



Bulletin d'information Foncier Études

(société en liquidation amiable)

Période analysée : 2^{ème} semestre 2020
Période de validité du 01.01.2021 au 30.06.2021

Société Civile de Placement Immobilier

2020 - 12

1 Editorial

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des actifs qui composaient le patrimoine de votre SCPI ont tous été vendus. La clôture de la liquidation de FONCIER ETUDES interviendra courant 2021.

Votre BSI est disponible dans votre espace associé et sur le site internet : www.fiducial-gerance.fr

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2021. ■

Le Liquidateur FIDUCIAL Gérance

Reprise en gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

Depuis le 1^{er} janvier 2021, FIDUCIAL Gérance devient le gestionnaire de la SCPI CAPIFORCE Pierre, SCPI diversifiée à capital fixe.

Composée de 68 immeubles pour une surface d'environ 25 000 m², la valeur du patrimoine détenu s'élève à environ 70 M€ droits inclus.

La SCPI CAPIFORCE Pierre investit majoritairement dans des actifs immobiliers situés à Paris, mais également en province et en région parisienne. Le portefeuille se compose d'un patrimoine immobilier commercial diversifié en commerces, locaux d'activité et bureaux. Un portefeuille de messagerie a également été acheté durant l'année 2020 en vue de diversifier le patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le taux de rendement interne (TRI) affichait une performance de 7,03 % sur 10 ans et de 10,83 % sur 15 ans.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	144
Nombre de parts	2.835

Valeur nominale	1 000,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.2019	76,60 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.2019	92,15 €
Prix d'exécution hors frais au 30.11.2016	501,84 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.11.2016	545,00 €



3 Situation locative

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	NÉANT	

Taux d'occupation financier

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

En loyer	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2019	71,98 %	71,04 %	100 %	100 %
2020	100 %	100 %	- (*)	-

* L'ensemble des actifs restants a été vendu au cours du 3^{ème} trimestre 2020.

4 Patrimoine

Actifs vendus au cours de ce semestre

Au cours du second semestre 2020, votre SCPI a finalisé la cession de ses derniers actifs, 3 studios à Lille (59) et à Lyon (69), ainsi qu'un parking à Toulouse (31), pour un prix total de 238 k€. La liquidation est désormais en état de pouvoir être clôturée.

5 Distribution des Revenus

Dividendes annuels

Compte tenu du niveau particulièrement faible des revenus locatifs de votre SCPI, il n'a pas été versé d'acompte sur dividende au titre de l'année 2020.

Acomptes sur cessions d'actifs

Acompte	Montant / part	Date de mise en paiement
1 ^{er} acompte	317 €	Juillet 2014
2 ^{ème} acompte	240 €	Septembre 2015
3 ^{ème} acompte	165 €	Avril 2016
4 ^{ème} acompte	106 €	Octobre 2016
5 ^{ème} acompte	268 €	Avril 2017
6 ^{ème} acompte	70 €	Août 2017
7 ^{ème} acompte	60 €	Mars 2018
8 ^{ème} acompte	75 €	Avril 2019
9 ^{ème} acompte	45 €	Décembre 2019
10 ^{ème} acompte	100 €	Décembre 2020

Nous attirons l'attention des associés qui n'ont pas reçu les acomptes sur cessions d'actifs ci-dessus indiqués, en raison du nantissement de leurs parts au profit d'un établissement financier.

Afin de pouvoir procéder au versement de ces acomptes sur cessions d'actifs, il est indispensable que le Liquidateur dispose de la mainlevée du nantissement.

Pour ce faire, vous voudrez bien formuler directement la demande auprès de l'organisme concerné et adresser au Liquidateur :

- soit cette mainlevée de nantissement,
- soit l'accord de l'établissement créancier, autorisant le liquidateur à vous verser ces acomptes.

Pour toute information complémentaire, merci de prendre contact avec le Service Associés au 01 49 97 56 80.

6 Marché secondaire

Confrontation des ordres d'achat et de vente

Compte tenu de la dissolution anticipée de la SCPI décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2014, le marché des parts de la SCPI FONCIER ÉTUDES est suspendu, à l'exception de "fenêtres".

Aucune transaction hors marché au cours du semestre.

Aucun ordre de vente en attente au 31.12.2020.

Le Liquidateur ne garantit pas la revente des parts.

Pour votre information

FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI FONCIER ÉTUDES, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet. Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Pour tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr

7 Informations générales

Restriction US PERSON

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

Jouissance des parts

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

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...):

• merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

• vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.

8 Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1er janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de FONCIER ÉTUDES est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1er janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, la valeur IFI pour les résidents et les non résidents a été estimée par la Société de Gestion à 113,80 € par part, sur la base de la valeur vénale de votre SCPI au 1er janvier 2019. Cette valeur vous a par ailleurs été communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et est disponible sur le site internet.

9 Fonctionnement du marché secondaire

Inscription des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé au Liquidateur, complété, daté et signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. Le Liquidateur n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, déclaration d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant). Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par le Liquidateur et intitulé "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières" dûment rempli et signé.

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de FONCIER ÉTUDES (BNP PARIBAS, IBAN : FR76 3000 4008 1900 0118 8939 661, BIC : BNPAFRPPCP). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI FONCIER ETUDES.

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

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 15 jours ouvrés à compter de la date de confrontation. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Prévoir à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et un droit fixe de 92,40 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par le Liquidateur pour les frais de dossier. Compte tenu de la mise en liquidation de la SCPI, il est rappelé qu'il est expressément demandé, en cas de cession de parts en gré à gré, tant au cédant qu'au cessionnaire, de produire au Liquidateur, avec le formulaire fiscal n° 2759 intitulé « cession de droits sociaux » dûment enregistré, une copie de ce bulletin trimestriel d'information, contresignée par chacun d'eux. Cette mesure vise à s'assurer que tant le cédant que le cessionnaire ont contracté en parfaite connaissance de cause.

Donations - successions

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

10 Assemblée Générale 2021 - Absence de mandat à échéance

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI dont la liquidation est en cours se compose de huit (8) membres.

Aux termes de la huitième résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle en date du 11 juin 2020, la date d'échéance des mandats de membre du Conseil de Surveillance a été fixée à la clôture de la liquidation.

En conséquence, aucun mandat n'est à échéance.

La date de la prochaine Assemblée sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2ème trimestre 2021.

SCPI FONCIER ETUDES : Société Civile de Placement Immobilier "Habitation" - Loi Méhaignerie" à capital fixe en liquidation - Visa AMF n° 10-29 en date du 14 septembre 2010
392 539 201 RCS NANTERRE

FIDUCIAL Gérance : 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