



SGAM AI 2 Pierre Patrimoine

*Accédez à l'immobilier de qualité
et au dispositif Malraux
en toute simplicité*

Alternative Investments



SOCIETE GENERALE
Asset Management



EXTRAIT DE LA NOTE D'INFORMATION

Facteurs de risques :

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

- > Votre investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en p. 3 « Objectif de rentabilité » et p. 11 « Régime fiscal » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et dépend de votre taux d'imposition.
- > Il s'agit d'un placement à long terme, vous devez conserver vos parts pendant une durée correspondant à un minimum de 6 ans de location, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, au titre des immeubles concernés. Ce délai de détention de 6 ans court à compter de la mise en location des derniers immeubles acquis.
- > La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront 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 éventuels dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers.
 - Du montant du capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier d'habitation lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule déductibilité fiscale.

AVERTISSEMENT : Les SCPI constituent un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché de l'immobilier. Ce type d'investissement comporte un risque en capital et n'offre pas de rendement garanti.

SGAM AI Pierre Patrimoine 2



Investissez dans l'immobilier ancien de qualité au cœur des villes historiques

SGAM AI Pierre Patrimoine 2 a pour objectif de constituer **un patrimoine immobilier en centre-ville**, privilégiant les immeubles d'habitation situés en secteurs sauvegardés ou dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), ou faisant l'objet d'une protection par un classement ou une inscription aux monuments historiques. Les objectifs de valorisation du patrimoine sont ainsi fondés sur **l'emplacement des immeubles, sur leur qualité structurelle, et surtout sur la restauration des bâtiments acquis dans les centres villes historiques.**

Un produit innovant

SGAM AI Pierre Patrimoine 2 vous permet d'investir dans **l'immobilier ancien au travers d'une SCPI.**

■ ■ ■ Profitez du dispositif de la loi Malraux et de son régime fiscal.

En effet, les opérations de restauration et de réhabilitation d'immeubles d'habitation situés dans les centres-villes historiques, en secteurs sauvegardés, permettent de déduire le montant total des travaux réalisés du revenu global, faisant ainsi réaliser **des économies d'impôts dès la première année suivant la souscription.** Cette opération s'adresse à toute personne physique fortement fiscalisée.

La SCPI n'exclut pas occasionnellement, dans la limite de 10 % des fonds collectés, l'acquisition de locaux d'habitation n'entrant pas dans la catégorie citée, ou de locaux commerciaux.

■ ■ ■ Travaux et reventes

Dans les conditions actuelles du marché immobilier de l'ancien, la part de travaux devrait représenter entre **60 et 75 % du prix de revient prévisionnel global d'un immeuble.**

La durée de la société sera de 15 ans. Au terme de cette période, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés. Pour assurer au mieux la revente de ces actifs, SGAM AI fera le choix de privilégier l'investissement dans des immeubles de logement de taille intermédiaire et de bon standing, dont la valeur unitaire permettra l'accès à un large public d'investisseurs ou d'occupants.

Bien que SGAM AI Pierre Patrimoine 2 n'ait pas vocation à se transformer en OPCV sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime Malraux, la Société de Gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier.



Un produit simple et de qualité

■ ■ ■ Un produit simple,

- > Une solution simple permettant de **défiscaliser le montant des travaux réalisés** du revenu global dès la première année suivant la souscription.
- > Vous êtes déchargé de tout souci de gestion et profitez d'une diversification des investissements immobiliers au sein de la société.

■ ■ ■ ... bénéficiant de l'expertise des professionnels du marché,

- > **Société Générale Asset Management Alternative Investments** (SGAM AI) vous permet de bénéficier du savoir-faire et des compétences d'une équipe dédiée à l'immobilier, et maîtrisant les process de gestion.
- > Pour la réalisation des programmes de restauration, la SCPI s'appuiera sur l'expérience de la société **C.I.R. (Compagnie Immobilière de Restauration)**, un acteur spécialisé en matière de restauration de bâtiments anciens. C.I.R. répond à des standards de qualité élevée.

■ ■ ■ ... et bien encadré.

- > Pour la réalisation de son programme d'investissement, la SCPI s'appuiera sur l'expertise de la société d'avocats spécialisés **Rivière Maubaret Rivière Borgia** et s'assurera, avant tout engagement d'acquisition d'immeubles, de son éligibilité au régime fiscal de faveur.

■ ■ ■ Un produit éligible au dispositif de la loi Malraux

- > Dans le cadre de la **défiscalisation en loi Malraux**, le déficit foncier généré par la déduction des travaux de restauration dans leur intégralité est imputable sur le revenu global, et ceci dès la première année suivant la souscription. Bien entendu, chaque associé devra analyser cet investissement en fonction de sa propre situation fiscale (TMI; revenus fonciers par exemple). Rappelons par ailleurs que les dispositions fiscales de faveur aujourd'hui applicables à l'investissement relevant de la Loi Malraux sont toujours susceptibles d'être modifiées par le législateur.
- > Les logements étant détenus par une SCPI, société fiscalement transparente, la société s'engage à les louer 6 ans et l'associé à conserver ses parts pendant la même durée de 6 ans à compter de la 1^{ère} mise en location du dernier bien.

■ ■ ■ Néanmoins, vous ne bénéficierez que d'une liquidité très limitée: la conservation des parts devra être de 6 ans minimum à compter de la 1^{ère} mise en location du dernier bien acquis afin de profiter des avantages fiscaux. Il est recommandé de conserver les parts sur la durée totale de la SCPI, soit 15 ans, la rentabilité réelle du produit ne s'appréciant qu'au terme de la durée de vie de la SCPI et non au terme de la durée de conservation des parts de 6 ans.

Le produit n'est pas garanti en capital. En conséquence, à l'échéance, vous pouvez ne pas récupérer l'intégralité de votre capital investi.

RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX RÉSIDENTS FRANÇAIS PERSONNES PHYSIQUES

> Principe de la « transparence fiscale »

Chaque associé est personnellement imposé sur la part du résultat et des plus-values réalisés par la SCPI correspondant à ses droits dans la société.

> Fiscalité des revenus (Taux en vigueur au 01/01/2005)

La distribution des premiers revenus fonciers ne pourra intervenir qu'une fois le patrimoine de la SCPI constitué, les logements restaurés et loués.

A l'issue de cette période, les revenus à déclarer seront, pour l'essentiel, constitués de revenus fonciers qui, après déduction des charges déductibles, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (dans les conditions de droit commun) ainsi qu'aux prélèvements sociaux (11 %). En cas de financement à crédit, les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers (mais ne sont pas imputables sur le revenu global).

A cet égard, nous attirons tout particulièrement votre attention sur les risques suivants :

- remboursement des intérêts les 2 premières années en l'absence de revenus
- remboursement du capital (crédit in fine) à l'échéance en cas de retournement du marché de l'immobilier d'habitation

> Fiscalité des plus-values (Taux en vigueur au 01/01/2005)

Les plus-values immobilières sur cessions de parts sont imposées au taux proportionnel de 27 % après application d'un abattement de 10 % par année de détention à partir de la 5^e année et de 1 000 EUR par opération de vente. L'impôt est prélevé sur le produit de la cession, par la société de gestion.

> Rappel

Il est ici rappelé que les dispositions fiscales aujourd'hui en vigueur sont toujours susceptibles d'être modifiées par le législateur. Chaque associé doit analyser cet investissement en fonction de sa propre situation fiscale et de son taux d'imposition.



Caractéristiques

Classification	SCPI Malraux à capital fixe.
Société de gestion	Société Générale Asset Management Alternative Investments (SGAM AI)
Souscription	<ul style="list-style-type: none">• Souscription initiale : minimum 5 parts de 6 000 EUR, soit un investissement minimum de 30 000 EUR• Souscription ultérieure : minimum 1 part, soit 6 000 EUR
Clôture des souscriptions	31 décembre 2008
Jouissance	Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois de la souscription.
Distribution	Annuelle
Frais de souscription	10,50 % HT soit 753,60 EUR TTC par part
Frais de gestion	<ul style="list-style-type: none">• 5 % HT pour l'administration de la société, soit 5,98 % TTC (au taux en vigueur)• 5 % HT pour la gestion des immeubles, soit 5,98 % TTC (au taux en vigueur) <p>Ces frais sont prélevés directement sur la SCPI et sont assis sur les produits locatifs hors taxes et les produits financiers nets encaissés par la société.</p> <p>Durant les 2 premiers exercices, période de montée en puissance des revenus locatifs, la société de gestion percevra une rémunération forfaitaire de 15 000 EUR H.T. par trimestre, dans la limite de l'assiette disponible.</p>
Disponibilité	Conservation des parts pendant une durée minimum de 6 ans de location à compter de la 1 ^{ère} mise en location des biens. Dans le cas contraire, perte des avantages fiscaux accordés par la loi.
Liquidité	La liquidité du placement sera limitée. L'avantage fiscal, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés.
Objectif de rentabilité	L'intérêt de ce placement réside dans la déductibilité fiscale du montant investi en travaux de restauration qui réduira d'autant le coût de votre investissement. La rentabilité s'apprécie par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale et non par rapport au montant initialement souscrit.

AVERTISSEMENT

La note d'information doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu le visa n° 08-08 en date du 8 juillet 2008 de l'AMF.

Conformément à l'article 422-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 18 juillet 2008.

Du fait de leur simplification, ces informations sur la SCPI SGAM AI Pierre Patrimoine 2 sont inévitablement partielles et incomplètes et ne peuvent dès lors avoir valeur contractuelle.

Les informations réglementaires sont précisées dans la note d'information et les statuts de la SCPI qui vous seront remis sur simple demande, et préalablement à toute souscription, par votre Conseiller Société Générale, Société Générale Private Banking ou SGAM Alternative Investments.

Contact:

SGAM Alternative Investments

Tél. : 01 5637 51 03

scpi@sgam.com

SGAM Alternative Investments

Immeuble SGAM

170, place Henri Regnault

92043 Paris-La Défense Cedex

France

www.sgam-ai.com

Société Anonyme au capital de

68 672 885 EUR

410 704 571 RCS Nanterre

Alternative Investments



SOCIETE GENERALE
Asset Management