

BTP IMMOBILIER

SCPI à capital variable

NOTE D'INFORMATION

Mise à la disposition du public
à l'occasion de l'émission de parts

Siège social : 35 rue de Rome 75008 PARIS

BTP IMMOBILIER

SOMMAIRE

- Recommandation aux souscripteurs page 3

INTRODUCTION

- Renseignements sur les fondateurs page 3
 - Historique de la Société page 3
 - Politique d'investissement page 4
 - Responsabilité des associés page 4

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION

A Parts sociales page 5
 - Valeur Nominale
 - Forme des parts

B Modalités de calcul du prix de souscription page 5
 2. Modalité de souscription et de versement ;jouissance des parts page 6
 3. Composition du dossier remis au souscripteurs page 6
 4. Détail des conditions de souscriptions page 7

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIES

1. Dispositions générales page 8
 2. Modalités de retrait page 8
 - Opération de retrait
 - Modalité de retrait

3. Cessions directes (sans intervention de la société de gestion) page 9

CHAPITRE III – FRAIS page 10

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des Assemblée Générales page 11
 2. Disposition concernant la répartition des bénéfices page 13
 3. Provisions pour gros travaux page 13
 4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés page 13
 5. Régime fiscal page 14
 6. Modalités d'information page 16

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société page 16
 2. Administration : SERCC page 17
 3. Conseil de Surveillance page 18
 4. Expert Immobilier page 18
 5. Commissaire aux Comptes page 18
 6. Information page 18

RECOMMANDATIONS AUX SOUSCRIPTEURS

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que le placement en parts de SCPI :

1. Ne saurait être entrepris que dans une perspective de plusieurs années – cinq à sept au minimum – délai nécessaire pour que la valorisation des parts ait compensé les charges initiales inhérentes à l'acquisition d'immeubles et également les frais liés à la souscription des parts.
2. Demeure un placement à caractère immobilier, investi plus particulièrement dans l'immobilier d'entreprise. En conséquence, la régularité de ses résultats (revenus et évolution du prix de la part) est directement dépendante de la conjoncture économique.
3. Est soumis à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (transparence fiscale de la société civile), n'en n'est pas moins relativement complexe. Ainsi, le revenu imposable peut-il, dans certains cas, être supérieur aux revenus effectivement distribués par la SCPI.

INTRODUCTION

RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

La Caisse Nationale de Prévoyance du Bâtiment des Travaux Public et des Industries Connexes, devenue depuis le 31 décembre 2001 la BTP PREVOYANCE, a été à l'origine de la création de la SCPI BTP IMMOBILIER le 21 octobre 1986. Elle a confié la gestion à la SERCC (Société de gestion des Capitaux Collectés).

La S.E.R.C.C. a procédé à la création des Sociétés Civiles de Placement Immobilier suivantes dont elle assure la gestion :

- En 1968, de CIFOCOMA (Société Civile Foncière du Commerce et de l'Artisanat) dont le capital est de 2 507 364 € soit 16 388 parts au 31 mars 2005,
- En 1977, de CIFOCOMA 2 dont le capital est de 5 817 672 € soit 38 024 parts au 31 mars 2005,
- En 1983, de FICOMA dont le capital s'élève à 35 839 636 € soit 46 972 parts au 31 mars 2005,
- En 1986 de CIFOCOMA 3 dont le capital s'élève à 71 004 393 € soit 464 081 parts au 31 mars 2005,
- En 1988 de PIERREVENUS dont le capital s'élève à 43 622 901 € soit 285 117 parts au 31 mars 2005,
- En 1994, de CIFOCOMA 4 (qui a ouvert le capital à l'épargne publique le 15 novembre 2001) dont le capital s'élève à 9 599 526 € soit 62 742 parts au 31 mars 2005.

HISTORIQUE DE LA SOCIETE

La société est à capital variable. Le capital d'origine est de 152 449,02 € (1 000 000 F) divisé en 1 000 parts de 152,45 € (1 000 F) de nominal

Les parts souscrites par les fondateurs le 21 octobre 1982 au prix de 163,29 € (1 071,16 F) chacune, ont été libérées intégralement à la souscription.

Le capital d'origine a été souscrit par les membres fondateurs suivants :

- CNPBTPIC	745 parts
- Divers personnes physiques et morales	255 parts

Le capital plafond de 170 000 000 F soit 170 000 parts de 1000 F de nominal a été atteint depuis le 30 juin 2000.

Aux termes d'une décision de la Société de Gestion en date du 5 novembre 2001, le montant nominal des parts a été converti en euros, par arrondi de la valeur nominale des parts sociales au nombre entier supérieur, soit 153 € par part.

Par conséquent le capital plafond est fixé à 26 010 000 €

Le capital au 31 mars 2005 est toujours de 26 010 000 € Il est divisé en 170 000 parts de 153 € de nominal souscrit par 821 associés.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les objectifs de la Société en matière d'investissement seront la sécurité et la rentabilité.

A cet effet, il sera recherché une répartition équilibrée des actifs, tant en volume que par nature de locaux ou activité des locataires.

Dans un premier temps, la Société limitera ses acquisitions à trois types d'immeubles : les surfaces commerciales, les bureaux et les locaux d'activités. Accessoirement, elle pourra s'intéresser à d'autres locaux, sous réserve d'en informer préalablement le Conseil de Surveillance.

Sur le plan de la localisation géographique, Paris et la Région Parisienne seront privilégiés : le marché immobilier y est généralement actif et la proximité des immeubles facilite leur gestion.

Le patrimoine immobilier se compose au 31 décembre 2004 en 49 immeubles, soit 72,30 % en locaux commerciaux et 27,70 % en bureaux . A la même date, la répartition géographique s'établit comme suit :

- 14,35 % à PARIS,
- 35,15 % en REGION PARISIENNE,
- 50,50 % en PROVINCE.

Le taux de rendement pourra évoluer sensiblement selon l'évolution de la conjoncture immobilière.

Il est rappelé par ailleurs que la rentabilité de la SCPI s'apprécie au regard des revenus générés mais également en fonction de la valeur de revente des parts.

La société est autorisée par l'Assemblée Générale des Associés à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum voté tous les ans, permettant l'achat de nouveaux biens immobiliers et de pouvoir ainsi bénéficier d'une part, de l'effet de levier généré par le crédit, et d'autre part, des déductions fiscales induites. Pour l'exercice 2004 ce montant s'élève à 4 000 000 €

RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société Civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital.

CHAPITRE I

CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

A – PARTS SOCIALES – VARIABILITE DU CAPITAL

1. Valeur nominale

La valeur nominale de la part est de 153 € Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

2. Forme des parts

Les parts sociales, essentiellement nominatives, sont représentées par des certificats numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres sociaux.

3. Capital social

Le capital effectif pourra être augmenté par des versements successifs faits par les associés ou par de nouveaux associés, sans que l'Assemblée Générale Extraordinaire ait eu à les décider préalablement et ceci jusqu'au montant de 26 010 000 € à condition que les trois quarts au moins de la collecte nette des douze derniers mois soient investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation.

Lorsque le capital plafond de 26 010 000 € sera atteint, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera le cas échéant de fixer un nouveau capital plafond, soit de procéder, selon le droit commun, par tranches d'augmentation de capital décidées préalablement.

Le capital plafond étant atteint les souscriptions ne peuvent être acceptées que pour un nombre égal aux retraits enregistrés.

4. Souscription minimum

La souscription minimum est de une part.

5. Information des associés

La Société de Gestion mentionnera dans chaque bulletin trimestriel les mouvements du capital intervenus dans le cadre de la variabilité du capital (souscription et retrait)

B – MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément à l'article L.214-78 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de la société de gestion, les différentes valeurs suivantes de la société :

- valeur comptable,
- valeur de réalisation,
- valeur de reconstitution.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la société de gestion.

Le prix d'émission comprend :

- La valeur nominale
- La prime d'émission qui permet l'amortissement des frais de constitution, de réalisation d'augmentation de capital en ce compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion, des frais de recherche d'immeubles, des frais d'acquisition du patrimoine immobilier locatif (frais de notaire, droits d'enregistrement, TVA non récupérable).

Une fois par an, la Société de Gestion s'assure que le prix d'émission reflète aussi fidèlement que possible la valeur des actifs de la SCPI. Elle détermine le prix d'émission sur la base de la valeur de reconstitution de la Société qui comprend :

- a) La valeur de réalisation qui est égale à la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs résultant d'une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant, accepté par l'AMF et nommé par l'Assemblée Générale des Associés pour 4 ans. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par l'expert chaque année.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

- b) Les frais divers et droits de mutation afférents à la reconstitution du patrimoine.
- c) La commission de souscription.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié par écrit à l'Autorité des marchés financiers.

Le prix de souscription correspondra sensiblement à la « valeur de reconstitution » telle que définie par l'article L.214-78 du code monétaire et financier.

Le prix de souscription des parts de la SCPI BTP IMMOBILIER fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectue habituellement les retraits, ainsi qu'indiqué ci-dessous.

Dans le cas de BTP IMMOBILIER, les "reventes" prennent, sauf en cas de cession entre particuliers sans intervention de la Société de Gestion, la forme d'un remboursement par la société de ses propres parts.

C - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

1 - COMPOSITION DU DOSSIER REMIS A TOUT SOUSCRIPTEUR

Préalablement à toute souscription, est remis un dossier comprenant :

- La note d'information, accompagnée de sa dernière actualisation, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers.
- Les statuts de la Société
- Le bulletin de souscription en double exemplaires dont l'un demeure en possession du souscripteur
- Le dernier rapport annuel
- Le dernier bulletin trimestriel

Le versement ne peut être encaissé par la Société que s'il est accompagné du bulletin de souscription. Dans le cas inverse, la Société n'est que dépositaire du versement qu'elle restitue au souscripteur si ce dernier n'a pas fait parvenir son bulletin de souscription.

La souscription est définitivement prise en compte après agrément de la Société de Gestion. Sauf décision modificative de l'Assemblée Générale Ordinaire, les parts portent jouissance au premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.

Aussitôt après la date d'entrée en jouissance, chaque souscripteur reçoit son ou ses certificats nominatifs de parts qui doivent être obligatoirement restitués à la Société avant toute transcription de transfert ou de cession sur le registre des transferts ou pour une demande de retrait.

▪ Agrément

Toute souscription d'une personne qui n'est pas déjà associée doit recueillir le consentement du Conseil de Surveillance. Le dépôt de celle-ci par le souscripteur accompagné du versement auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément auprès du Conseil de Surveillance. Cet agrément résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai d'un mois à compter de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement.

Dans le cas de refus d'agrément, le versement du souscripteur lui est restitué sans intérêt dans les deux jours de la décision du Conseil de Surveillance.

Pour faciliter le développement de la Société, cette procédure d'agrément ne sera mise en œuvre qu'exceptionnellement.

2 – MODALITES DE VERSEMENT – LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

VERSEMENT	DATE D'ENTREE EN JOUISSANCE DES PARTS	LIEU DE SOUSCRIPTION
Totalité comptant, soit : - le nominal des parts - la prime d'émission - la commission de souscription de 6% HT si montant inférieur à 457 347,05 €	Premier jour du trimestre qui suit la souscription et son règlement.	Au siège de la Société de Gestion : 35 rue de Rome – 75008 Paris

D – DETAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION A COMPTER DU 1/7/2005

A compter du 1^{er} juillet 2005 et jusqu'à nouvel avis, les conditions de souscription sont les suivantes :

- Jouissance des parts :

- En fonction de la date de souscription

<u>Prix</u>		<u>- Prix</u>	
Nominal	153,00 €	Nominal	153,00 €
Prime d'émission	91,70 €	Prime d'émission	91,70 €
Commission de souscription 6%HT soit 7,176 % TTC	17,56 €		
Total à verser	262,26 €	Total à verser	244,70 €

Pour les souscriptions d'un montant inférieur à 457 347,05 €.

Pour les souscriptions d'un montant supérieur à 457 347,05 €.

La commission de souscription fixée à 6 % HT calculée sur le nominal plus la prime d'émission sera versée à la Société de Gestion. Cette commission couvre la Société de Gestion de ses frais de prospection des capitaux.

Les parts doivent être libérées en totalité à la souscription.

Les modifications du prix de souscription seront annoncées dans le bulletin trimestriel et feront l'objet d'une actualisation du présent document et d'une publication au BALO en cas de changement des conditions d'émission (prix, jouissance...)

CHAPITRE II

MODALITES DE SORTIE

RETRAIT ET DE CESSION DE PARTS

1. DISPOSITIONS GENERALES

L'associé qui souhaite se retirer partiellement ou totalement de la société dispose de deux moyens :

- Le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion
- La vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion.

REGISTRE DES RETRAITS

Figureront dans ce registre les demandes de retrait portées à la connaissance de la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Leur inscription est effectuée dès réception et elles sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription.

2. MODALITE DE RETRAIT DES PARTS

1. Opérations de retrait

BTP IMMOBILIER étant une Société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité.

Le capital social ne peut toutefois, par l'effet des retraits tomber au-dessous du plus fort des trois seuils suivants :

- 10 % du capital social statuaire,
- 90 % du dernier montant du capital constaté par la dernière Assemblée Générale
- le minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €

A l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale des Associés pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation.

2. Modalités de retrait

Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, trois situations peuvent se présenter :

- 1 - Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion, soit, à la date du visa de la présente note, 244,70 € par part.
- 2 - Il n'y a pas de souscription, mais il existe un fonds de remboursement permettant le règlement des parts : la valeur de remboursement ne pourra être supérieure à la valeur de réalisation en vigueur ni inférieure à celle-ci diminuée de 10 %. Cette valeur calculée d'après les comptes et l'inventaire du patrimoine arrêtés au 31 décembre 2004 est de 231,66 € par part.

Elle restera valable jusqu'à l'arrêté des comptes de 2005.

- 3 - S'il n'existe pas de fonds de remboursement et lorsque la société de gestion constate que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I de l'article L.

214-59 représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

Un droit fixe de 15,24 € quel que soit le nombre de parts remboursées est prélevé par la Société de Gestion.

Cette demande de retrait se fera par lettre recommandée avec avis de réception. Pour toute demande de retrait les certificats nominatifs doivent être restitués à la société. Les parts seront annulées. Tout remboursement des parts sera considéré comme réalisé à la date de l'inscription de l'annulation des parts sur le registre des transferts.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

Il ne peut être procédé à des émissions nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-36 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

3. CESSION DES PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

1. Dispositions générales

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé : la cession est libre.
- Le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec avis de réception à l'agrément de la Société de Gestion, sauf pour les cas particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (4,80 % du prix cédant) et les frais de transfert dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion (et lui remettre les certificats nominatifs représentant les parts cédées s'il en a été établi), ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Un droit fixe de 15,24 € quel que soit le nombre de parts cédées, est perçu par la Société de Gestion pour frais de constitution de dossier.

2. Pièces à retourner à la Société

Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription se fera sur présentation :

- D'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
- D'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire

Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

CHAPITRE III

FRAIS

a) Honoraires de gestion

- La S.E.R.C.C. percevra une rémunération forfaitaire de 6 % H.T. (soit actuellement 7,176 % T.T.C.) sur les recettes locatives brutes HT et financières de la Société pour en assurer la gestion.

La Société de Gestion conserve à sa charge tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, ainsi que les frais de publicité, d'impression des documentations, de convocation aux Assemblées Générales.

b) Honoraires pour la collecte de capitaux

- La S.E.R.C.C. percevra une commission de souscription destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux, qui se décompose comme suit à compter du 11 février 2000 :
 - prélevée sur la prime d'émission : 3 % H.T. + T.V.A. au taux en vigueur, soit 3,588 % au taux actuel de T.V.A., du prix d'émission (nominal + prime d'émission) de chaque part souscrite ne compensant pas un retrait de part,
 - réglée par le souscripteur en complément de son prix de souscription et ce uniquement pour les souscriptions inférieures à 457 347,05 €, 6 % H.T. soit actuellement 7,176 % T.T.C. du montant prime d'émission incluse de sa souscription.

c) Honoraires de cession

- Lors des cessions, pour lesquelles il faut prévoir un droit d'enregistrement de 4,80 %, ou des retraits, une commission de 15,24 € lui sera versée, quel que soit le nombre de parts concernées, pour frais de dossier.
- La Société de Gestion perçoit des frais de dossier forfaitaires s'élevant à 77 € HT lors de l'ouverture des dossiers succession (à régler par la succession).

CHAPITRE IV

FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

2. Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée.

3. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion.

A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- Par le Conseil de Surveillance
- Par un Commissaire aux Comptes
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social
- Par les liquidateurs

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

4. Quorum

Pour délibérer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents ou représentés réunissant :

- Pour l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital

- Pour l'Assemblée Générale Extraordinaire qui décide les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée Générale est convoquée dans les mêmes formes que lors de la 1^{ère} convocation de l'assemblée et peut délibérer valablement sur les mêmes résolutions quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

5. Majorité

Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

6. Ordre du jour

L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à son défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital.

Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €

Si le capital est supérieur à 760 000 € un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers Euros
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 Euros et 7 600 000 Euros
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 Euros et 15 200 000 Euros
- 0,50 % pour le surplus du capital

7. Information des associés

L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées.

A la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- Le rapport de la Société de Gestion
- Le ou les rapport du Conseil de Surveillance
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L.214-73 alinéa 1 du Code monétaire et financier, les comptes de résultats, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes
- La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénom usuel, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq dernières années. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

a) Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L.214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

b) Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris toutes provisions dont les provisions pour grosses réparations représentant 3 % du montant des immeubles et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets.

L'Assemblée Générale Ordinaire détermine le montant des bénéfices distribués aux associés, à titre de dividende, le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

A la fin ou en cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes trimestriels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'une situation comptable certifiée par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et, compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les acomptes sont calculés prorata temporis pour chaque associé et un solde est versé en même temps que le 4^{ème} trimestre de chaque année.

3. PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Des provisions pour grosses réparations ont été constituées en prélevant dès l'acquisition des immeubles un taux annuel de 3 % du montant des immeubles avec une revalorisation des provisions antérieures d'environ 3% . Au 31 décembre 2004 le montant de la provision pour grosses réparations s'élève à 776 182,67 €

4. DISPOSITIONS DESTINEES A PROTEGER LES DROITS DES ASSOCIES

- Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

- Démarchage

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L-341-3 du même code (établissement de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et des conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Les statuts de la société prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital ce qui permet conformément à la loi n° 2003-706 du 1^{er} août 2003 de la sécurité financière le démarchage des parts de la SCPI.

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers qui stipule que, pour procéder au placement des parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- Le N° du BALO dans lequel est parue la notice,
- La dénomination sociale de la SCPI,
- L'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le N° de visa, les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement).

5. REGIME FISCAL

Revenus

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il touche mais sur sa part – calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts – du revenu brut de la Société, déduction des frais d'exploitation et des dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie du revenu issue des locations entre dans la catégorie des revenus fonciers. Elle bénéficie comme telle de l'abattement forfaitaire actuel de 14 % et d'un certain nombre de déductions comprenant, entre autres, les frais réels de la société de gestion, la rémunération des concierges, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

La partie du revenu engendrée par le placement de la trésorerie disponible de la Société entre dans la catégorie des revenus des valeurs et capitaux mobiliers. Elle peut, à ce titre, soit être ajoutée à l'ensemble des revenus imposés à l'impôt sur le revenu des personnes physiques et bénéficier, éventuellement, selon les dispositions fiscales actuelles, de l'abattement de 1 220 € pour une personne seule ou 2 440 € pour un couple marié, soit faire l'objet d'un prélèvement libératoire à la demande de l'associé (27 % y compris la Contribution Sociale Généralisée à compter du 1^{er} janvier 2005).

La Société de Gestion détermine elle-même, pour chaque associé, le montant du revenu net imposable et adresse, en temps voulu, un relevé individuel.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Plus-values

La loi n° 2003-1311 du 30 décembre 2003, l'article 10 de la loi de finances pour 2004 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières pour toute cession réalisée par des personnes physiques ou des sociétés relevant des articles 8 à 8ter du CGI, intervenue à compter du 1^{er} janvier 2004.

La mesure consiste à décharger le contribuable de toute obligation déclarative en instaurant un régime proportionnel de 16 % auquel se rajoutent les prélèvements sociaux qui s'élèvent actuellement à 11 %.

La plus ou moins value brute est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts.

La somme revenant au vendeur est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte, majoré des charges et indemnités mentionnées au 2^{ème} alinéa de l'article 683 du CGI, et diminué de la TVA acquittée et des frais définis par décret supporté par le vendeur à l'occasion de la cession.

Le prix d'acquisition est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il a été stipulé dans l'acte. Il est majoré d'un certain nombre de frais limitativement énumérées.

Cession de parts par un associé

La détermination et le mode d'imposition des plus-values réalisées sont fonction de la durée de détention des parts cédées.

- Si l'associé détient ses parts depuis moins de cinq ans, la plus-value, égale à la différence entre le prix de retrait et le prix de revient, est assimilée intégralement à un revenu.
- La détermination des plus-values éventuellement dégagées à l'occasion d'une cession de parts détenues depuis plus de cinq ans se fera après majoration sur justificatifs du prix d'acquisition par application au deuxième alinéa de l'article 683, des frais afférents à l'acquisition à titre gratuit, à titre onéreux définis par décret. La plus-value brute réalisée est réduite d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Un abattement de 1 000 € est opéré sur la plus-value brute corrigée le cas échéant de l'abattement pour la durée de détention et des moins-values imputables.

Sont exonérés les titres détenus depuis plus de 15 ans.

Cession d'éléments du patrimoine de la Société

Lors de la cession d'éléments immobiliers du patrimoine de la Société, les plus-values réalisées sont soumises au même régime que celui réalisé occasionnellement par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent de l'article 8 à 8ter du CGI.

A compter du 1^{er} janvier 2004 le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt lors de la publicité foncière pour le compte des associés relevant du régime des particuliers et présents au jour de la vente, au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société et après déduction de l'abattement de 1 000 € par opération.

Dans cette hypothèse, la Société de Gestion procédera à un appel de fonds auprès des associés débiteurs de l'impôt. Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la société le montant de l'impôt avant la date à laquelle la société est tenue de verser cet impôt au Trésor Public ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la société dans le délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

- si le compte de plus-values inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de répartir entre tous les associés, quelque soit leur régime fiscal, un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution apurera par compensation, pour les associés concernés, totalement ou partiellement, leur dette à l'égard de la société.
- si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour le cas de cession éventuelle d'éléments mobiliers que pourrait détenir la Société, les plus-values dégagées sont assimilées à celles réalisées par des particuliers et sont assujetties au régime d'imposition défini pour ces dernières.

Sont exonérés les biens immobiliers détenus depuis plus de 15 ans.

Liquidation de la Société

Lors de la liquidation de la Société, les plus-values réalisées sur les immeubles composant le patrimoine social sont soumises au même régime que celui défini ci-dessus.

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, le régime des plus-values à court terme ou long terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux est applicable.

6. MODALITES D'INFORMATION

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin trimestriel d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la société de gestion sur l'exercice écoulé, le rapport du conseil de surveillance et les rapports des commissaires aux comptes

CHAPITRE V
LA SOCIETE
ADMINISTRATION,
DIRECTION, CONTROLE,
INFORMATION DE LA SOCIETE

LA SOCIETE

Dénomination sociale : BTP IMMOBILIER
Siège social : 35, rue de Rome – 75008 PARIS
Nationalité : Française
Lieu de dépôt des statuts : au siège social
Registre du commerce : 326 094 224 RCS PARIS D

1. FORME

Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, faisant publiquement appel à l'épargne, régie par les articles L.214-50 à L.214-84 du Code monétaire et financier, les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article L.231-1 du Code de Commerce et par les présents statuts.

2. CAPITAL

Variable : capital d'origine : 152 449 ,02 €(1 000 000 F) divisé en 1 000 parts de 152,45 €(1 000 F) de nominal.

Capital plafond : 26 010 000 €

Capital au 31 mars 2005 : 26 010 000 €

3. OBJET

Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction ; elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles. Elle peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés, en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

4. DUREE

La Société est constituée pour une durée de cinquante années, à compter du jour de sa création, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

5. EXERCICE SOCIAL

L'année sociale commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre. Le premier exercice a été clos le 31 décembre 1987.

ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

L'administration est assurée par une Société de Gestion, la Société de Gérance de Capitaux Collectés (S.E.R.C.C.).

Siège social : 35, rue de Rome – 75008 PARIS
Nationalité : française
Forme juridique : Société Anonyme
Numéro registre du commerce : RC PARIS B 612 011 668 – Code APE 742 C

La S.E.R.C.C. a, dans le passé étudié et réalisé des centres commerciaux, soit pour son compte, soit pour le compte des tiers.

Depuis 1974, elle a pour seule activité la gestion de SCPI.

En cette dernière qualité, elle a pour mission essentielle de :

- Rechercher de nouveaux associés,
- Réaliser les augmentations de capital destinées à financer l'acquisition des locaux à donner en location,
- Rechercher ces locaux et en assumer la gestion
- Répartir aux associés leur revenu

La S.E.R.C.C. a reçu de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'AMF, le 20 décembre 1994 l'agrément SG-SCPI n° 94-04.

CAPITAL

Le capital de SERCC est de 576 000 € réparti en pourcentage de la façon suivante :

- U.F.I. IE 99,99 %
- Divers personnes physiques et morales 0,01 %
 (Société ADYAL PROPERTY MANAGEMENT, URBANIA PARTICIPATION UFFI
 Messieurs Ibrahim DAHER, Eric BROSSETTE et Michel DUDOGNON).
- (Agrément de la COB devenue AMF - SCPI N° 94-04 du 20 décembre 1994)
- (Assurance responsabilité civile professionnelle N° AXA n°422 894)

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- . Monsieur Ibrahim DAHER Président du Conseil d'Administration
- . Monsieur Eric BROSSETTE Vice-Président Administrateur
- . Monsieur Michel DUDOGNON Directeur Général-Administrateur
- . URBANIA PARTICIPATION UFFI Administrateur
- représentée par Monsieur Elix RIZKALLAH
- . ADYAL PROPERTY MANAGEMENT Administrateur
- représentée par Monsieur Philippe BAUCHOT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de sept associés au moins, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale. Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans par les associés. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Composition du Conseil de Surveillance :

Composition du conseil de surveillance depuis la dernière Assemblée Générale du 14 juin 2004

- Monsieur Hubert MARTINIER	Président du Conseil de Surveillance
- Monsieur Olivier ASTY	Membre du Conseil de Surveillance
- Monsieur Christian KIEFFER	"
- Monsieur Jean-Pierre LEMAIRE	"
- Monsieur Pierre SCHNEIDER	"
- SCI AVIP SCIP SELECTION <i>représentée par Monsieur Pierre-Yves BOULVERT</i>	"
- APPSCPI <i>représentée par Monsieur BONFIL PRAIRE</i>	"
- C.A.R.M.F Caisse Autonome de Retraite des Médecins de France <i>représentée par Monsieur Jean CHACCOUR</i>	"

Par la suite, et au fur et à mesure des souscriptions nouvelles, il devra refléter la composition du capital de la Société. Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procédera à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

EXPERT IMMOBILIER

La société ATISREAL EXPERTISE (EX EXPERTIM), 24 rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS PERRET, nommée par l'Assemblée Générale du 12 juin 2001 pour une durée de quatre ans.

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- titulaire : CABINET CAILLIAU, DEDOUT ET ASSOCIES, 19 rue Clément Marot 75008 PARIS

- suppléant : Monsieur Jean-Jacques DEDOUT, 19 rue Clément Marot 75008 PARIS,

dont les mandats ont été renouvelés lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2001 statuant sur les comptes de l'exercice 2000 pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2006.

INFORMATIONS

Monsieur Michel DUDOGNON
Madame Lucia GUILLEMAIN

Téléphone : 01 44 70 21 92 // Télécopie : 01 44 70 32 67

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société SERCC - 35, rue de Rome 75008 Paris, représentée par Mr Ibrahim DAHER.

La Société de Gestion SERCC,
Ibrahim DAHER

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 05-28 du 17 juin 2005

Par application des articles L. 411-1 à L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du code monétaire et financier l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa n° SCPI N°05-28 en date du 17 juin 2005.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.