

Vous avez toujours voulu alléger votre investissement immobilier.

BANQUE POPULAIRE
GESTION PRIVÉE

Investissez dans
l'immobilier résidentiel
et réduisez vos impôts

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2



Banque et populaire à la fois.

www.banquepopulaire.fr



DES ATOUTS EXCLUSIFS

- • La mutualisation du patrimoine réparti sur l'Île de France et les métropoles de province les plus dynamiques ;
- • La gestion assurée par des professionnels de l'immobilier et les garanties d'information de la formule SCPI (documents d'information, expertises annuelles, Conseil de Surveillance composé d'associés contrôlant l'activité de la Société de Gestion) ;
- • Une garantie d'acquisition des parts sur la base de 80 % de la dernière valeur de réalisation (valeur d'actif net au 31 décembre de l'exercice antérieur) connue durant toute la durée de vie de la SCPI ;
- • Des frais de souscription limités de 4,18 % HT soit 5 % TTC au taux de TVA en vigueur contre 8 à 10 % TTC pour les produits concurrents du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) pour tenir compte de la rentabilité économique du sous-jacent et de la réalité de la conjoncture.





Compte tenu des incertitudes de la situation

conjoncturelle, une sage démarche de gestion de patrimoine conduit à répartir votre épargne entre liquidités, placements financiers, assurance-vie et immobilier. Dès lors qu'il s'envisage dans la durée (12 ans), l'immobilier résidentiel décorrélé des marchés financiers trouve toute sa place dans votre patrimoine. Il vous permet de percevoir régulièrement des revenus complémentaires dans un cadre fiscal attractif.



Préambule de la note d'information

Le Conseil des Ministres du 12 octobre 2005 a adopté le projet d'ordonnance définissant le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) et les modalités de transformation éventuelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI.

L'ordonnance prévoit que les associés des SCPI seront appelés à statuer sur une transformation éventuelle en OPCI en Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier.

Ainsi, la SCPI BP Résidence Patrimoine 2 est éventuellement amenée à se transformer en OPCI, dans le cas d'un vote favorable des associés. Les OPCI pourront prendre la forme :

- de fonds de placement immobilier qui se verront appliquer, comme les SCPI, la fiscalité des revenus fonciers et celle des placements de trésorerie,
- de Société de placement à prépondérance immobilière, à capital variable relevant de la fiscalité des capitaux mobiliers.

Cette transformation peut, dans l'avenir, modifier l'économie du placement. Toutefois, compte tenu des caractéristiques de BP Résidence Patrimoine 2, l'hypothèse d'une telle transformation n'est pas envisagée à ce jour.

FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Robien recentré », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au chapitre IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ - Régime fiscal « Robien recentré ». Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts ne sera significative que si votre taux d'imposition est élevé ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ;
- la liquidité du placement sera très limitée sauf recours à l'offre d'acquisition des parts de la société par Assurances Banque Populaire Vie exposée au CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE - Dispositions générales. L'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne pouvant à ce jour être transmis, les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ainsi que de la politique de distribution ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI prévue au CHAPITRE V - ADMINISTRATION - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ - I - LA SOCIÉTÉ - paragraphe g - Durée de la société. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

BP RESIDENCE PATRIMOINE 2 PERMET D'INVESTIR DANS L'IMMOBILIER RESIDENTIEL DANS UN CADRE SECURISE

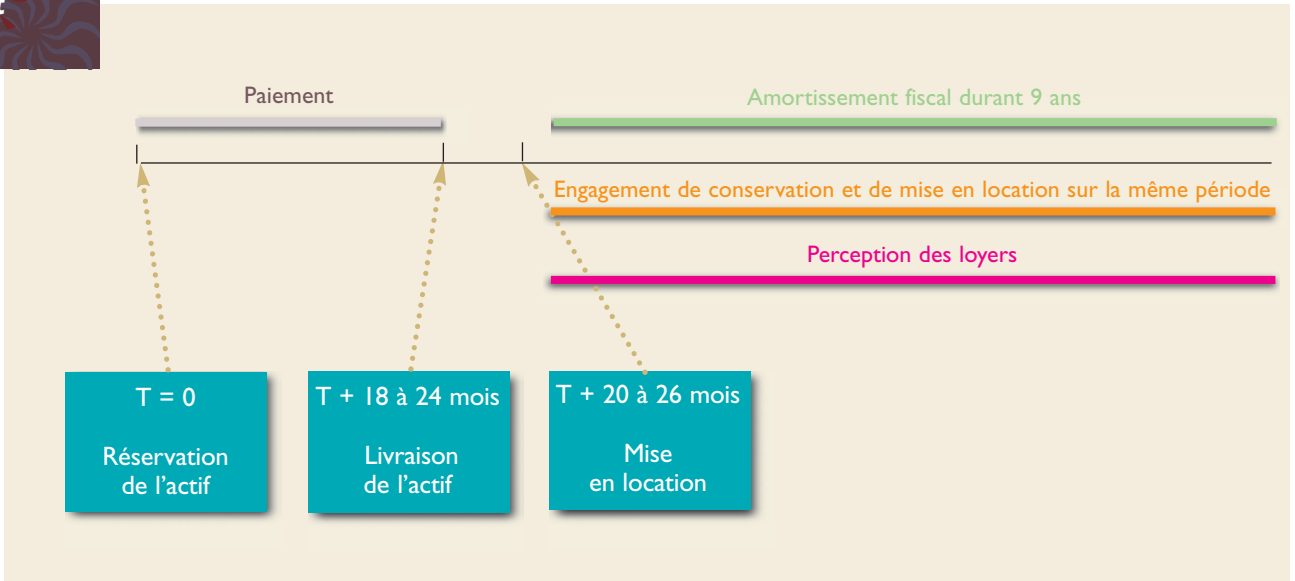
- Un investissement dont le montant peut être modulé en fonction de votre patrimoine et de vos autres projets. Accessible à partir de 6 250 € (minimum de souscription de 5 parts), BP Résidence Patrimoine 2 bénéficie d'une gestion réalisée par des professionnels de l'immobilier. En particulier, les investissements sont retenus après une étude détaillée des projets et de leur adéquation au marché locatif local. Les produits packagés, exposant à un risque locatif et patrimonial, sont exclus de la politique d'allocation d'actifs.
- Une diversification du patrimoine réparti entre la région parisienne (deuxième couronne) pour 40 % environ et la province pour 60 %.

UN PRODUIT CONFORME A LA REALITE DU SOUS-JACENT

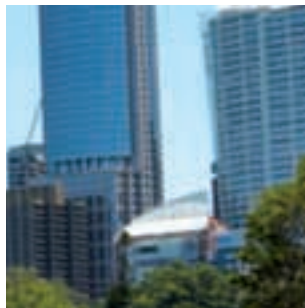
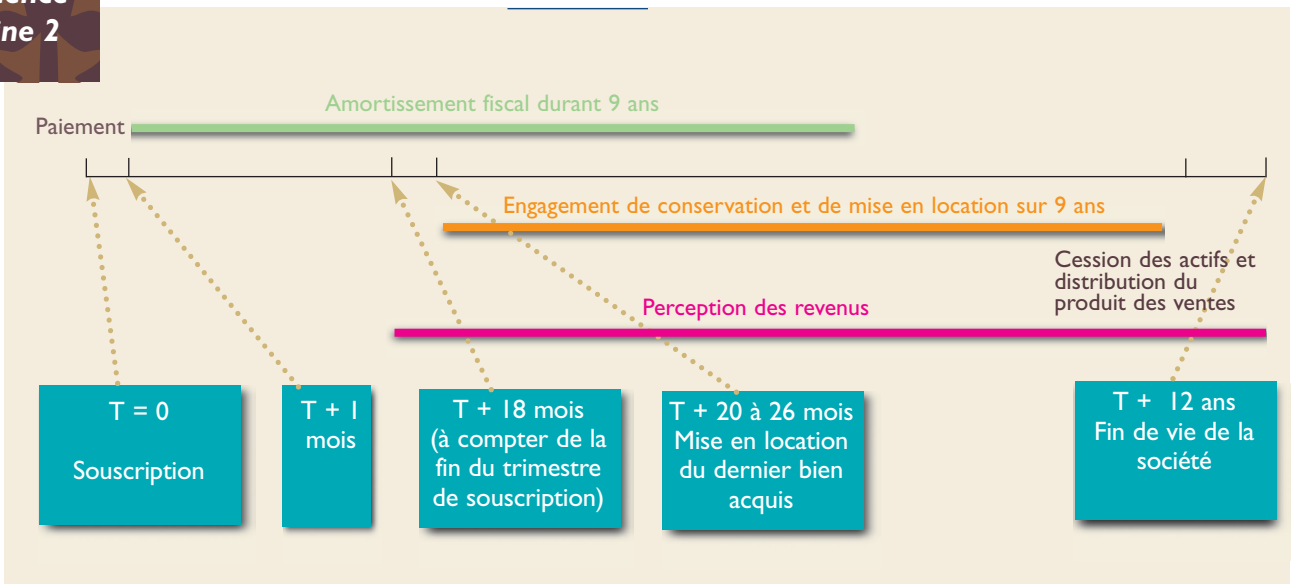
La rentabilité nette prévisionnelle (hors avantage fiscal) annoncée de 3 % par an est conforme à la réalité de l'investissement en immobilier résidentiel sur le moyen terme. A cet égard, la rentabilité nette de ce sous-jacent ressort à 70 % du loyer brut compte tenu des charges non récupérables auprès des locataires, de la vacance locative et des travaux d'entretien.



Investissement en direct



Investissement en parts de BP Résidence Patrimoine 2



L'AMORTISSEMENT ROBIEN RECENTRÉ



AMORTISSEMENT FISCAL SUR LA BASE DE 95 % DU PRIX DE SOUSCRIPTION (en raison des frais de collecte de 5 %) :

- taux de 6 % par an sur les 7 premières années puis de 4 % sur les 2 années suivantes, soit au total 47,5 % du prix de souscription sur 9 ans ;
- l'amortissement commence à compter du 1er jour du mois suivant la souscription ;
- vous devez conserver les parts durant 9 ans à compter de la mise en location du dernier actif acquis et la SCPI à louer les actifs acquis sur la même période.

En cas de déficit foncier (hors prise en compte des intérêts d'emprunt), le déficit est imputable sur le revenu imposable global dans la limite de 10 700 € par an. L'excédent éventuel et les intérêts d'emprunt non déduits sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les parts acquises sur le marché des parts ne bénéficient pas de l'amortissement fiscal.

POSSIBILITE DE FINANCER L'ACQUISITION DES PARTS PAR LE RECOURS A L'EMPRUNT : les intérêts d'emprunt sont dès lors déductibles des revenus fonciers perçus.

FISCALITE IMMOBILIERE TRADITIONNELLE ;

PLUS-VALUES IMMOBILIERES :

- exonération après 15 ans de détention ;
- abattement de 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année ;
- imposition au taux de 27 % (16 % + 11 % de prélèvements sociaux) après prise en compte d'un abattement de 1 000 €.

PRODUITS DE PLACEMENTS DE TRESORERIE DE LA SOCIETE :

- ils sont intégrés dans les revenus imposables de chaque associé ou soumis sur option de l'associé concerné au prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu, majoré des prélèvements sociaux en vigueur, soit un taux de 27 % à ce jour.



BP RESIDENCE PATRIMOINE 2

Société Civile de Placement Immobilier

Régie par la partie législative et réglementaire du Code monétaire et financier et les articles 1832 et suivants du code civil

Siège social : 68/76, quai de la Rapée 75012 PARIS

Capital social : 760 000 euros

RCS PARIS D 491 844 247

Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI N° 06-21 du 22 septembre 2006

Notice prévue à l'article 422-8 du règlement général de l'AMF publiée au BALO le 29 septembre 2006

Agrément de la Société de Gestion Natexis Asset Management Immobilier n° SCPI 95.15 du 14 mars 1995

68/76, quai de la Rapée 75606 PARIS CEDEX 12

Tél : 01 58 19 46 00

Télécopie : 01 59 19 46 25

Internet : www.assetmanagementimmobilier.natexis.fr