Société au titre des impôts sur les plus-values immobilières et les prélèvements sociaux sur produits financiers, vous serait versé dès cette année, votre Société disposant de fonds provenant de cessions d'actifs non encore réinvestis.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2013
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Nomination de trois membres au conseil de surveillance.

La Société de Gestion vous informe que cette année trois mandats de membres du conseil de surveillance viennent à expiration avec la présente assemblée générale. Ceux de :

- Monsieur Gérard ADDA
- Monsieur Jérôme HONG
- Association DEFI.

Monsieur Gérard ADDA et Monsieur Jérôme HONG se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu trois candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le conseil de surveillance se compose de sept membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans. Dans sa séance du 29 avril 2014, votre Conseil de Surveillance a émis le souhait de porter le nombre de membres à huit.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'en 2013, aucun emprunt n'a été souscrit pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- à la vente d'un ou plusieurs actifs devenus obsolètes, vacants ou qui génèrent un faible rendement, bien que l'Assemblée Générale n'ait plus à donner son autorisation dans le cadre des nouveaux textes applicables en la matière,
- aux prélèvements et régularisations nécessaires en matière d'impôt sur les plus-values,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion vous propose également cette année d'adopter des résolutions spécifiques :

- pour transcrire les nouvelles dispositions résultant, d'une part, de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 à l'occasion de la transposition de la Directive « AIFM » en droit français et, d'autre part, du règlement général de l'Autorité des marchés financiers,
- ainsi que pour préciser certains autres aspects juridiques :

Tout d'abord, une résolution, à caractère ordinaire, visant à ratifier la désignation du dépositaire (douzième résolution).

Puis, des résolutions, à caractère extraordinaire, portant :

- Sur la mise à jour des articles et textes applicables à votre SCPI,
- Sur l'extension de l'objet social,
- Sur la modification du nombre de membres du Conseil de surveillance en précisant que celui-ci est composé d'au moins sept membres et d'au plus de huit membres,
- Sur la mise en place de nouvelles commissions instituées par le règlement général de l'AMF,
- Sur l'insertion des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance,
- Sur l'insertion relative à l'interdiction de détention de parts par les US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers,
- Sur l'insertion de nouvelles dispositions prévues par les textes soit en complément, soit en raison de leur nouveauté.

Enfin, une résolution, à caractère extraordinaire, visant à procéder à l'adoption article par article des statuts tels que modifiés puis dans son ensemble.

En outre, suite au Conseil de surveillance du 29 avril 2014, il est soumis à votre approbation la dissolution anticipée de votre SCPI et proposé des résolutions, à caractère extraordinaire, corrélatives.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus régulièrement informés par la société de gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre SCPI. FONCIER ETUDES, lors des réunions qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre SCPI sont les suivants :

- Les loyers de l'exercice 2013 ont atteint 193 778 € contre 156 025 € en 2012.
- Le bénéfice de l'exercice 2013 est de 116 354 €
- Le taux d'occupation (en loyers quittancés sur loyers optimaux), est passé de 78,41% au 1^{er} trimestre 2013 à 88,83% au 4^{ème} trimestre 2013.
- Le dividende de l'année 2013 a été de 30 € par part, contre 20,04 € en 2012.

Les parts de FONCIER ETUDES n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8,50% hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 6 261,11 € hors taxes.

Projet de liquidation

Une délibération importante a eu lieu, lors du, Conseil de surveillance du 29/04/2014, concernant l'avenir de notre SCPI.

Le sujet : Devons-nous la garder en l'état, la développer ou la liquider ?

En qualité de Président et de professionnel de l'immobilier, j'ai exposé ma position en faisant valoir qu'un bon investissement doit prendre en compte quatre critères :

- la plus-value
- le rendement
- la liquidité
- et la facilité de gestion.

Le patrimoine de Foncier Etudes est essentiellement composé de logements étudiants, logements qui nécessitent des travaux et une rénovation dus à leur âge.

De ce fait, tous les éléments ci-dessus exposés ne sont pas positifs :

- moins-value
- rendement faible
- liquidité médiocre.

Après avoir longuement délibéré, il est apparu opportun de liquider cette petite SCPI et nous avons voté, à l'unanimité, la liquidation de Foncier Etudes.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous demandons aux associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
Gérard ADDA

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

**TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES
(à la clôture de l'exercice)**

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'habitation
PARIS	0%	0%	0%
REGION PARISIENNE	0%	0%	0%
PROVINCE	1,83%	23,64%	74,53
TOTAUX	1,83%	23,64%	74,53%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 16 septembre 1993

Nominal de la part : 1 000 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2009	2 835 000 €	Néant	2 835	144	Néant	673,25 €
2010	2 835 000 €	Néant	2 835	142	Néant	706,99 €*
2011	2 835 000 €	Néant	2 835	139	Néant	706,99 €
2012	2 835 000 €	Néant	2 835	140	Néant	710,00 €
2013	2 835 000 €	Néant	2 835	133	Néant	901,28 €*

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

* Pour 2010 et 2013 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 30 novembre 2010 et 29 novembre 2013 (en l'absence de confrontation au 31 décembre).

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2009	44	1,55%	169	N. S.	813,80 €
2010	24	0,85%	143	N. S.	460,44 €
2011	77	2,72%	138	N.S.	1 501,73 €
2012	24	0,85%	114	N. S.	468,23 €
2013	579	20,43%	43	N. S.	3 249,07 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	1 175,57 €*	620,00 €	651,08 €	651,08 €	653,85 €
Prix d'exécution moyen annuel	615,33 €	635,27 €	651,08 €	651,28 €	740,81 €
Dividende versé au titre de l'année	35,28 €	35,28 €	25,08 €	20,04 €	30,00 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	3,00%	5,69%	3,85%	3,08%	4,59%
Rentabilité de la part sur prix d'exécution moyen annuel	5,73%	5,55%	3,85%	3,08%	4,05%
Report à nouveau cumulé par part (1)	22,30 €	18,98 €	16,92 €	10,02 €	9,35 €

* Valeur de réalisation

(1) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)

	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	80,33	96,00%	73,29	97,01%	53,59	89,36%	55,04	94,93%	68,35	96,81%
. Produits financiers (2)	3,35	4,00%	1,64	2,17%	2,61	4,35%	2,94	5,07%	2,25	3,19%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,62	0,82%	3,78	6,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
* TOTAL	83,68	100,00%	75,55	100,00%	59,97	100,00%	57,97	100,00%	70,60	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	8,55	10,22%	5,57	7,37%	6,42	10,70%	5,40	9,32%	2,21	3,13%
. Autres frais de gestion	13,00	15,54%	10,83	14,33%	5,20	8,67%	7,88	13,60%	7,50	10,62%
. Entretien du patrimoine	5,01	5,99%	2,09	2,77%	5,33	8,89%	5,40	9,32%	2,78	3,94%
. Charges locatives non récupérables	20,81	24,87%	19,45	25,74%	28,99	48,33%	21,05	36,31%	15,58	22,07%
Sous-total charges externes	47,37	56,61%	37,94	50,22%	45,94	76,60%	39,74	68,55%	28,07	39,76%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	3,49	4,17%	0,87	1,15%	-3,21	-5,35%	-2,59	-4,47%	-0,38	-0,54%
. autres	0,86	1,03%	3,52	4,66%	-0,93	-1,56%	1,45	2,50%	1,87	2,65%
Sous-total charges internes	4,35	5,20%	4,39	5,81%	-4,14	-6,91%	-1,14	-1,96%	1,49	2,11%
* TOTAL	51,72	61,81%	42,33	56,03%	41,79	69,69%	38,60	66,58%	29,56	41,87%
* RESULTAT COURANT	31,96	38,19%	33,22	43,97%	18,18	30,31%	19,37	33,42%	41,04	58,13%
Résultat exceptionnel		0,00%								
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-3,33	-3,98%	-2,06	-2,73%	-6,90	-11,51%	-0,67	-1,15%	11,04	15,64%
Revenus distribués (2)	35,29	42,17%	35,28	46,70%	25,08	41,82%	20,04	34,57%	30,00	42,49%

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2012	DURANT L'ANNEE 2013	TOTAL AU 31/12/2013
Fonds collectés	3 630 421		3 630 421
+ Cession d'immeubles	684 357		684 357
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission			
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	501 129		501 129
- Achats d'immeubles et travaux immobilisés	3 287 335		3 287 335
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actif	372 428		372 428
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	898 742		898 742

PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DECEMBRE 2013

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATE D'ACQUISITION	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2013
14 place Sébastopol 59800 LILLE (25 appts)	27/12/1994	1 071 717 €	16 464 €	1 088 181 €	1 130 000 €
163-165 boulevard Boisson 13008 MARSEILLE (8 appts)	30/12/1994	39 421 €	960 €	40 381 €	54 000 €
135 avenue de Lespinet 31500 TOULOUSE (7 appts, 2 pkgs)	24/04/1995	337 804 €	5 031 €	342 835 €	260 000 €
5 rue St Agnan 69005 LYON (9 appts)	24/04/1995	320 681 €	4 045 €	324 726 €	390 000 €
2-12 bld des Platanes 31500 TOULOUSE (16 appts)	05/05/1995	188 355 €	2 656 €	191 011 €	200 000 €
12 place du Vernon 38410 CHAMROUSSE	11/01/2006	50 000 €	4 300 €	54 300 €	50 000 €
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAONE	01/08/2012	302 000 €	19 000 €	321 000 €	315 000 €
11 rue Pierre Bérégovoy - 08100 CHARLEVILLE MEZIERE	01/08/2012	293 000 €	20 578 €	313 578 €	330 000 €
TOTAUX		2 602 978 €	73 035 €	2 676 013 €	2 729 000 €

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2013 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2013 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résidence Etudiante	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. Indus.	Loc. Habit.	Résidence Etudiante
14 place Sébastopol 59800 LILLE					532					23
163-165 boulevard Boisson 13008 MARSEILLE					20					20
135 avenue de Lespinet 31500 TOULOUSE					222					110
5 rue St Agnan 69005 LYON					165					-
2-12 bld des Platanes 31500 TOULOUSE					105					43
12 Place du Vernon 38410 CHAMROUSSE	48					48				-
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAONE		44								
11 rue Pierre Bérégovoy - 08100 CHARLEVILLE MEZIERE		59								
TOTAL	48	103	-	-	1 044	48	-	-	-	196

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2013

- ETAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat du Patrimoine au 31/12/2013

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 2 602 978,75 €	+ 2 729 000,00 €	+ 2 602 978,75 €	+ 2 721 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 105 120,51 €		- 106 210,75 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	2 497 858,24 €	2 729 000,00 €	2 496 768,00 €	2 721 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 29 379,94 €	+ 29 379,94 €	+ 29 821,75 €	+ 29 821,75 €
Autres créances	+ 36 756,75 €	+ 36 756,75 €	+ 44 562,81 €	+ 44 562,81 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 10 493,48 €	- 10 493,48 €	- 17 848,97 €	- 17 848,97 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+ 700 000,00 €	+ 700 000,00 €	+ 850 000,00 €	+ 850 000,00 €
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 405 198,78 €	+ 405 198,78 €	+ 205 886,01 €	+ 205 886,01 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 18 930,64 €	- 18 930,64 €	- 21 340,70 €	- 21 340,70 €
Dettes d'exploitation	- 5 958,69 €	- 5 958,69 €	- 16 433,48 €	- 16 433,48 €
Dettes diverses	- 33 763,80 €	- 33 763,80 €	- 30 909,65 €	- 30 909,65 €
Dettes diverses/Distribution	- 85 050,00 €	- 85 050,00 €	- 56 813,40 €	- 56 813,40 €
TOTAL II	1 017 138,86 €	1 017 138,86 €	986 924,37 €	986 924,37 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	3 514 997,10 €		3 483 692,37 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		3 746 138,86 €		3 707 924,37 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres du 01/01 au 31/12/2013

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	2 835 000,00 €			2 835 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 037 263,11 €			1 037 263,11 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-782 549,51 €			-782 549,51 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	367 468,65 €			367 468,65 €
Réserves				
Report à nouveau	28 403,30 €	-1 893,18 €		26 510,12 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012	54 920,22 €	-54 920,22 €		
Résultat au 31 Décembre 2013			116 354,73 €	116 354,73 €
Acomptes sur distribution	-56 813,40 €	56 813,40 €	-85 050,00 €	-85 050,00 €
TOTAL GENERAL	3 483 692,37 €		31 304,73 €	3 514 997,10 €

Compte de Résultat au 31/12/2013

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2013	Au 31/12/2012
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 642,34 €	33 191,60 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	193 778,69 €	156 025,65 €
Grosses réparations couvertes par provisions	6 903,60 €	12 023,72 €	Charges facturées	27 642,34 €	33 191,60 €
Travaux d'entretien	990,16 €	3 292,88 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers		2,92 €
Autres Charges Immobilières	44 173,82 €	59 675,20 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	79 709,92 €	108 183,40 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	221 421,03 €	189 220,17 €
Rémunération de la Société de Gestion	6 261,11 €	15 322,32 €	Honoraires de souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Transfert de charges d'exploitation		94 564,14 €
Frais d'acquisitions		39 577,84 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes		54 986,18 €	Provisions créances irrécouvrables	12 681,60 €	
Diverses charges d'exploitation	21 250,97 €	22 350,78 €	Provisions Créances Douteuses	4 108,42 €	390,84 €
Dotation aux amortissements d'exploitation			Provisions Grosses Réparations	6 903,60 €	12 023,72 €
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	9 434,53 €	4 505,53 €			
Provisions pour grosses réparations	5 813,36 €	4 680,77 €			
Provisions pour litiges					
Perte sur créances irrécouvrables	12 666,49 €				
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	55 426,46 €	141 423,42 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	23 693,62 €	106 978,70 €
Charges financières			Produits financiers	6 376,46 €	8 328,17 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	6 376,46 €	8 328,17 €
Amendes fiscales & pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Produits except./activités immobilières		
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	116 354,73 €	54 920,22 €			
TOTAL GENERAL	251 491,11 €	304 527,04 €	TOTAL GENERAL	251 491,11 €	304 527,04 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Récapitulatif des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	
Terrains et constructions locatives					
Bureaux	50 000	50 000	50 000	50 000	0,00%
Locaux commerciaux	595 000	645 000	595 000	640 000	
Locaux professionnels	-	-	-	-	
Résidence étudiants	1 957 978	2 034 000	1 957 978	2 031 000	NS
Divers	-	-	-	-	
Total	2 602 978	2 729 000	2 602 978	2 721 000	NS
Immobilisations en cours					
Bureaux	-	-	-	-	
Locaux commerciaux	-	-	-	-	
Locaux professionnels	-	-	-	-	
Résidence étudiants	-	-	-	-	
Divers	-	-	-	-	
Total	-	-	-	-	
Total général	2 602 978	2 729 000	2 602 978	2 721 000	NS

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2013

Détail des placements immobiliers	Exercice 2013		Exercice 2012		Evolution des valeurs estimées en %
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées	
14 place Sébastopol - 59800 LILLE	1 071 717	1 130 000	1 071 717	1 120 000	0,89%
2-12 bld des Platanes - 31500 TOULOUSE	188 355	200 000	188 355	200 000	NS
5 rue St Agnan - 69005 LYON	320 681	390 000	320 681	397 000	-1,76%
135 avenue de Lespinet - 31500 TOULOUSE	337 804	260 000	337 804	260 000	0,00%
163-165 boulevard Boisson - 13008 MARSEILLE	39 421	54 000	39 421	54 000	NS
12 place du Vernon - 38410 CHAMROUSSE	50 000	50 000	50 000	50 000	0,00%
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAONE	293 000	315 000	293 000,00	315 000,00	NS
11 rue Pierre Bérégovoy - 08100 CHARLEVILLE MEZIERE	302 000	330 000	302 000,00	325 000,00	NS
Total général	2 602 978	2 729 000	2 602 978	2 721 000	NS

NS: Non significatif

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2013, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par la société EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2013" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureau.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs commerciaux, une dotation équivalente à 3% des loyers quittancés a été provisionnée en 2013.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
. Terrains et constructions locatives	2 602 978,75 €			2 602 978,75 €
	2 602 978,75 €			2 602 978,75 €

> Aucune variation, ni acquisition, ni vente d'immeuble au cours de l'exercice .

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2013	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2013
. Provisions pour grosses réparations	106 210,75 €	5 813,36 €	-6 903,60 €	105 120,51 €
. Provisions pour créances douteuses	17 848,97 €	9 434,53 €	-16 790,02 €	10 493,48 €
	124 059,72 €	15 247,89 €	-23 693,62 €	115 613,99 €

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans l'immeuble "King's Collège à Toulouse.

> Les dotations aux provisions pour créances douteuses sur l'exercice 2013 concernent principalement trois locataires.

> Les reprises de provisions pour créances douteuses correspondent à des provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

AFFECTATION DU RESULTAT 2012

. Report à nouveau antérieur	28 403,30 €		
. Résultat de l'exercice 2012	54 920,22 €		
. Dividendes versés aux associés		56 813,40 €	
. Report à nouveau		26 510,12 €	
		83 323,52 €	83 323,52 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la cinquième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 mai 2013.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an
. Créances locatives	29 379,94 €	29 379,94 €
. Créances fiscales	713,23 €	713,23 €
. Débiteurs divers	36 043,52 €	36 043,52 €
	66 136,69 €	66 136,69 €

> Les créances locatives enregistrent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 26 218,79 € ainsi que les provisions pour charges à recevoir à hauteur de 3 161,15 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA à récupérer.

> Les débiteurs divers concernent les gérants extérieurs pour 17 294,56 €, les notaires pour lesquels la SCPI est en attente de virements pour 18 714,12 € et les soldes d'honoraires de gérance pour 34,84 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	18 930,64 €		18 930,64 €
. Locataires, avance sur charges	1 685,38 €	1 685,38 €	
. Dettes fiscales	2 500,43 €	2 500,43 €	
. Associés solde sur distribution	85 050,00 €	85 050,00 €	
. Crédoeurs divers	35 536,68 €	35 536,68 €	
	143 703,13 €	124 772,49 €	18 930,64 €

> Le solde sur distribution correspond au premier acompte sur dividende 2013, non versé à la date du 31.12.2013.

> Les crédoeurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 15 538,69 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 4 562,28 €, divers crédoeurs pour 4 633,03 €, des dettes fournisseurs pour 1 772,88 € et des provisions pour charges à payer : honoraires commissaires aux comptes pour 6 458,40 € et honoraires d'expertise pour 2 571,40 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Capital souscrit > <i>Aucune variation du capital</i>	2 835 000,00 €			2 835 000,00 €

PLUS OU MOINS VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2013	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2013
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles > <i>Aucune variation des plus ou moins-values.</i>	367 468,65 €			367 468,65 €

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus :	NEANT
. Engagements donnés :	NEANT

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	193 778,69 €	
. Charges facturées	27 642,34 €	
. Autres produits divers		
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		221 421,03 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-27 642,34 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-990,16 €	
. Grosses réparations	-6 903,60 €	
. Autres charges immobilières	-44 173,82 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		141 711,11 €

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-27 512,08 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

114 199,03 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES D'EXPLOITATION (NETTES DES REPRISES) -4 220,76 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

109 978,27 €

Produits financiers	6 376,46 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		6 376,46 €

RESULTAT COURANT

116 354,73 €

Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		

RESULTAT NET COMPTABLE	116 354,73 €
-------------------------------	---------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2012	2013
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	674 642,35 €	1 055 886,01 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	54 920,22 €	116 354,73 €
Cessions d'actifs	981 985,98 €	
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	20 913,32 €	-10 030,70 €
Dotations aux provisions	9 186,30 €	15 247,89 €
Total des ressources	1 067 005,82 €	121 571,92 €
Emplois de l'exercice		
Variation des valeurs réalisables	7 245,80 €	-8 247,87 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	71 101,80 €	56 813,40 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice		
. Acomptes sur liquidation d'Actifs		
. Acquisition d'Actifs	595 000,00 €	
Reprise d'amortissements et de provisions	12 414,56 €	23 693,62 €
Total des emplois	685 762,16 €	72 259,15 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	1 055 886,01 €	1 105 198,78 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

79 709,92 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	27 642,34 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	6 903,60 €
- les travaux d'entretien et de réparation	990,16 €
- les charges non récupérables	19 067,07 €
- les impôts et taxes	13 433,00 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	2 935,70 €
- les honoraires de relocation	3 501,81 €
- les primes d'assurances	1 116,00 €
- des honoraires divers	4 120,24 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

55 426,46 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	6 261,11 €
- 8,5 % HT des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	6 261,11 €
- la TVA non récupérable	
LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent	21 250,97 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	6 512,39 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	2 512,40 €
- la redevance AMF	940,00 €
- la C.F.E	560,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	4 200,00 €
- diverses charges de gestion courante (frais de conseil, assemblées et publication)	6 526,18 €
LES FRAIS SUR ACQUISITIONS ET SUR VENTES	
- frais sur acquisitions	0,00
- frais sur ventes	0,00

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS

15 247,89 €

sont détaillées au point "état des provisions".

Pertes sur créances irrécouvrables

12 666,49

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

		221 421,03 €
- les loyers de vos immeubles	193 778,69 €	
- les charges refacturées	27 642,34 €	
- des autres produits		

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

		23 693,62 €
- les reprises de provisions créances irrécouvrables	12 681,60 €	
- les reprises de provisions créances douteuses	4 108,42 €	
- les reprises de provisions grosses réparations	6 903,60 €	
- les transferts de charges		

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie		6 376,46 €
--	--	------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent contre un TOTAL DE CHARGES DE

251 491,11 €
135 136,38 €

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

116 354,73 €

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2013 :	2 835	
Placements immobiliers	2 497 858,24 €	
Autres actifs nets (1)	1 017 138,86 €	
Valeur comptable	3 514 997,10 €	1 239,86 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	2 729 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	1 017 138,86 €	
Valeur de réalisation	3 746 138,86 €	1 321,39 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
11,96% TTC du prix de souscription	448 038,21 €	
	448 038,21 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2%	169 198,00 €	
Frais de commercialisation 1,80%	49 122,00 €	
	218 320,00 €	
Valeur de Reconstitution	4 412 497,07 €	1 556,44 €

> (1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

> Pour le calcul de la valeur de reconstitution, il a été décidé de rajouter aux frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice, des frais de commercialisation calculés à 1,80% sur la valeur vénale des immobilisations locatives.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

SCPI Foncier Etudes
Comptes annuels
Exercice clos le
31 décembre 2013

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Foncier Etudes, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. L'expert immobilier indépendant Expertise Galtier a été nommé par votre Assemblée Générale du 28 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n° 98 – 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- La méthode d'évaluation de la provision pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs déterminées par l'expert immobilier ;

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

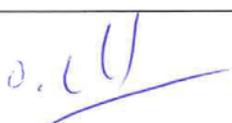
Nous avons également procédé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 4 avril 2014,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS


ODILE COULAUD

SCPI Foncier Etudes
Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2013

Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

SCPI Foncier Etudes

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2013

Rémunération de la Société de Gestion sur les augmentations de capital

Conformément aux statuts, la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance assure l'administration de votre société et la gestion du patrimoine. En contrepartie de ces prestations, la SCPI Foncier Etudes paye à la Société de Gestion une commission égale à 8,5% hors taxes des recettes encaissées hors taxes.

Sur l'exercice 2013, la rémunération versée par la SCPI Foncier Etudes à la société de Gestion, au titre de la commission de gestion, s'élève à 6 261,11 euros hors taxes.

Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions de parts

En cas de cession de parts, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de parts :

- De 3% hors taxes du prix d'exécution par chaque cessionnaire.

Au titre de l'exercice 2013, une rémunération de 3 249,07 euros hors taxes a été versée par la SCPI Foncier Etudes à la Société de Gestion, sans impact sur le résultat de la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 4 avril 2014,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS


ODILE COULAUD

PROJET DE RESOLUTIONS

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 5 813,36 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 116 354,73 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 26 510,12 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 142 864,85 € : |

1°/ décide de répartir une somme de 85 050 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que le dividende annuel versé aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représente l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 31 304,73 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 57 814,85 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2013 à :

- | | |
|------------------------------|--|
| • valeur comptable : | 3 514 997,10 € soit 1 239,86 € par part. |
| • valeur de réalisation : | 3 746 138,86 € soit 1 321,39 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 4 412 497,07 € soit 1 556,44 € par part. |

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-157 du Code Monétaire et Financier et après consultation du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion, à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

DIXIEME RESOLUTION

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2014, à 4 200 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'assemblée générale approuve l'élection de trois membres au conseil de surveillance et ce pour une durée de trois années, conformément à l'article 20 des statuts, soit jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, parmi la liste des candidats ci-dessous. L'assemblée générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortants se représentant

Monsieur Gérard ADDA - 73 ans - Demeurant à Louveciennes (78)

Détenant 12 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : gérant de société

Monsieur Jérôme HONG - 40 ans - Demeurant à Villemomble (93)

Détenant 2 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : avocat au Barreau de Paris.

Associés faisant acte de candidature

OTOS - Société civile immobilière
794 312 413 RCS Paris - APE 6820B
Siège social : 49 rue Saint Vincent - 75018 Paris
Représentée par son gérant, Monsieur Michel PRATOUCY
Détenant 458 parts

Monsieur Patrick SAMAMA - 67 ans - Demeurant à Neuilly-sur-Seine (92)
Détenant 172 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : directeur financier de PME - Retraité

Monsieur Pascal SCHREINER - 52 ans - Demeurant à Marlenheim (67)
Détenant 41 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : responsable projets informatiques à la Société Générale

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de l'obligation de procéder à la désignation d'un dépositaire, décide de ratifier la désignation de CACEIS INVESTOR SERVICES en qualité de dépositaire, lequel sera chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la Société.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des vingt-troisième à vingt-cinquième résolutions.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris acte de l'adoption de l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant, notamment, la Directive dite « AIFM » en droit français, décide de mettre à jour l'ensemble des articles et textes applicables dont il est fait mention dans les statuts.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des articles L214-114 et L214-115 du Code Monétaire et Financier permettant d'élargir l'objet social de la société, décide, en conséquence, de modifier ledit objet social, en introduisant les nouvelles dispositions telles que prévues par lesdits articles, comme suit :

« La Société a pour objet :

- *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
- *L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
- *La détention de droits réels visés à l'article L.214-155-1 du Code Monétaire et Financier portant sur de tels immeubles.*

Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code Monétaire et Financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code Monétaire et Financier.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code Monétaire et Financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier. »

Et de modifier, corrélativement, l'article 2 des statuts.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte du risque de maintenir au minimum légal de sept membres la composition du Conseil de Surveillance, décide de préciser que le Conseil de Surveillance est au moins composé de sept membres et au plus de huit membres et modifie, en conséquence, l'alinéa 2 du point 1° - Nomination de l'article 20 Conseil de Surveillance comme suit :

« Ce conseil est composé d'au moins sept membres et d'au plus huit membres pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire. »

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la mise en place de deux nouvelles commissions aux termes de l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, décide d'ajouter à l'article 15 – Rémunération de la Société de Gestion les points ci-après :

« - En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion perçoit une commission au taux de:

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins - value sur cessions d'immeubles ;*
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.*

- La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission. »

L'Assemblée Générale prend acte que cette modification statutaire ne s'appliquera pas en cas d'adoption des vingt-troisième à vingt-cinquième résolutions.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers organisant la désignation des membres du Conseil de Surveillance, décide d'insérer, à la fin du point 1° - Nomination de l'article 20 - Conseil de surveillance, un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

« Conformément à l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir. »

Et de supprimer, corrélativement celui ci-après :

« Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion proposera aux associés de voter sur la résolution concernant la nomination des membres du Conseil de Surveillance par mandats impératifs. Les candidatures seront sollicitées avant l'assemblée. »

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des incidences de la loi américaine dite « Dodd-Frank » imposant, notamment, des restrictions et des obligations spécifiques concernant la commercialisation des instruments financiers à des US person, décide d'insérer dans les statuts des dispositions relatives à l'interdiction aux US person de détenir des parts de la Société soit par souscription, soit par transmission et, en conséquence, de modifier les articles suivants comme suit :

ARTICLE 7 – AUGMENTATION - REDUCTION DE CAPITAL

Introduction, après le 5^{ème} alinéa, d'un alinéa rédigé comme suit :

« Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers. »

ARTICLE 12 – DROITS DES PARTS

Insertion à la fin de l'article de la disposition suivante :

« Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

ARTICLE 13 – CESSIION DES PARTS

2- Transmission entre vifs

Suppression de l'alinéa *« Les parts sont librement cessibles. »*

Introduction de dispositions relatives à la mise en place d'une procédure d'agrément en matière de cession de parts entre vifs rédigées comme suit :

« Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé que :

- 1. toute transmission de parts à une US person telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;*
- 2. toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.*

• Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

- **Refus d'agrément**

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis. »

ARTICLE 14 – TRANSMISSION PAR DECES

Introduction au début de l'article de la disposition suivante :

« En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US person telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer. »

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise des autres modifications apportées par l'Ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 aux dispositions législatives et réglementaires régissant les SCPI, décide de procéder à différentes modifications statutaires comme suit :

ARTICLE 7 – AUGMENTATION - REDUCTION DU CAPITAL

Précision « depuis plus de trois mois » concernant la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social et la non satisfaction des offres de cession de parts figurant sur le registre.

ARTICLE 16 – ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de contracter au nom de la Société des emprunts, assumer les dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme et ce, conformément aux dispositions de l'article L.214-101 du Code Monétaire et Financier :

Introduction de la précision relative à la limite maximum fixée par l'Assemblée Générale et ajout « des acquisitions payables à terme » :

« ou procéder à des acquisitions payables à terme si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L214-115 du Code Monétaire et Financier. »

ARTICLE 25 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Précision à l'alinéa 2 ce qui suit :

Le texte des résolutions et les documents adjoints sont adressés aux associés « par voie postale ».

Introduction à la suite dudit alinéa de la disposition suivante :

« Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits documents sous pli recommandé ou par voie électronique »

ARTICLE 26 – COMMUNICATIONS

Introduction des dispositions suivantes :

« La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du Code Monétaire et Financier. »

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide également de procéder aux modifications statutaires ci-après :

ARTICLE 9 – DROITS DES ASSOCIES

Introduction après l'intitulé d'une disposition rédigée comme suit :

« Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. »

Suppression à l'alinéa 2 de l'expression - actes « *modifiant ces statuts* » ultérieurs- pour la remplacer par l'expression plus générique : actes « *modificatifs* » ultérieurs.

Introduction après l'alinéa 2 de la disposition suivante :

« Les droits de chaque associé sont exclusivement opposables à la société et aux tiers après inscription sur les registres de la société. »

Suite à la suppression de la délivrance de certificats papiers en raison de la mise en place du registre, il convient de procéder à la suppression de la disposition suivante :

« Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société à l'occasion de toute inscription au registre des Transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question. Cette attestation devra être signée dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un officier ministériel, une autorité consulaire ou toute autre autorité officielle. Un autre certificat de parts sera alors délivré sans frais. »

Et de la remplacer par la disposition ci-après :

« Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables. »

ARTICLE 20 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

2° - Organisation – Réunions et délibérations

Ajout de l'alinéa ci-après à la fin de ce point :

« Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction. »

ARTICLE 21 – COMMISSAIRES AUX COMPTES

Introduction à la fin de l'article de la disposition ci-après :

« Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur. »

ARTICLE 22 – FORME - CONVOCATION

Réactualisation des dispositions régissant les mentions à insérer dans le formulaire de vote par correspondance et précision que le délai de réception desdits formulaires par la Société de Gestion est fixé dans celui-ci.

A la fin de l'alinéa 3, ajout de la précision ci-après :

« Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. »

ARTICLE 28 – INVENTAIRES ET COMPTES SOCIAUX

A la fin de l'article, ajout des alinéas ci-après concernant, d'une part, le rapport de gestion et, d'autre part, l'état annexe au rapport de gestion :

« Le rapport de gestion expose la situation de la société durant l'exercice écoulé, son évolution prévisible, ainsi que les événements importants intervenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle il est établi.

Les dirigeants de la société de gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. 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. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société. »

ARTICLE 30 – DISSOLUTION

Ajout d'un alinéa à la fin de l'article précisant ce qui suit :

« En outre, la dissolution anticipée peut, à tout moment, être décidée par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire. »

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption des résolutions précédentes et connaissance prise du projet des statuts de la Société intégrant les modifications ci-dessus arrêtées, adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des nouveaux statuts de la SCPI FONCIER ETUDES dont un exemplaire est annexé au présent procès-verbal.

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de surveillance en faveur d'une liquidation anticipée de la Société, prononce la dissolution anticipée de la SCPI FONCIER ETUDES à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable conformément aux stipulations statutaires et légales applicables en la matière.

La Société subsistera pour les besoins de sa liquidation et ce, jusqu'à la clôture de celle-ci.

Sa dénomination sera suivie de la mention « société en liquidation ». Sur tous les actes et documents de la Société destinés aux tiers seront portés la mention « société en liquidation » accompagnée du nom du liquidateur.

VINGT-QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption de la résolution qui précède et, par application de l'article 31 des statuts, prend acte de ce que les fonctions de liquidateur seront assurées par la Société de Gestion en exercice, soit la société FIDUCIAL GERANCE, à la susdite date, et pour une durée de trois (3) ans, renouvelable.

Le Liquidateur aura les pouvoirs les plus étendus pour procéder à la liquidation de la société, conséquence immédiate de sa dissolution, et, par suite, mener à bonne fin les opérations sociales en cours, réaliser tous les éléments de l'actif social, payer le passif et répartir le solde en numéraire entre les associés dans la proportion de leurs droits respectifs.

A cet effet, il jouira des pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- poursuivre l'exploitation sociale jusqu'au jour de la réalisation de l'actif comprenant, notamment, la continuité de la gestion des actifs ainsi que les opérations nouvelles nécessaires au maintien de la valeur de réalisation des éléments d'actif ;
- résilier les baux et locations ainsi que tous traités et marchés avec ou sans indemnité ;
- engager ou continuer toute instance devant tous juges et tribunaux compétents ;
- vendre de gré à gré ou aux enchères publiques, selon qu'il avisera sans aucune formalité de justice, en bloc ou au détail, aux prix, charges et conditions qu'il jugera convenables tous les biens et droits immobiliers ou mobiliers composant l'actif social ;
- recevoir toutes sommes dues à la société, payer ce qu'elle peut devoir, négocier tous règlements par anticipation, accorder toutes prorogations de délai ;
- payer, le cas échéant, des acomptes sur liquidation quand il le jugera opportun ;
- assurer l'arrêté des comptes sociaux et la consultation, au moins, annuelle des associés.

VINGT-CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'allouer au Liquidateur, pour la durée et l'exécution de son mandat, une rémunération fixée à :

- 1,5 % HT du produit net des cessions d'actifs, payable au fur et à mesure de leur réalisation,
- 8,5 % HT de l'ensemble des recettes brutes HT de la Société avec un minimum de 10.000 euros HT par an.

L'Assemblée Générale décide, en outre, que le liquidateur pourra percevoir :

- concernant les cessions de parts sur le marché secondaire, une commission à la charge de l'acquéreur de 3 % HT du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part,
- concernant les mutations à titre gratuit (donations, successions, cessions de gré à gré) une commission forfaitaire de 77 euros HT quel que soit le nombre de parts transférées.

VINGT-SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de fixer le siège de la liquidation à l'adresse du siège social, soit au 41, rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.

VINGT-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide de maintenir le Conseil de Surveillance, par voie de conséquence le mandat de ses membres ainsi que le mandat de l'Expert immobilier et celui des Commissaires aux Comptes. Ils exerceront leur mission auprès du Liquidateur.

VINGT-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2013	Exercice 2012	Exercice 2013	Exercice 2012
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	193 778,69 €	156 025,65 €	68,35 €	55,04 €
- Excédent brut d'exploitation	114 199,03 €	43 363,79 €	40,28 €	15,30 €
- Résultat de l'exercice	116 354,73 €	54 920,22 €	41,04 €	19,37 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	2 835 000,00 €	2 835 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €
- Total des capitaux propres	3 514 997,10 €	3 483 692,37 €	1 239,86 €	1 228,82 €
- Immobilisations locatives	2 602 978,75 €	2 602 978,75 €	918,16 €	918,16 €
- Total de l'état du patrimoine	3 514 997,10 €	3 483 692,37 €	1 239,86 €	1 228,82 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	142 864,85 €	83 323,52 €	50,39 €	29,40 €
- Dividende	85 050,00 €	56 813,40 €	30,00 €	20,04 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	2 729 000,00 €	2 721 000,00 €	962,61 €	959,79 €
- Valeur comptable	3 514 997,10 €	3 483 692,37 €	1 239,86 €	1 228,82 €
- Valeur de réalisation	3 746 138,86 €	3 707 924,37 €	1 321,39 €	1 307,91 €
- Valeur de reconstitution	4 412 497,07 €	4 369 072,12 €	1 556,44 €	1 541,12 €