

Le 30 avril 2016,

Objet : courrier de l'A.P.P.S.C.P.I. du 20 avril 2016 au sujet de BTP Immobilier

Chers associés de BTP Immobilier,

J'ai reçu un courrier, envoyé par l'APPSCPI au sujet de notre SCPI et c'est en ma double qualité d'adhérent à l'APPSCPI et d'associé de BTP Immobilier que je vous adresse cette lettre ouverte.

La proposition de liquidation de notre SCPI m'inquiète et me surprend.

Avec l'opération recommandée, il est possible que certains associés de BTP Immobilier en sortent gagnants, mais je doute fort que ce soit le cas de tous.

Certaines affirmations me semblent être des contre-vérités :

Ecrire « ... Cette absence d'arbitrage n'a pas été souhaitée par votre conseil de surveillance... », revient à insinuer que la non-rotation du patrimoine par la société de gestion est le signe d'une mauvaise gestion. Je pense le contraire. Hormis quelques cas particuliers, les frais occasionnés par des achats-ventes sont profitables pour les intermédiaires : société de gestion, agence immobilière... et les finances de l'état mais coûteuses pour les associés.

Ecrire « ... notre société constitue des provisions à un niveau de 3% des loyers seulement... l'obligation de travaux plus importants que la provision risque de limiter la redistribution de revenus... » revient à insinuer que la non-constitution de larges provisions est le signe d'une mauvaise gestion.

A mon avis, quitte à ce que le résultat soit irrégulier, mieux vaut une gestion au plus juste qu'une gestion qui multiplie les réserves.

Si l'on est objectif et regarde les chiffres depuis 5 ans, on obtient pour BTP Immobilier :

- Valeur de réalisation en décembre 2009 : 322€
- Valeur de réalisation en décembre 2014 : 352€
- Dividendes de 2014 à 2010 : 25,3    19,1    18,8    19,5    21,2

Soit, en moyenne, une création de valeur de 26,7€ / an et un dividende de 20,8€/an.

Rapporté à un prix de la part de 376€, cela représente une rentabilité de l'ordre de 7%/an et un rendement de 5,5%/an.

C'est loin d'être catastrophique et supérieur aux performances de la grande majorité des SCPI.

J'approuve l'APPSCPI lorsqu'elle dénonce les travaux et arbitrages injustifiés pratiqués par la Société de Gestion ; mais, les responsabilités ne sont-elles pas partagées. Pourquoi le Conseil de Surveillance a-t-il validé ces opérations ? Pourquoi la majorité des associés a-t-elle, par son vote, validé les commissions d'arbitrage et de travaux instaurées, en 2014, par la Société de Gestion?

Puisque des dysfonctionnements, notamment au niveau des arbitrages en cours, sont constatés, il est sain que notre association s'en préoccupe.

Toutefois, pourquoi, au lieu de promouvoir la liquidation de la Société, ne pas se limiter, dans un premier temps, à des opérations non coûteuses :

- information des associés par l'APPSCPI de la situation et du programme d'arbitrage,
- si nécessité, remise en cause du programme d'arbitrage,
- rappel au Conseil de Surveillance de son devoir de vigilance, et éventuellement, renouvellement de ce dernier,
- adaptation des statuts, notamment de l'article relatif aux commissions,
- ...

Je n'approuve ni l'opération de fusion-absorption de BTP Immobilier par Ficommerce, ni l'opération de liquidation de notre SCPI.

Certains précédents : Cifocoma, Cifocoma2, Capiforce Pierre... montrent que les changements de gestionnaire peuvent être profitables.

Si la gestion de BTP Immobilier par Fiducial Gérance s'avère non satisfaisante, pourquoi, dans la mesure où les statuts le permettent, ne pas envisager un transfert de cette SCPI vers une autre société de gestion ?

Avec mes cordiales salutations.