APPSCPI
Supports collectifs de placement immobilier

Fosses, le 20 avril 2016

Madame, Monsieur,

APPSCPI est au conseil de surveillance de BTP IMMOBILIER depuis plusieurs années grâce à vos votes, nous vous en remerçions.

Nous avons été élus pour vous représenter et nous avons le devoir de vous informer en retour.

Dans l'exposé des motifs ci-joint vous comprendrez pourquoi APPSCPI soutien cette déclaration d'associé afin que BTP IMMOBILIER soit mise en liquidation.

Si vous êtes d'accord pour cette dissolution nous vous invitons à nous retourner **dûment rempli et signé** le document joint afin que cette déclaration d'associé soit soumise aux votes des associés lors de la prochaine Assemblée Générale.

Ce document doit nous être retournée à :

APPSCPI
BP 70040
95472 FOSSES

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

A P P S C P I
www.appscpi.com
Association de défense des investisseurs agréée par les Pouvoirs publics
BP 70040 95472 FOSSES
+ 01 34 72 44 02
contacts@appscpi.com

Déclaration d'Associé(e)

pour une Assemblée Générale de BTP IMMOBILIER devant se tenir en 2016

Je soussigné(e) *(nom ; prénoms)* : .....

Demeurant à *(adresse complète)* : .....

.....

Possédant *(chiffres et lettres)* : ..... parts de **BTP IMMOBILIER**

Demande l'inscription, dans le cadre de l'article R.214-125 du Code monétaire et financier d'un projet de résolution précédé de son exposé des motifs, à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale de BTP Immobilier devant se tenir en 2016.

Exposé des Motifs

Notre SCPI, BTP Immobilier est très ancienne : sa constitution remonte à 1983, aucune augmentation de capital n'est intervenue depuis plus de 20 ans.

Crée initialement pour la caisse de retraite du BTP (d'où son nom), qui a longtemps détenu une très large majorité des parts, elle a fait l'objet en 1998 et 1999 d'une importante restructuration du capital, au cours de laquelle les deux tiers des parts ont changé de mains.

Son patrimoine n'a fait l'objet que de très peu d'arbitrages : les biens achetés après l'année 2000 représentent moins de 10 % du patrimoine de la société ; ceux détenus depuis plus de 30 ans représentent environ 70 % du portefeuille.

Cette absence d'arbitrage n'a pas été souhaitée par votre conseil de surveillance : à plusieurs reprises, il a fait état de la nécessité de céder des biens qui présentaient des risques à terme, ou incité la société de gestion à accélérer les cessions qu'elle envisageait. Ces cessions ont toujours tardé à se faire, et se sont le plus souvent débouclées dans des conditions de prix plus mauvaises que ce qui était initialement envisageable.

Depuis plusieurs années, la société de gestion nous dit que notre société est trop petite, avec un patrimoine dont la vétusté posera des problèmes de plus en plus importants, et que des travaux importants seront nécessaires. Or notre société constitue des provisions à un niveau de 3 % des loyers seulement, ce qui est sensiblement inférieur à ce que l'on constate dans des SCPI de même typologie ; l'obligation de travaux plus importants que la provision risque de limiter la redistribution de revenus.

Récemment, la société de gestion a présenté au conseil de surveillance un programme d'arbitrage portant sur un nombre élevé de biens, représentant une part significative du patrimoine de la société. Ce plan d'arbitrage comprend un des biens les plus importants de notre SCPI, sur lequel nous avons réalisé il y a une dizaine d'année, sur les conseils de la société de gestion, de très importants travaux de restructuration, pour un résultat qui s'avère très décevant en termes de loyers générés. Ces cessions devraient s'étaler sur plusieurs années, et se traduiront certainement par une baisse des revenus, a minima temporaire, sans doute pour le long terme. Du fait de la modification des statuts, ces arbitrages génèreront au profit de la société de gestion des frais représentant 2,5 % des cessions.

Pour pallier cette situation, la seule solution que nous a proposé votre SCPI a été, en 2013, la fusion avec d'autres SCPI gérées par elles et regroupées dans Ficommerce ; cette solution avait été refusée par votre conseil, qui ne l'estimait pas opportune. Elle est de nouveau mise à l'étude, sans provoquer de la part des

membres du conseil un grand enthousiasme. Il est prématuré d'anticiper sur les conclusions du groupe de travail qui doit se réunir prochainement sur ce sujet, mais d'ores et déjà on peut indiquer que, malgré la réouverture de son capital, le patrimoine de Ficommerce est également en partie de constitution ancienne, posant à terme des problèmes similaires au nôtre ; de plus, les fusions récentes ont eu pour conséquence une remise à zéro des compteurs de plus value (date d'acquisition et prix de revient), qui risquent fort de se traduire par un charge fiscale lors de leur arbitrage.

De son coté, votre conseil avait déjà envisagé la dissolution de la société, et l'avait même évoqué dans un de ses rapports à l'AG. C'est pour le coup la société de gestion qui n'a jamais manifesté d'enthousiasme à cette perspective…

Dans ce contexte la dissolution semble aux promoteurs des résolutions ci-dessous la meilleure issue pour les associés. C'est la raison pour laquelle nous les soumettons à vos voix. L'attrait que présente pour le moment l'immobilier, et en particulier celui de commerce, devrait nous permettre de céder notre patrimoine dans de bonnes conditions, unitairement ou en le regroupant en portefeuilles. Pour ce faire, la bonne connaissance du patrimoine dont bénéficie la société de gestion la met en bonne position, malgré son opposition de principe à la liquidation, pour assurer le rôle de liquidateur.

Il nous semble important d'attirer votre attention sur le fait que, compte tenu de l'ancienneté de notre patrimoine, sa cession ne donnera pas lieu à une importante charge fiscale : c'est la SCPI qui sera imposée "par transparence" pour les personnes physiques sur les cessions réalisées ; cette fiscalité sera payée en fonction de la durée de détention des biens par la SCPI ; comme mentionné ci-dessus, lors de la cession, environ 70 % de patrimoine aura plus de 30 ans et sera en dehors du champs de taxation à l'IR (le complément bénéficiant d'abattements) ; par ailleurs, environ 50 % aura plus de 23 ans et sera exonéré de prélèvements sociaux (le complément bénéficiant également d'abattements).

Les promoteurs de cette résolution sont à votre disposition pour répondre à vos questions :
APPSCPI : Madame Jacqueline Solsona – 06 80 75 58 39 – jacqueline.solsona@orange.fr
Hubert Martinier 06 30 93 58 07 – hubert.martinier@wanadoo.fr

Résolutions

Première résolution : dissolution

L'assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de la société de gestion, décide de procéder à la dissolution de la société à compter de ce jour.

Seconde résolution : nomination d'un liquidateur et siège de liquidation

L'assemblée décide de nommer aux fonctions de liquidateur la société FIDUCIAL Gérance, société de gestion de portefeuille FIA, au capital de 1 200 000 €.
Le siège de la liquidation est fixé dans les bureaux de FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta à Paris La Défense (92).

Troisième résolution : pouvoirs

L'Assemblée Générale donne tout pouvoir au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts de formalités de publicité prévus par la loi.

Je date et signe après la mention manuscrite :
« Fait à ..... le ..... pour servir ce que de droit »

(Signature) :