



FIDUCIAL
GÉRANCE

Foncier Études

Rapport Annuel 2019



FONCIER ÉTUDES

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

Régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 2835000€
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 Ordinaire du 11 juin 2020

Exercice 2019

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 71

Liquidateur

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20360000€

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE

Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

Gérard ADDA, Président

AVENIR IMMOBILIER, prise en la personne de Jacqueline LEBRUN

Jérôme HONG

OTOS, prise en la personne de Michel PRATOUCY

Jean-Marie PICHARD

PRIMMO, prise en la personne de Pierre ROCCA

Patrick SAMAMA

VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne de Edith BOISSERON

Commissaire aux Comptes

MAZARS

Lamyaa BENNIS

Tour Exaltis - 61 rue Henri Regnault - 92075 LA DEFENSE

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

(ex-DTZ VALUATION FRANCE)

Tour Opus 12 – 77 Esplanade du Général de Gaulle

4 Place des Pyramides – 92081 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Sommaire

Le marché immobilier en 2019 et les SCPI	page 4
Nos SCPI et le développement durable	page 5
Rapport du Liquidateur	page 6
Tableaux complétant le rapport du Liquidateur	page 9
Composition du patrimoine au 31 décembre 2019	page 10
Présentation des comptes annuels	page 11
Annexe aux comptes annuels	page 15
Rapport du Conseil de Surveillance	page 22
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 23
Texte des résolutions	page 26

Le marché immobilier en 2019

Dans le contexte actuel du COVID-19, les résultats du marché locatif tertiaire pour le 1^{er} trimestre 2020 sonnent comme un avant-goût de crise économique et financière. En effet, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a reculé dans des proportions inquiétantes, avec un tout petit trimestre à 340.000 m². Ce phénomène, déjà constaté l'an dernier avec une demande placée en baisse de 10%, va certainement s'accroître cette année, même s'il devrait toucher de manière variable les différents secteurs géographiques. Le QCA parisien tire encore son épingle du jeu pour le moment, tandis que les prises à bail sur la Défense et surtout la Boucle Sud diminuent drastiquement.

Le taux de vacance sur l'Ile-de-France remonte légèrement, à 5,40%. Là encore, cette moyenne cache des disparités importantes, de 1,5% dans le QCA à 16,6% dans le secteur Péri-Défense. Logiquement, les mesures d'accompagnement, aujourd'hui à 21% en moyenne, vont s'accroître pour attirer de nouveaux utilisateurs ou simplement s'assurer de leur pérennité.

La fourchette des loyers devrait elle aussi s'élargir, avec un probable écartement des loyers prime les plus élevés (diminution de la demande des grands coworkers) et une possible baisse des loyers dans les zones les

moins tendues. Il s'agira enfin de mesurer l'impact de deux facteurs opposés, la distanciation sociale et le télétravail généralisé. Seuls les immeubles les plus efficaces et les mieux connectés devraient trouver preneurs facilement. L'absence de suroffre neuve devrait aider à passer le cap.

Du côté de l'investissement, après le nouveau record historique établi en 2019, avec plus de 40 Md€ placés, l'année 2020 a débuté sous les meilleurs auspices. Ce 1^{er} trimestre a été l'un des plus fournis, avec 5,3 Md€ placés, le 3^{ème} meilleur premier trimestre après ceux de 2006 et 2007. Le COVID-19 est venu mettre un coup d'arrêt à cet excellent démarrage. Un grand nombre de transactions ont été reportées en attendant d'évaluer la situation après confinement. Les deals les plus avancés parviennent malgré tout à se signer à distance, preuve de la grande maturité du marché français. Les acteurs pronostiquent un très fort ralentissement aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestres, suivi d'une reprise au 4^{ème} trimestre. En effet, les besoins de placement à l'échelle mondiale, européenne et française sont durablement plus élevés que les opportunités d'investissement.

La classe d'actifs bureaux devrait rester la catégorie reine, avec un «flight to quality» synonyme de

cashflows longs. Elle sera suivie de la logistique, qui devrait connaître un développement exponentiel, à condition de se réinventer en acteur de proximité. Le commerce, qui avait retrouvé des couleurs, avec une année 2019 à 6 Md€, va logiquement souffrir à nouveau de la défiance des investisseurs. Enfin, l'investissement en hôtellerie et résidences-services a connu une bonne année 2019, à 2,6 Md€ placés, aidé par des taux de remplissage et des RevPAR en hausse. De plus en plus institutionnel, équitablement réparti entre l'Ile-de-France et les régions, ce marché va nécessairement muter avec la crise. On peut anticiper une baisse dans l'hôtellerie, les résidences de tourisme et d'affaires, et dans une moindre mesure les résidences étudiants, et a contrario, un développement accru des résidences seniors.

En ce qui concerne les rendements, il est trop tôt pour prévoir leur évolution. Les transactions signées récemment ne montrent pas, pour le moment, de correction des taux. Celle-ci pourrait toutefois intervenir sur les actifs les moins bien situés, ainsi que sur les actifs vacants. Notons simplement qu'à ce jour, la prime de risque offerte par les actifs prime par rapport à l'OAT reste autour de 3%, ce qui n'était pas le cas lors de la crise de 2008. ■

SCPI 2019 : nouvelle année record

Avec un total de 8,6 milliards €, la collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fond d'investissement, il y a plus de 40 ans. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte nette s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et +36% par rapport à l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à fin 2018.

En 2019, les SCPI Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution atteindre 4,43% (contre 4,34% en 2018). Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans). En outre, la variation du prix moyen de

part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018). Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%).

Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les EHPAD et résidences de service pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2019. Il convient de souligner le retour en grâce de l'investissement dans les locaux commerciaux.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à

un niveau historiquement bas (voir développements infra sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective.

Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

Enfin, les sociétés de gestion doivent relever dans les années à venir **le défi majeur** du Développement Durable. ■



Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Dans le domaine immobilier, l'empreinte environnementale est systématiquement intégrée aux cahiers des charges. Que ce soit pour obtenir un label écologique, pour réaliser des travaux d'économie d'énergie ou pour répondre à la réglementation du Grenelle II, FIDUCIAL Gérance fait appel aux partenaires techniques le plus qualifiés. Depuis 2018, FIDUCIAL Gérance a privilégié pour ses SCPI, des investissements responsables en se positionnant en majorité sur des immeubles neufs ou certifiés.

L'équipe de gestion immobilière réalise également une cartographie énergétique vivante du parc existant (performances énergétiques, gestion des déchets...).

FIDUCIAL Gérance exerce également son expertise dans la gestion courante et technique de Groupements Forestiers. Les 6 Groupements ainsi gérés, certifiés PEFC, contribuent à la gestion durable de nos forêts, à la préservation et à la valorisation du patrimoine français.

AU NIVEAU SOCIÉTAL

Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,

- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre,
- Réduction des impacts environnementaux liés à son activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

Enfin, la société a adopté le code de conduite anticorruption Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du règlement intérieur de l'entreprise.

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance s'engagent à respecter le code de déontologie de la société.

Concernant les Conseils de Surveillance des SCPI gérées, FIDUCIAL Gérance a mis en place un règlement intérieur intégrant un code de déontologie. Ce règlement intérieur s'inspire très fortement de celui édicté par l'ASPIM. ■

Rapport du Liquidateur

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de vous réunir en Assemblée Générale Ordinaire, **à huis clos**, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2019, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne la gestion locative et le point sur la liquidation ainsi que l'examen des comptes.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2019,
- Quitus au Liquidateur,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Expiration du mandat de l'expert immobilier – Absence de désignation de celui-ci en raison du peu d'actifs restants à liquider.

En outre, constatant que, seuls, les membres du Conseil de Surveillance en exercice ayant fait acte de candidature à leur renouvellement de mandat et la liquidation des actifs arrivant pratiquement à son terme, il est proposé à l'Assemblée Générale de fixer l'échéance des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance en exercice à la date de la clôture de la liquidation de votre SCPI.

Dans le prolongement de cette décision et compte tenu des revenus prévisionnels de l'exercice 2020, il est également soumis à votre approbation une résolution portant sur la suppression, à compter dudit exercice, des frais fixes constitués de la rémunération du Liquidateur et des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance. Par ailleurs, une renégociation des honoraires du Commissaire aux Comptes sera initiée par le Liquidateur.

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

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, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées et agréées par le Liquidateur, telles qu'elles vous sont proposées.

En raison de la tenue exceptionnelle à huis clos de l'Assemblée Générale pour motif sanitaire, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner le formulaire de vote, dûment complété, daté et signé.

Nous attirons votre attention sur le fait que les modalités d'organisation de l'Assemblée Générale pourraient évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux. En conséquence, les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2020 sur le site internet.

Nous vous précisons que la tenue des assemblées générales à huis clos pour motif sanitaire signifie que lesdites assemblées se tiennent sans que les membres et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par conférence téléphonique ou audiovisuelle.

L'Assemblée Générale Ordinaire 2020 sera tenue en présence du bureau, des dirigeants effectifs du Liquidateur et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

Le Liquidateur. ■

Capital

Au 31 décembre 2019, le capital s'élève à 2835000€ et est composé de 2835 parts.

Marché secondaire

Compte tenu de la dissolution de la SCPI, le marché des parts est suspendu.

Il est rappelé que la dernière ouverture d'une « fenêtre » d'échanges de parts sur le marché secondaire a eu lieu le 30 novembre 2016 permettant aux associés qui souhaitaient vendre leurs parts d'envisager de trouver preneur.

Depuis le 1^{er} décembre 2016, le marché des parts de la SCPI est à nouveau suspendu.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2019, aucune part n'a été échangée sans l'intervention du Liquidateur.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2019, il n'y avait aucune part en attente de cession.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2019, ce sont 111 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par le Liquidateur au titre de successions (6 dossiers).

Il est rappelé à cette occasion que toute donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. La transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par le Liquidateur et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

Acomptes versés au titre de la cession des actifs

En 2019, il a été procédé au versement de deux (2) acomptes :

- 8^{ème} acompte 75€ en avril 2019
- 9^{ème} acompte 45€ en décembre 2019

Rappel :

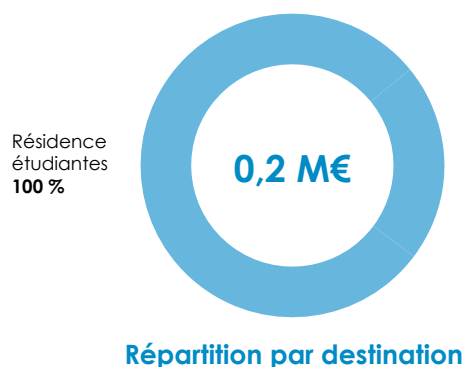
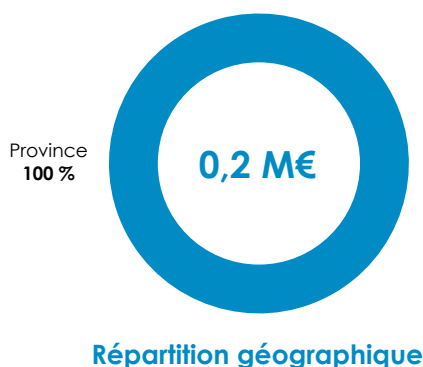
- 1^{er} acompte 317€ en juillet 2014
- 2^{ème} acompte 240€ en septembre 2015
- 3^{ème} acompte 165€ en avril 2016
- 4^{ème} acompte 106€ en octobre 2016
- 5^{ème} acompte 268€ en avril 2017
- 6^{ème} acompte 70€ en août 2017
- 7^{ème} acompte 60€ en mars 2018 ■

Évolution du patrimoine

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2019, le patrimoine immobilier de la SCPI FONCIER ETUDES totalise une superficie de 72m² répartis sur 3 immeubles comme présenté en page 10 du présent rapport dans la partie « Composition du patrimoine au 31 décembre 2019 » :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2019



Valeur vénale

La valeur du patrimoine immobilier de Foncier Études communiquée dans le présent rapport annuel correspond à la valeur établie au 31 décembre 2019 par le Liquidateur. Cette valeur s'établit à un total de 210 K€ hors droits au 31 décembre 2019.

	Locaux commerciaux (K€)	Résidences étudiantes (K€)	Total (K€)
Province	0	210	210

Les valeurs estimées (210K€) sont supérieures aux valeurs comptables (147K€).

Taux d'occupation financier (TOF)

2019	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	71,98%	71,04%	100%	100%

(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) 2019 par rapport à 2018

	2018	2019
TOF du 4 ^{ème} trimestre	71,98%	100%
TOF annuel moyen	78,48%	85,75%

La vente des actifs disponibles est le facteur d'amélioration du TOF.

État des vacants

Au 31 décembre 2019, nous n'avons pas de surfaces vacantes.

Travaux

Votre Liquidateur n'a pas réalisé de gros travaux sur l'exercice.

Liquidation du patrimoine

L'Assemblée Générale du 26 juin 2014 a voté la dissolution anticipée de votre Société et sa mise en liquidation amiable, conformément aux dispositions statutaires et légales. Les opérations de liquidation ont donc été mises en œuvre à compter du second semestre 2014. Il a été décidé avec votre Conseil de Surveillance de concentrer la première vague de cessions sur les résidences étudiantes, afin de conserver les revenus locatifs des actifs commerciaux.

Les 62 studios ainsi que les 3 locaux commerciaux sont vendus au 31 décembre 2019.

Il reste à vendre 4 studios (3 à Lille et 1 à Lyon), ainsi qu'un parking à Toulouse). ■

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Les loyers quittancés de Foncier Études s'établissent à 17K€ au 31 décembre 2019 en baisse de 33% par rapport à 2018 du fait de la vente du local à Chalon-sur-Saône. Le résultat de l'activité immobilière ressort à 8k€ contre 15k€ l'exercice précédent.

Après prise en compte des charges d'exploitation, le résultat net au 31/12/19 est une perte de -13K€ qui sera affectée en totalité sur le report à nouveau de votre SCPI, si vous approuvez les projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale. ■

Tableaux complétant le rapport du Liquidateur

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

Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Locaux commerciaux	Résidences étudiantes	Total
Province	0%	100%	100%

Tableau 2 - Évolution 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⁾
2015	2 835 000 €	Néant	2 835	134	Néant	1 086,00 €* 545,00 €**
2016	2 835 000 €	Néant	2 835	134	Néant	545,00 €**
2017	2 835 000 €	Néant	2 835	134	Néant	545,00 €**
2018	2 835 000 €***	Néant	2 835	137	Néant	545,00 €**
2019	2 835 000 €***	Néant	2 835	145	Néant	545,00 €**

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

* Pour 2014 et 2015 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 28 novembre 2014 (en l'absence de confrontation au 31 décembre 2015)

** Pour 2016, 2017, 2018 et 2019 : prix d'exécution payé par l'acheteur à la confrontation du 30 novembre 2016 (en l'absence de confrontation au 31 décembre 2019)

*** Avant affectation des acomptes sur cession d'actifs

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er 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
2015	0	0,00 %	5	N. S.	0,00 €
2016	5	0,18 %	0	N. S.	75,67 €
2017	0	0,00 %	0		0,00 €
2018	0	0,00 %	0		0,00 €
2019	0	0,00 %	0		0,00 €

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende versé au titre de l'année	18,00 €* 0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	1 000,00 €** 501,84 €***	1 000,00 €** 501,84 €***	501,84 €***	501,84 €***	501,84 €***
Rentabilité de la part sur prix d'exécution	1,80 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Report à nouveau cumulé par part (1)	20,87 €	3,06 €	3,74 €	6,87 €	1,83 €

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

* Correspond au versement du report à nouveau.

** En l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2014 et 2015, le prix d'exécution indiqué est celui au 30 novembre 2014.

*** En l'absence de prix d'exécution au 31 décembre 2016, 2017, 2018 et 2019, le prix d'exécution indiqué est celui au 30 novembre 2016.

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	29,91	97,75%	17,75	98,94%	9,18	31,22%	9,05	74,08%	6,04	47,46%
. Produits financiers ⁽¹⁾	0,29	0,96%	0,06	0,33%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Produits divers	0,39	1,29%	0,13	0,72%	20,23	68,78%	3,17	25,92%	6,68	52,54%
* TOTAL	30,60	100%	17,94	100%	29,42	100%	12,22	100%	12,72	100%
CHARGES ⁽²⁾										
. Commission de gestion	-1,17	-3,81%	3,85	21,46%	3,53	11,99%	3,53	28,88%	3,53	27,73%
. Autres frais de gestion	6,83	22,33%	9,72	54,18%	3,86	13,13%	6,81	55,74%	3,99	31,38%
. Entretien du patrimoine	0,73	2,37%	1,00	5,57%	0,55	1,88%	0,84	6,91%	1,25	9,80%
. Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Charges locatives non récupérables	21,57	70,48%	18,00	100,33%	31,43	106,86%	8,19	67,03%	8,70	68,36%
Sous-total charges externes	27,96	91,38%	32,57	181,55%	39,38	133,86%	19,37	158,56%	17,46	137,27%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes ⁽³⁾	2,75	8,98%	-14,79	-82,44%	-12,15	-41,30%	-3,25	-26,58%	-0,01	-0,10%
Sous-total charges internes	2,75	8,98%	-14,79	-82,41%	-12,15	-41,30%	-3,25	-26,58%	-0,01	-0,10%
TOTAL	30,71	100,36%	17,79	99,14%	27,23	92,56%	16,12	131,97%	17,45	137,18%
RESULTAT COURANT	-0,11	-0,36%	0,15	0,86%	2,19	7,44%	-3,91	-31,97%	-4,73	-37,18%
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,29	0,95%	0,53	2,95%	0,95	3,22%	-1,14	-9,35%	0,12	0,96%
RESULTAT NET	0,18	0,59%	0,68	3,81%	3,13	10,66%	-5,05	-41,32%	-4,61	-36,21%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-17,82	-58,22%	0,68	3,79%	3,13	10,66%	-5,05	-41,32%	-4,61	-36,21%
Revenus distribués avant prélèvement	18,00	58,81%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI Foncier Études, il n'est pas jugé pertinent de présenter ce tableau.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2019

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €) *	TOTAL (en €)
14 Place Sébastopol - 59800 LILLE	27/12/1994	54	Résidence étudiante	111 201	1 698	112 899
2/12 Boulevard des Platanes - 31500 TOULOUSE (parking)	05/05/1995	0	Résidence étudiante	0	531	531
5 Rue Saint Agnan - 69005 LYON	24/04/1995	18	Résidence étudiante	35 698	449	36 147
Totaux		72		146 899	2 678	149 578

* Frais d'acquisition depuis l'origine de la SCPI ajustés au prorata des ventes réalisées au 31/12/2019.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 146 899,26	+ 209 500,00	+ 554 311,14	+ 464 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			- 188 000,00	
Gros entretiens	- 36 000,00		- 36 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	110 899,26	209 500,00	330 311,14	464 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 5 773,94	+ 5 773,94	+ 2 437,45	+ 2 437,45
Autres créances	+ 549,57	+ 549,57	+ 6 425,58	+ 6 425,58
Provision pour dépréciation des créances	- 5 295,54	- 5 295,54	- 5 329,94	- 5 329,94
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 173 149,30	+ 173 149,30	+ 382 932,50	+ 382 932,50
Total III (actifs d'exploitation)	174 177,27	174 177,27	386 465,59	386 465,59
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 2 547,35	- 2 547,35	- 4 797,35	- 4 797,35
Dettes d'exploitation	- 1 955,32	- 1 955,32	- 1 441,14	- 1 441,14
Dettes diverses	- 162 008,51	- 162 008,51	- 252 806,00	- 252 806,00
Dettes diverses/Distribution				
Total IV (passifs d'exploitation)	- 166 511,18	- 166 511,18	- 259 044,49	- 259 044,49
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	118 565,35		457 732,24	
Valeur estimée du patrimoine *		217 166,09		591 421,10

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2019	Affectation résultat N-1	Mouvement de l'exercice	Imputation des acomptes sur cession d'actifs	31/12/2019
Capital					
Capital souscrit	2 835 000,00				2 835 000,00
Acomptes sur remboursement de capital	-2 194 442,79			-514 108,23	-2 708 551,02
Primes d'émission et de fusion					
Primes d'émission ou de fusion					
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion					
Écarts d'évaluation					
Écarts de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-188 000,00		188 000,00		
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés			-173 908,23	173 908,23	
Réserves					
Report à nouveau	19 484,88	-14 309,85			5 175,03
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	-14 309,85	14 309,85			
Résultat de l'exercice N			-13 058,66		-13 058,66
Acompte sur distribution					
Acomptes sur distribution N-1					
Acomptes sur distribution N					
Acomptes sur cession d'actifs			-340 200,00	340 200,00	
TOTAL GENERAL	457 732,24		-339 166,89		118 565,35

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires sur emprunts	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
Total	NÉANT

Compte de résultat

	Au 31/12/19 (en €)	Au 31/12/18 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	17 114,37	25 655,37
Charges facturées	2 364,35	4 330,36
Autres revenus locatifs		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes		387,46
Reprises de provisions		6 000,00
Transferts de charges immobilières	18 943,35	8 587,50
Total I : Produits Immobiliers	38 422,07	44 960,69
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 364,35	4 330,36
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	3 533,63	2 392,85
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	24 650,60	23 214,03
Dotations aux provisions pour gros entretiens		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	30 548,58	29 937,24
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	7 873,49	15 023,45
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	1,52	1,15
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	34,40	4 362,32
Total I : Produits d'exploitation	35,92	4 363,47
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	9 999,96	9 999,96
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	11 315,11	19 303,31
Pertes sur créances irrécouvrables		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		1 156,33
Total II : Charges d'exploitation	21 315,07	30 459,60
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-21 279,15	-26 096,13
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	0,00	0,00
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		
Résultat financier (C=I-II)	0,00	0,00
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	347,00	569,79
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	347,00	569,79
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		3 806,96
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		3 806,96
Résultat exceptionnel (D=I-II)	347,00	-3 237,17
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	-13 058,66	-14 309,85
Total Général	38 804,99	49 893,95

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux				
Locaux commerciaux	-	-	293 000	105 000
Résidences étudiantes	146 899	209 500	261 311	359 000
Total	146 899	209 500	554 311	464 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Résidences étudiantes				
Total				
TOTAL GENERAL	146 899	209 500	554 311	464 000

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Désignation des immeubles	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
14 Place Sébastopol - 59800 LILLE	111 201		225 613	
2/12 Boulevard des Platanes - 31500 TOULOUSE				
5 Rue Saint Agnan - 69005 LYON	35 698		35 698	
3 place de Beaune - 71320 CHALON SUR SAÔNE			293 000	
TOTAL GENERAL	146 899	209 500	554 311	464 000

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

L'assemblée générale extraordinaire du 26 juin 2014 a décidé la mise en liquidation de la SCPI. Cette liquidation va s'étaler sur plusieurs exercices dans une optique de continuité de gestion et d'optimisation des cessions d'actifs. Dans ce contexte, les principes de séparation des exercices, de permanence des méthodes et de prudence ont été appliqués.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- Un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- Un tableau de variation des capitaux propres,
- Un compte de résultat,
- Une annexe et un état de hors bilan.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation. Toutefois, compte tenu de la liquidation du patrimoine, une provision pour dépréciation des actifs est comptabilisée directement dans les capitaux propres de la SCPI, dès lors que les valeurs d'expertises sont inférieures au prix d'acquisition.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI et de la vente de la plupart des actifs constituant le patrimoine de Foncier Études, le Liquidateur n'a pas estimé nécessaire de faire expertiser le patrimoine. Pour les immeubles restant dans le patrimoine de la SCPI au 31/12/2019, il a donc été retenu les prix de vente estimés comme valeur vénale des immeubles.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

Le Liquidateur établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, le Liquidateur procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées au Liquidateur, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2019
. Droits réels				
. Concessions				
. Constructions sur sol d'autrui				
. Terrains et Constructions locatives	554 311,14		-407 411,88	146 899,26
. Immobilisations en cours				
Total	554 311,14		-407 411,88	146 899,26

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions 31/12/2019
. Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives	188 000,00		-188 000,00	
. Gros entretiens	36 000,00			36 000,00
. Provisions pour risques et charges				
Total	224 000,00		-188 000,00	36 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2019	36 000					36 000
Dépenses sur 2020						
Dépenses sur 2021						
Dépenses sur 2022						
Dépenses sur 2023						
Dépenses sur 2024						
TOTAL PGE	36 000					36 000

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
. Actifs immobilisés			
. Créances locataires	5 773,94	5 773,94	
. Autres créances	549,57	549,57	
. Charges constatées d'avance			
. Autres comptes de régularisation			
Total	6 323,51	6 323,51	

Dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus 1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
. Dettes financières	2 547,35	2 547,35		
. Dettes d'exploitation	1 955,32	1 955,32		
. Dettes diverses	162 008,51	162 008,51		
. Dettes diverses / Distributions				
. Produits constatés d'avance				
Total	166 511,18	166 511,18		

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2019	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2019
. Dépréciation des créances clients	5 329,94		34,40	5 295,54
Total	5 329,94		34,40	5 295,54

État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	2					0						4
Montant des factures en €	2 000	0	0	0	0	0					3 828	3 828
Pourcentage des achats de l'exercice	5,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	57,80%	57,80%

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres (hors report à nouveau et résultat net de l'exercice)

Eléments	Valeurs brutes 01/01/2019	Mouvements de l'exercice	Imputation des acomptes	Valeurs brutes 31/12/2019
. Capital	2 835 000,00			2 835 000,00
. Acomptes sur remboursement de capital	-2 194 442,79		-514 108,23	-2 708 551,02
. Prime d'émission				
. Prélèvement sur prime d'émission				
. Prime de fusion				
. Plus ou Moins valeurs réalisées sur cessions d'actifs		-173 908,23	173 908,23	
Total	640 557,21	-173 908,23	-340 200,00	126 448,98

La réalisation des actifs immobiliers de Foncier Etudes a donné lieu au versement de 9 acomptes sur cessions d'actifs pour un montant total de 3 815 910€ au 31/12/2019. Ces acomptes ont été imputés sur l'intégralité des plus ou moins-values de cessions et de la prime d'émission comptabilisées au 31/12/2019 et, pour le solde, sur le capital social de la SCPI.

Affectation du résultat N-1

Eléments	Valeurs brutes 01/01/2019	Affectation	Valeurs brutes 31/12/2019
. Report à Nouveau début exercice	19 484,88	-14 309,85	5 175,03
. Résultat de l'exercice N-1	-14 309,85	14 309,85	
. Dividendes versés aux associés			
Total	5 175,03	-0,00	5 175,03

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Valeurs 31/12/2019	Valeurs 31/12/2018	Variation
Autres charges immobilières			
. Charges locatives non récupérables	2 728,74	6 989,86	-4 261,12
. Honoraires divers (dont honoraires sur vente)	18 988,35	10 554,11	8 434,24
. Impôts et taxes non récupérables	2 933,51	5 670,06	-2 736,55
Total	24 650,60	23 214,03	1 436,57

Produits annexes immobiliers			
. Produits annexes		387,46	-387,46
. Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
. Transfert de charges sur honoraires de ventes	18 943,35	8 587,50	10 355,85
Total	18 943,35	8 974,96	9 968,39

Eléments	Valeurs 31/12/2019	Valeurs 31/12/2018	Variation
Autres charges d'exploitation			
. Honoraires divers	2 548,00	6 597,00	-4 049,00
. Impôts et taxes (TVA déductible non récupérable)	2 313,71	2 429,75	-116,04
. Autres charges d'exploitation	6 453,40	10 276,56	-3 823,16
Total	11 315,11	19 303,31	-7 988,20

Produits d'exploitation			
. Transfert de charges d'exploitation			
. Autres produits d'exploitation	1,52	1,15	0,37
Total	1,52	1,15	0,37

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SCPI Foncier Etudes, qui est en liquidation et, compte-tenu de la taille des actifs restant à céder, ces événements ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ceux-ci. Par contre, ces événements pourraient avoir un impact sur les délais de cession de ces actifs.

État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total	Montant par part
Nombre de parts de la SCPI au 31/12/2019 : 2 835		
. Placements immobiliers	110 899,26	
. Autres actifs nets (1)	7 666,09	
Valeur comptable	118 565,35	41,82
. Valeur vénale des immobilisations locatives	209 500,00	
. Autres actifs nets (1)	7 666,09	
Valeur de réalisation	217 166,09	76,60
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
12% TTC du prix de souscription	29 613,56	
Total	29 613,56	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,90%	14 455,50	
Total	14 455,50	
Valeur de Reconstitution	261 235,15	92,15

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

1. Le contrôle interne

1.1. Les sources réglementaires

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle

interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à

l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance. Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. A cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités 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 immobiliers 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 sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux/risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2018-2019, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la prochaine réunion est fixée au 26 mai 2020.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2018-2019 a représenté 2,901 millions d'euros pour un effectif de 62 personnes au 30 septembre 2019.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,747 millions d'euros soit 94,7% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,154 million d'euros, soit 5,3% du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Les membres du Conseil de surveillance ont été tenus régulièrement informés par le Liquidateur 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 2019 ont atteint 17 114€ contre 25 655€ en 2018.
- Les produits immobiliers sont ainsi en baisse, s'élevant au titre de l'exercice 2019 à 38 422€ contre 44 961€ en 2018. Cette baisse est due tant à la non-relocation des actifs qu'à leur cession dans le cadre de la liquidation de la SCPI.
- La perte de l'exercice 2019 est de 13 059€.
- Le taux d'occupation financier est passé de 71,98% au 1^{er} trimestre 2019 à 100,00% au 4^{ème} trimestre 2019, les locaux restants à vendre étant occupés.

Suite aux délibérations de l'Assemblée Générale en date du 26 juin 2014 ayant voté la dissolution anticipée de votre SCPI et sa mise en liquidation amiable conformément aux dispositions statutaires et légales, le Liquidateur, en accord avec votre Conseil de surveillance, a concentré la première vague de cessions sur les résidences étudiantes en vue de conserver les revenus locatifs des actifs commerciaux.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de la SCPI est constitué de quatre (4) lots à vendre dont trois (3) lots à LILLE et un (1) lot à LYON auxquels il convient d'ajouter un parking à TOULOUSE (31).

Nous vous rappelons que la vente des actifs à usage de commerce a généré de fortes moins-values.

Le rapport joint du Liquidateur 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 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de surveillance approuvent pour l'exercice 2019 la commission de gestion

et la commission de 1,5% HT du produit net des cessions d'actifs, payable au fur et à mesure de leur réalisation, versées conformément à la 25^{ème} résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014 par votre société à FIDUCIAL Gérance, représentant un total de 14 581 € HT.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes tels qu'ils ont été présentés au Conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'il est proposé :

- de ne pas désigner d'expert immobilier vu l'état d'avancement de la liquidation des actifs de votre Société ;
- de fixer l'échéance des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance en exercice à la date de clôture de la liquidation de votre SCPI vu l'absence de candidatures en dehors de celles des membres en exercice et la clôture de la liquidation approchant ;
- d'approuver la suppression, à compter de l'exercice 2020, des frais fixes constitués de la rémunération du Liquidateur et des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à huis clos. Nous demandons aux associés de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration au Président du Conseil de Surveillance en cochant et remplissant la case B.

Quant à la crise sanitaire actuelle, le présent rapport étant établi courant avril 2020, il est très difficile d'en mesurer les impacts économiques et financiers. Votre Liquidateur, par ses équipes, œuvre pour clôturer le plus rapidement possible la liquidation de notre SCPI.

Prenez soin de vous et de vos proches. ■

Le Président
Gérard ADDA

Rapport sur les comptes annuels

FONCIER ÉTUDES

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 2 835 000 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
392 539 201 RCS NANTERRE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés de la société FONCIER ÉTUDES,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIER ÉTUDES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 9 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « État des Capitaux Propres (hors report à nouveau et résultat net de l'exercice) » de l'annexe des comptes annuels qui précise les mouvements intervenus au titre des acomptes sur cessions d'actifs.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance

les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Votre société est en liquidation par suite de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2014. Dans ce cadre, les comptes ont été établis en valeur liquidative et la note « État des provisions liées aux placements immobiliers » de l'annexe, précise le montant des provisions pour gros entretiens inscrites au bilan de la société à fin décembre 2019.
- Comme précisé dans l'annexe aux comptes annuels, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation en valeur vénale, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la Société Civile de Placement Immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 Gérance arrêté le 9 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilité de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Fait à Paris La Défense, le 12 mai 2020

Le commissaire aux comptes
MAZARS
Lamyaa BENNIS

FONCIER ÉTUDES

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 2 835 000 €
Siège social : 41, rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
392 539 201 RCS NANTERRE

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

Aux Associés de la société FONCIER ÉTUDES,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes 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. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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 SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214 -106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes conclues entre le liquidateur FIDUCIAL Gérance et la société FONCIER ÉTUDES, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014 a approuvé l'allocation au liquidateur pour la durée et l'exécution de son mandat, d'une rémunération fixée à 8,50% HT de l'ensemble des recettes brutes HT de la Société avec un minimum annuel de 10000 euros HT.

Pour l'exercice 2019, cette rémunération s'est élevée à 10000 euros HT.

Rémunérations sur les cessions d'actifs

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014 a approuvé l'allocation au liquidateur pour la durée et l'exécution de son mandat, d'une rémunération fixée à 1,50% HT du prix net vendeur des actifs cédés, payable au fur et à mesure de leur réalisation.

Pour l'exercice 2019, cette commission s'élève à 4581 euros HT.

Rémunération sur les cessions de parts sur le marché secondaire

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2014 a approuvé l'allocation au liquidateur pour la durée et l'exécution de son mandat, d'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.

Au cours de l'exercice 2019, il n'y a pas eu de rémunération de la Société de Gestion à ce titre. ■

Fait à Paris La Défense, le 12 mai 2020,

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
Lamyaa BENNIS

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale à huis clos En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- **Approbation des comptes annuels** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2019,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

- **Quitus au Liquidateur** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne au Liquidateur FIDUCIAL Gérance, quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Troisième résolution

- **Quitus au Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Quatrième résolution

- **Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

1°/ constate l'absence de dotation aux provisions pour gros entretiens ;

2°/ décide,

après avoir constaté que :

- la perte de l'exercice s'élève à -13 058,66 €
auquel s'ajoute :
- le report à nouveau 5 175,03 €
d'affecter ladite perte de l'exercice sur le compte « report à nouveau » qui s'élèvera ainsi à -7 883,63 €.

Cinquième résolution

- **Approbation des valeurs réglementaires** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2019 à :

- **valeur comptable :**
118 565,35 €, soit 41,82 € par part.
- **valeur de réalisation :**
217 166,09 €, soit 76,60 € par part.
- **valeur de reconstitution :**
261 235,15 €, soit 92,15 € par part.

Sixième résolution

- **Approbation des conventions réglementées** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Septième résolution

- **Fin du mandat de l'expert immobilier - Absence de désignation** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,

1°/ prend acte de la fin du mandat de l'expert immobilier à l'issue de la présente Assemblée ;

2°/ décide de ne pas désigner pour une nouvelle période un expert immobilier et ce, en raison de l'état d'avancement de la procédure de liquidation des actifs de la Société.

Huitième résolution

- Fixation de la date d'échéance de l'ensemble des mandats de membre du Conseil de Surveillance à la clôture de la liquidation -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

prenant acte de ce qui suit :

- seuls les membres du Conseil de Surveillance en exercice ayant fait acte de candidature à leur renouvellement de mandat ;
- la liquidation des actifs arrivant pratiquement à son terme ;

1°/ décide de fixer l'échéance des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance à la date de la clôture de la liquidation de la SCPI;

2°/ constate, par conséquent, que sont membres du Conseil de Surveillance jusqu'à la clôture de la liquidation de la SCPI les personnes physiques et morales ci-après :

- Monsieur Gérard ADDA,
- La Société AVENIR IMMOBILIER, prise en la personne de Madame Jacqueline LEBRUN,
- Monsieur Jérôme HONG,
- La Société OTOS, prise en la personne de Monsieur Michel PRATOUCY,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- La Société PRIMMO, prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA,
- Monsieur Patrick SAMAMA,
- La Société VALORIM PARTICIPATIONS, prise en la personne de Madame Edith BOISSERON.

Neuvième résolution

- Approbation de la suppression des coûts fixes constitués de la rémunération du Liquidateur et des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

en considération des revenus prévisionnels de l'exercice 2020,

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Liquidateur,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide la suppression, à compter de l'exercice 2020, des frais fixes constitués :

- de la rémunération du Liquidateur,
- des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance.

Dixième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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. ■



FIDUCIAL
GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr