

SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE

LOGEMENTS EN SECTEUR INTERMEDIAIRE

Ensemble Immobilier composé de 10 villas dotées d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable

MONT-DORE - Nouvelle-Calédonie

Loi GIRARDIN Article 199 undecies A du Code Général des Impôts

BILAN FINANCIER DE L'INVESTISSEUR

SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE

Grâce à un mécanisme original utilisant comme support la souscription au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** qui construit et loue dix villas de type F4 au Mont-Dore en Nouvelle-Calédonie, destinées à la location à usage de résidence principale des locataires, **le contribuable investisseur peut réaliser une opération purement financière et directement réduire son impôt en toute sécurité.**

Par exemple, pour un unique apport en fonds propres de **37 800 €uros**, l'investisseur acquiert **120 parts**** sociales de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** d'une valeur totale** de **100 000 €uros** (la différence est financée par un emprunt) lui permettant de bénéficier d'une réduction d'impôt annuelle nette de **10 800 €uros** pendant cinq années consécutives à compter de l'année de souscription.

Les loyers garantis remboursent exactement le crédit.

Le rachat garanti des parts à terme couvre exactement le solde du prêt.

Les seuls flux financiers à prendre en compte sont :

- Apport : **37 800 €uros** à la souscription et au plus tard le 1^{er} décembre 2008,
- Réduction d'impôt : **54 000 €uros** au total, soit **10 800 €uros** par an pendant cinq ans.

BILAN SIMPLIFIE POUR LA SOUSCRIPTION DE 120 PARTS SOCIALES DE LA SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE**

Période	Flux	Investissement & Réductions d'impôt
décembre 2008	Apport investisseur réalisé en 2008	- 37 800,00 €
février 2009	Economie sur le 1er tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2009	Economie sur le 2 ^{ème} tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2009	Economie sur le solde	3 600,00 €
	Economie totale constatée en 2009	10 800,00 €
février 2010	Economie sur le 1er tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2010	Economie sur le 2 ^{ème} tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2010	Economie sur le solde	3 600,00 €
	Economie totale constatée en 2010	10 800,00 €
février 2011	Economie sur le 1er tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2011	Economie sur le 2 ^{ème} tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2011	Economie sur le solde	3 600,00 €
	Economie totale constatée en 2011	10 800,00 €
février 2012	Economie sur le 1er tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2012	Economie sur le 2 ^{ème} tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2012	Economie sur le solde	3 600,00 €
	Economie totale constatée en 2012	10 800,00 €
février 2013	Economie sur le 1er tiers provisionnel	3 600,00 €
mai 2013	Economie sur le 2 ^{ème} tiers provisionnel	3 600,00 €
septembre 2013	Economie sur le solde	3 600,00 €
	Economie totale constatée en 2013	10 800,00 €
	GAIN FINANCIER NET	16 200,00 €

soit une économie d'impôt globale de 30 % (16 200 €/ 54 000 €)
et un Taux de Rendement Interne Actuariel net après impôt de 14,5 % l'an*

* Dates retenues pour le calcul du TRI : versement en juin 2008, paiement de l'impôt par tiers provisionnels les 15/02, 15/05 et 15/09.

**Chiffres arrondis

CALCUL DU MONTANT OPTIMUM D'INVESTISSEMENT

Rappel sur l'imputation de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 undecies A

La réduction d'impôt est imputable sur l'impôt dû au titre du barème progressif, hors imposition aux taux proportionnels (incluant notamment les plus-values mobilières et droits sociaux). La réduction d'impôt n'est pas reportable. Il convient donc de prendre une marge de sécurité car **une réduction d'impôt non imputée faute d'impôt suffisant ne peut-être ni reportée sur l'année suivante, ni remboursée.**

Le montant de l'investissement auquel l'investisseur à intérêt à souscrire doit être déterminé en fonction du montant de l'impôt sur le revenu prévu pour l'année en cours et les 4 années suivantes. Une fois le besoin de réduction d'impôt annuel déterminé, l'investisseur peut se référer au tableau ci-dessous pour la correspondance entre le montant de la réduction d'impôt recherchée et l'apport initial à verser.

Tous les montants intermédiaires sont possibles par tranche de 10 parts avec un minimum de souscription de 50 parts sociales.

SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE - GRILLE DE SOUSCRIPTION

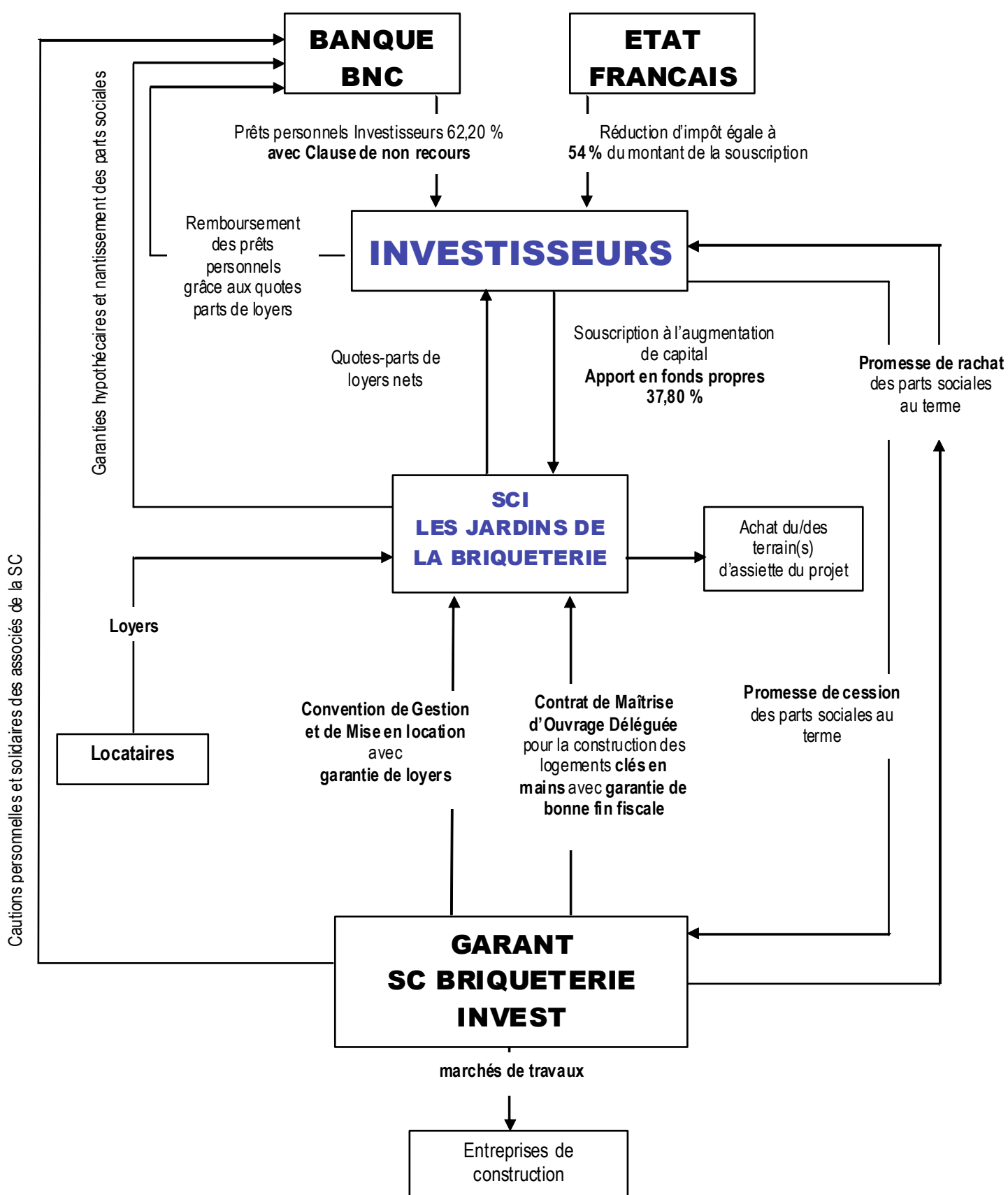
MONTANT GLOBALE DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL	273 200 000 XPF	soit	2 289 416 €
Valeur nominale d'une part sociale	100 000 XPF	soit	838 €
Nombre de parts sociales composant le capital	2732		

NOTA BENE

- 1) La part de dette locale n'implique aucune action ni débours de votre part, car elle est incluse dans le plan de financement global
- 2) Les chiffres sont volontairement indiqués avec une précision au centime, car le taux de conversion XPF-EUR implique de respecter cette précision. A l'occasion du versement de votre apport, il faudra d'ailleurs veiller à bien respecter le montant indiqué au centime près.

Nombre de parts souscrites	Valeur des parts souscrites	Part financée par votre apport	Solde financé par dette locale	Réduction d'impôt totale ouverte sur 5 ans	Soit une réduction annuelle de
50	41 900 €	15 838,20 €	26 061,80 €	22 626,00 €	4 525,20 €
60	50 280 €	19 005,84 €	31 274,16 €	27 151,20 €	5 430,24 €
70	58 660 €	22 173,48 €	36 486,52 €	31 676,40 €	6 335,28 €
80	67 040 €	25 341,12 €	41 698,88 €	36 201,60 €	7 240,32 €
90	75 420 €	28 508,76 €	46 911,24 €	40 726,80 €	8 145,36 €
100	83 800 €	31 676,40 €	52 123,60 €	45 252,00 €	9 050,40 €
110	92 180 €	34 844,04 €	57 335,96 €	49 777,20 €	9 955,44 €
120	100 560 €	38 011,68 €	62 548,32 €	54 302,40 €	10 860,48 €
130	108 940 €	41 179,32 €	67 760,68 €	58 827,60 €	11 765,52 €
140	117 320 €	44 346,96 €	72 973,04 €	63 352,80 €	12 670,56 €
150	125 700 €	47 514,60 €	78 185,40 €	67 878,00 €	13 575,60 €
160	134 080 €	50 682,24 €	83 397,76 €	72 403,20 €	14 480,64 €
170	142 460 €	53 849,88 €	88 610,12 €	76 928,40 €	15 385,68 €
180	150 840 €	57 017,52 €	93 822,48 €	81 453,60 €	16 290,72 €
190	159 220 €	60 185,16 €	99 034,84 €	85 978,80 €	17 195,76 €
200	167 600 €	63 352,80 €	104 247,20 €	90 504,00 €	18 100,80 €
250	209 500 €	79 191,00 €	130 309,00 €	113 130,00 €	22 626,00 €
300	251 400 €	95 029,20 €	156 370,80 €	135 756,00 €	27 151,20 €
350	293 300 €	110 867,40 €	182 432,60 €	158 382,00 €	31 676,40 €
400	335 200 €	126 705,60 €	208 494,40 €	181 008,00 €	36 201,60 €
450	377 100 €	142 543,80 €	234 556,20 €	203 634,00 €	40 726,80 €
500	419 000 €	158 382,00 €	260 618,00 €	226 260,00 €	45 252,00 €

SYNTHESE SCHEMATIQUE DU MONTAGE



NOTE DE PRESENTATION

A / LE CONTEXTE FISCAL

Cette opération de défiscalisation est réalisée dans le cadre de la loi d'incitation fiscale à l'investissement Outre-Mer, dite "Loi Girardin" (Article 199 undecies A du Code Général des Impôts).

L'article 199 undecies A du Code Général des Impôts a institué « une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France [...] qui investissent dans les départements d'outre-mer, à Saint-Pierre-et-Miquelon, à Mayotte, **en Nouvelle-Calédonie**, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna et les Terres australes et antarctiques françaises, entre la date de promulgation de la loi de programme pour l'Outre-Mer n°2003-660 du 21 juillet 2003 et le 31 décembre 2017. »

L'alinéa 2c précise que la réduction d'impôt s'applique en particulier « au prix de souscription de parts ou actions de sociétés dont l'objet réel est exclusivement de **construire des logements neufs** situés dans les départements, territoires ou collectivités [...] et qu'elles **donnent en location nue pendant cinq ans** au moins à compter de leur achèvement à des personnes [...] qui en font leur **habitation principale**. [...] Les souscripteurs doivent s'engager à conserver les parts ou actions pendant cinq ans au moins à compter de la date d'achèvement des immeubles. »

La loi permet donc au contribuable de réduire son impôt sur le revenu dans la limite de 40 % ou 50 % de son investissement (avec des conditions de loyer et de ressources pour les programmes à 50 %) et même 44 % et 54 % si les logements construits sont dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

La souscription au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** ouvre droit pour sa part à une réduction d'impôt au taux de **54 %** imputable à raison de 20 % par an (soit encore **54 % x 20 % = 10,80 %** par an) pendant cinq années consécutives, et ce à compter de l'année de leur souscription.

Les revenus locatifs qui seront perçus par la SCI s'entendent nets d'impôts en métropole pour les avoir déjà supportés à la source en Nouvelle-Calédonie.

Etant donné que le résultat de l'opération est une réduction d'impôt et non une déduction des revenus imposables, le rendement de l'opération est indépendant de l'évolution du taux de l'impôt sur le revenu.

Le rendement prévisionnel de cette opération, net de fiscalité, est de 14,5 % l'an (TRI actuariel calculé avec une souscription réalisée en Juin 2008).

B / LES BESOINS DE LOGEMENTS DU GRAND NOUMEA

C'est à Nouméa et dans sa périphérie que se fait ressentir actuellement le besoin le plus important de Nouvelle-Calédonie en matière de construction de logements.

En effet, le Grand Nouméa qui regroupe les communes de Nouméa, du Mont-Dore, de Dumbéa et de Païta accueille à lui seul plus de 63 % de la population de la Nouvelle-Calédonie avec plus de 146.200 habitants. On constate, par ailleurs, entre les deux derniers recensements une croissance soutenue de la population sur le Grand Nouméa de l'ordre de 20 % en 7 ans. Cette croissance résulte pour 80 % de l'accroissement naturel de la population et pour 20 % du solde migratoire.

Ainsi, la demande reste en constante augmentation du fait de cette croissance démographique d'une part, et de la jeunesse de la population néo-calédonienne, d'autre part (la moyenne d'âge est de 27 ans) fortement demandeuse de nouveaux logements. On assiste, de surcroît, depuis quelques années à un phénomène de décohabitation rendu possible par des niveaux de loyers devenus plus accessibles et qui vient accroître la demande naturelle de logements chaque année (surpeuplement des logements, détachement des jeunes générations du foyer familial ...).

Une récente étude montre que le besoin de logements est d'environ 1.600 par an alors que la production moyenne se situe aux environs de 1.000 logements par an, toutes catégories de logements confondus. L'offre reste donc constamment déficitaire.

S'agissant plus particulièrement du secteur visé par le type de villa objet du présent programme, une enquête menée auprès des plus importantes Agences Immobilières Agréées de Nouméa a permis de mettre en évidence une importante pénurie de villas récentes et proposant des prestations de qualité.

En effet, le parc locatif de ce type de produit représente à ce jour moins de 5% de l'ensemble des logements mis en location.

Le segment de marché sur lequel se positionne le programme de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** est donc porteur surtout dans la zone du Mont-Dore, ce qui permettra d'envisager une mise en location dans les délais très courts.

En effet, la montée en puissance progressive des projets miniers dans le sud de la Nouvelle-Calédonie entraîne l'arrivée d'un grand nombre d'ouvriers spécialisés et de cadres moyens qu'il convient de loger dans des logements de bon standing. Compte tenu de la qualité du produit et de la situation géographique des villas, l'offre de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE**.

C / LES PROMOTEURS NEO-CALEDONIENS

Les promoteurs néo-calédoniens sont regroupés au sein de la SC BRIQUETERIE INVEST.

Monsieur Serge DARMIZIN, est installé sur le Territoire depuis plus de 30 ans. Il est à la tête d'un important groupe industriel spécialisé dans la fourniture de matériaux pour le bâtiment. Il exerce également une activité de promotion immobilière et a déjà réalisé 6 lotissements totalisant plus de 1.200 lots. Il est également Président de la section BTP au sein de la Fédération Patronale.

Outre les distributions de dividendes versés par les différentes sociétés de son Groupe, il perçoit des revenus conséquents de l'ordre de 300.000 Euros par an. Monsieur DARMIZIN dispose par ailleurs d'une épargne diversifiée et d'un patrimoine immobilier conséquent, tant en Nouvelle-Calédonie qu'à l'extérieur du Territoire, dont la valeur nette estimée est supérieure à 5.600.000 Euros.

Monsieur Denis ETOURNEAU, est également installé sur le Territoire depuis plus de 30 ans. Il est à la tête de l'un des deux groupes néo-calédoniens spécialisés dans la fabrication de tôle ondulée. Il exerce également une activité de promotion immobilière et a déjà réalisé de nombreux bâtiments industriels et commerciaux. Le dernier en date est « DUCOS LE CENTRE » comprenant plusieurs milliers de m² de bureaux et d'un centre commercial au rez-de-chaussée qui est en passe de devenir le nouveau pôle d'activité de la zone industrielle de DUCOS, plus importante zone industrielle de la Nouvelle-Calédonie.

Outre les distributions de dividendes versés par les différentes sociétés de son Groupe, il perçoit des revenus de l'ordre de 300.000 Euros par an. Monsieur ETOURNEAU dispose par ailleurs d'une épargne diversifiée et d'un patrimoine immobilier conséquent tant en Nouvelle-Calédonie qu'à l'extérieur du Territoire dont la valeur nette estimée est supérieure à 4.500.000 Euros.

Mademoiselle Olivia MARIE est Directrice Financière et Administrative du Groupe DARMIZIN, et associée minoritaire dans nombre de sociétés du Groupe. Elle perçoit des revenus confortables (85.000 Euros) et dispose par ailleurs d'un patrimoine immobilier dont la valeur nette estimée est supérieure à 1.250.000 Euros.

Monsieur Hervé CHAUVIN est Directeur Technique du Groupe DARMIZIN, et associé minoritaire dans la Société STIC spécialisée dans la fourniture de matériaux pour le bâtiment. Il perçoit des revenus confortables (100.000 Euros) et dispose par d'un patrimoine immobilier dont la valeur nette estimée est supérieure à 1.050.000 Euros.

D / LES MODALITES DE REALISATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La souscription au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** interviendra au plus tard le 31 décembre 2008. Cette souscription permettra de construire un Ensemble Immobilier composé de 10 villas de type F4, toutes dotées d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, sur 5 lots de terrain nus situés au Mont-Dore.

Pour réaliser ces constructions, la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** confiera, en qualité de Maître de l'Ouvrage, au travers d'un **Contrat de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée**, la construction de l'Ensemble Immobilier à la **SC BRIQUETERIE INVEST** qui en garantira l'achèvement pour un prix ferme, définitif et non révisable et dans des délais convenus.

Les risques liés à la construction sont donc intégralement reportés sur les opérateurs néo-calédoniens.

Ainsi, tout dépassement du budget initial restera à la charge de la SC BRIQUETERIE INVEST. La SC BRIQUETERIE INVEST confiera à son tour, dans le cadre d'un marché tout corps d'état, la réalisation de l'Ensemble Immobilier à la SARL STAB, entreprise de construction appartenant au Groupe Serge DARMIZIN.

E / LE FINANCEMENT DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

Le montant global des souscriptions au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE**, soit **273 200 000 F.CFP (2 289 416 €)** couvrira partiellement le financement du terrain, de la construction des villas ainsi que les taxes et frais relatifs à l'opération.

Dans la mesure où le coût de construction de cet Ensemble Immobilier, excède le plafonds légal de 2058 €uros par m² de surface habitable applicable au titre de l'année 2008, la SC BRIQUETERIE INVEST constituera entre les mains de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE préalablement à l'augmentation de capital un dépôt de garantie d'un montant de 4 500 000 F. CFP permettant de financer, partiellement, la quote part non défiscalisable du programme d'investissement.

F / LE FINANCEMENT DES INVESTISSEURS

Les investisseurs financeront le montant de leur souscription au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** à hauteur de:

- ↳ 37,80 % par un apport de fonds propres,
- ↳ 62,20 % par un crédit bancaire assorti d'une **clause de non recours** accordé par la **BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE** (Groupe Caisse d'Epargne).

Les caractéristiques de ce crédit sont les suivantes :

- ↳ quotité empruntée : 62,20 % du montant de la souscription,
- ↳ taux d'intérêt fixe : 5,41 % l'an,
- ↳ différé en capital seul : 6 mois
- ↳ amortissement partiel du capital pendant 6 ans, soit jusqu'au terme de la période locative,
- ↳ capital restant dû au terme de la période locative = valeur de rachat des parts de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** par la **SC BRIQUETERIE INVEST**,
- ↳ **limitation de recours de la banque contre chaque investisseur** aux seuls nantissement des parts de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** et à la réalisation de l'hypothèque des immeubles constitués par la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** en sa qualité de caution hypothécaire. **Les investisseurs ne sont donc pas engagés à titre personnel en cas de non paiement des loyers entraînant l'absence de remboursement du prêt.**

G / LA PERIODE DE LOCATION

La **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** confiera à la **SC BRIQUETERIE INVEST** au terme d'une **Convention de Gestion**, la mise en location nue de l'intégralité des logements composant l'Ensemble Immobilier, à des personnes soumises aux conditions de ressources propres à la location de logements dans le secteur intermédiaire, qui en feront leur résidence principale. De même, ce programme respectera les plafonds de loyer par m² de surface habitable défini par arrêté (plafond fixé et révisable annuellement) applicable en matière de secteur intermédiaire.

La continuité de la location, le règlement des loyers, de même que le respect des conditions fiscales (résidence principale des locataires, respect des plafonds de ressources et de loyers) sont garantis par la **SC BRIQUETERIE INVEST** pendant toute la durée de l'opération.

Durant les 6 années de location, les loyers encaissés par la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** seront reversés, déduction faite d'une quote-part de frais et charges, à la **BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE**, au nom et pour le compte de chaque investisseur associé de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE**, afin de rembourser le crédit bancaire octroyé en début d'opération.

La **SC BRIQUETERIE INVEST** garantira donc contractuellement à la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** et à ses associés, les équilibres de trésorerie de l'opération. Le risque de gestion est donc intégralement reporté sur les opérateurs néo-calédoniens.

H / LA SORTIE DE L'OPERATION

La sortie des investisseurs associés de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** est organisée dès l'origine de l'opération par la signature, avec la **SC BRIQUETERIE INVEST**, de promesses de rachat et de vente de leurs parts sociales respectives.

Ainsi, au terme de la sixième année de location, la **SC BRIQUETERIE INVEST** rachètera l'intégralité des parts de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** (et donc les logements) pour la valeur globale des capitaux restant dus sur les prêts contractés par les investisseurs pour parfaire le financement de leur souscription au capital, ce qui permettra à chaque investisseur de solder son crédit et de **sortir définitivement de l'opération**.

Tout le gain financier provient donc de l'économie d'impôt de 30 % constatée par l'investisseur, la sortie est « totalement transparente ». Il n'y a donc aucun risque de moins value à la sortie.

I / LES GARANTIES DE L'OPERATION

L'investissement dans le présent programme est assorti de garanties de premier ordre :

- ↳ **Sécurité des actes enregistrés par une des plus importantes études notariales de Nouméa, la SCP LILLAZ - BURTET affiliée au Groupe métropolitain MONASSIER Patrimoine et Entreprise.**
- ↳ **Renonciation à tous recours de la BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE (Groupe Caisse d'Epargne) à l'encontre des associés de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE sur les crédits qui leur seront consentis pour financer 62,20 % du montant de leur souscription : la banque s'interdit tout recours envers les investisseurs associés de la SCI et se limite aux garanties prises sur les promoteurs locaux (cautions personnelles) et sur l'Ensemble Immobilier financé (hypothèque).**
- ↳ **Garantie d'encaissement des loyers sur toute la durée de l'opération consentie par la SC BRIQUETERIE INVEST : aucune somme ne peut-être réclamée aux investisseurs associés de la SCI en cas de loyers insuffisants pour assurer le remboursement de leurs emprunts respectifs.**
- ↳ **Constitution dans les livres de la BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE, d'un dépôt gage-espèces, représentant 15 mois de loyers et garantissant la perception des loyers à bonne date et le rachat des parts sociales à la sortie de l'opération.**
- ↳ **Constitution par la SC BRIQUETERIE INVEST d'un dépôt de garantie permettant de compléter pour partie, le plan de financement de l'opération.**
- ↳ **Engagement de la SC BRIQUETERIE INVEST de racheter à chaque investisseur l'intégralité de ses parts sociales de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE au terme des 6 années de location pour un montant couvrant l'encours résiduel de son prêt : Grâce à cet engagement les investisseurs associés de la SCI ont l'assurance que la sortie de l'opération se fera de manière parfaitement « transparente », la revente des parts permettant de solder l'emprunt bancaire.**
- ↳ **Garantie de bonne fin fiscale : les promoteurs néo-calédoniens s'engagent par contrat à indemniser intégralement les investisseurs associés de la SCI, si la réduction d'impôt accordée au titre de l'investissement venait à être remise en cause pour non respect des termes de la loi.**

J / CALENDRIER DE L'OPERATION

Mars 2008 à décembre 2008 : Réservation de la souscription au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE**.

Juillet 2008 à juin 2009 : Construction de l'Ensemble Immobilier propriété de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE**.

Décembre 2008 : Augmentation de capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** souscrite par les investisseurs.

Février 2009 à Septembre 2013 : Réalisation des économies d'impôts.

Dès l'achèvement des constructions : Mise en location des premiers logements par la **SC BRIQUETERIE INVEST**.

Dès l'achèvement des constructions et jusqu'au mois de juin 2015 : Perception des loyers et règlement des échéances des prêts.

Juillet 2015 : Rachat des parts de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** par la **SC BRIQUETERIE INVEST** pour un prix égal au capital restant dû, au jour de la cession, sur le prêt souscrit par chaque investisseur auprès de la **BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE** pour parfaire le financement de sa souscription au capital à l'origine de l'opération.

K / POUR SOUSCRIRE

La participation à cette opération se réalise par une souscription au capital de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** pour un nombre de parts correspondant le mieux aux besoins d'investissement et de réduction d'impôt de chaque investisseur. La souscription minimale est fixée à 50 parts ce qui représente 41 900 Euros avec un apport en fonds propres de 15 838,20 Euros et ensuite par tranches successives de 10 parts soit 8 380 Euros, correspondant à un apport en fonds propres de 3 167,64 Euros.

La grille de souscription en page 2 permet de déterminer le montant de l'investissement en fonction de la réduction d'impôt recherchée.

Pour souscrire :

- ↳ L'investisseur remplit et signe le bulletin de réservation de souscription, en deux exemplaires dont l'un au moins portant authentification de sa signature par son Conseiller en Gestion de Patrimoine, ce dernier apposant sa signature et son cachet commercial,
- ↳ L'investisseur établit un chèque à l'ordre de la **SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE** pour un montant correspondant à son apport en fonds propres, soit 37,80 % du montant de la souscription souhaitée.
- ↳ Il joint à son dossier les pièces listées au dos du bulletin de réservation de souscription en fonction de sa situation de famille et de son régime matrimonial. **Veillez à bien réunir – et en temps voulu – les pièces demandées. L'augmentation de capital étant réalisée devant Notaire, la qualité des documents est impérative.**

L'investisseur recevra par la suite un dossier original de régularisation personnalisé en trois exemplaires à parapher, à signer et à retourner à son Conseiller en Gestion de Patrimoine. Il est constitué des documents nécessaires à la réalisation formelle de l'augmentation de capital, à savoir :

- Une procuration pour souscrire à l'augmentation de capital, emprunter et nantir les parts sociales de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, pour ouvrir et faire fonctionner un compte dans les livres de la BANQUE DE NOUVELLE CALEDONIE et pour désigner un représentant fiscal en Nouvelle-Calédonie ;
- Pour accepter la promesse unilatérale d'achat des parts sociales de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE consentie par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST, et exercer le cas échéant l'option d'achat des parts sociales et signer la cession des parts sociales ;
- Pour consentir une promesse unilatérale de cession des parts sociales appartenant à l'investisseur dans le capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE et signer la cession des parts sociales ;
- Une attestation d'origine des fonds (dans le cadre de la réglementation contre le blanchiment).

Chacune des procurations reprend spécifiquement les conditions et garanties liées au montage.

VILLA F4

LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE

TABLEAU DE SURFACES

REZ DE CHAUSSEE

SEJOUR	: 32,70 m²	
CUISINE	: 10,75 m²	
BUANDERIE	: 2,13 m²	
WC	: 1,47 m²	
SALLE D'EAU	: 3,31 m²	
DRESSING	: 2,07 m²	
CHAMBRE 1	: 10,92 m²	
SURFACE HABITABLE RDC		: 63,35 m²
TERRASSE		: 14,00 m²

ETAGE

PALIER DGT	: 6,00 m²	
CHAMBRE 2	: 12,74 m²	
CHAMBRE 3	: 11,34 m²	
SALLE D'EAU	: 3,97 m²	
WC	: 1,71 m²	
SURFACE HABITABLE ETAGE		: 35,76 m²

SURFACE HABITABLE

TOTAL	: 99,11 m ²	
TERRASSE	: 14,00 m ²	
TOTAL	: 113,11 m ²	



AGENCE IMMOBILIERE

INGENIERIE FINANCIERE CALEDONIENNE

Nouméa, le 12 février 2007

OBJET : Projet de lotissement de 42 villas de type F4
Sur les lots 349 et 350 de la section de Boulari
Commune du MONT DORE

ATTESTATION

Je soussignée, FIRMIN Christian, de l'Agence Immobilière PROMOBAT, après examen du dossier cité en objet, estime la valeur locative de chaque maison à **130.000 F CFP (1089,40 Euros) hors charges** à la fin de la réalisation de ce projet immobilier, fin 2008 ou début 2009.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

**Service gestion
Christian FIRMIN**


PROMOBAT
GESTION - TRANSACTIONS - LOCATIONS
7, av. Foch - BP 2557 - 98 846 Nouméa Cedex - Nlle Calédonie
Tél. : (687) 24 06 10 - Fax : (687) 26 94 24
Ridet : 408476-001 - CP 387 30 3 - GB : BC)

000099

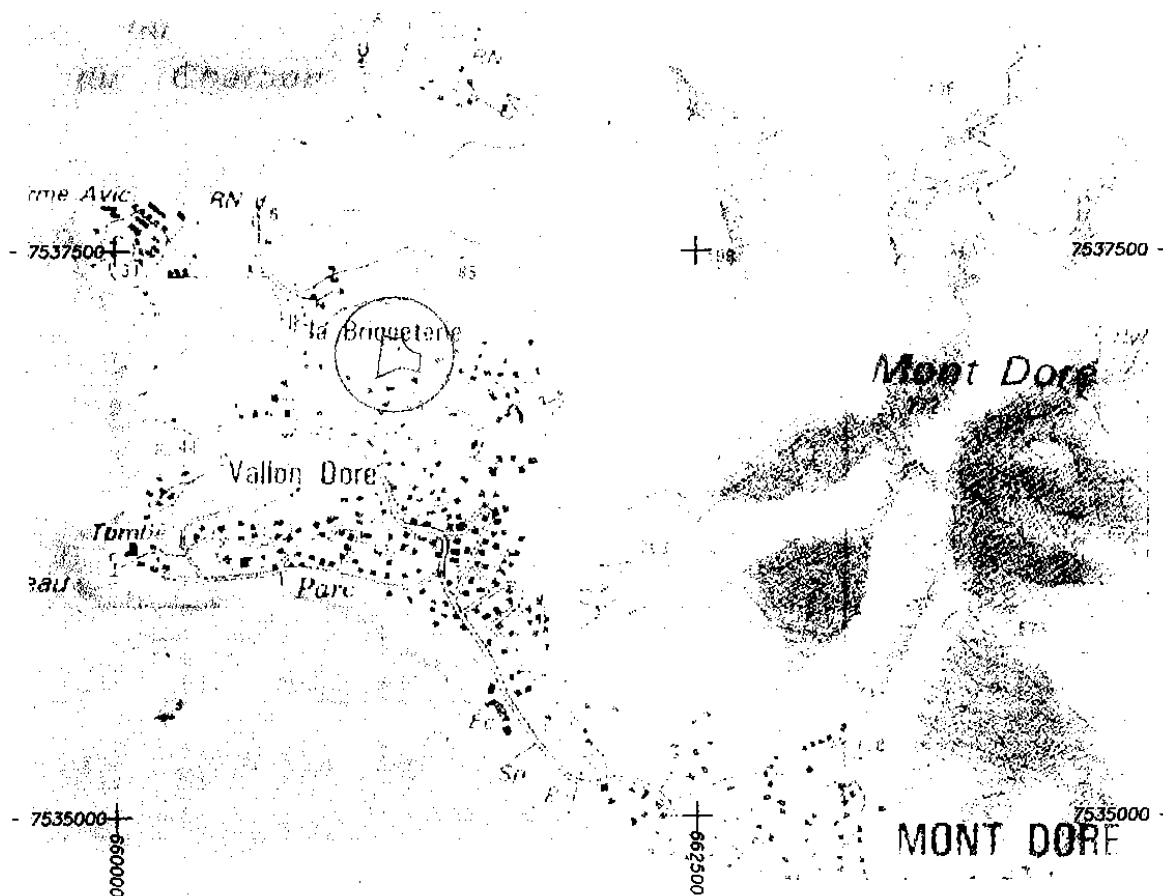
COMMUNE DU MONT-DORE

SECTION BOULARI

7540000 -

PLAN DE SITUATION

Echelle : 1/25000



VRD00

Mars 2007

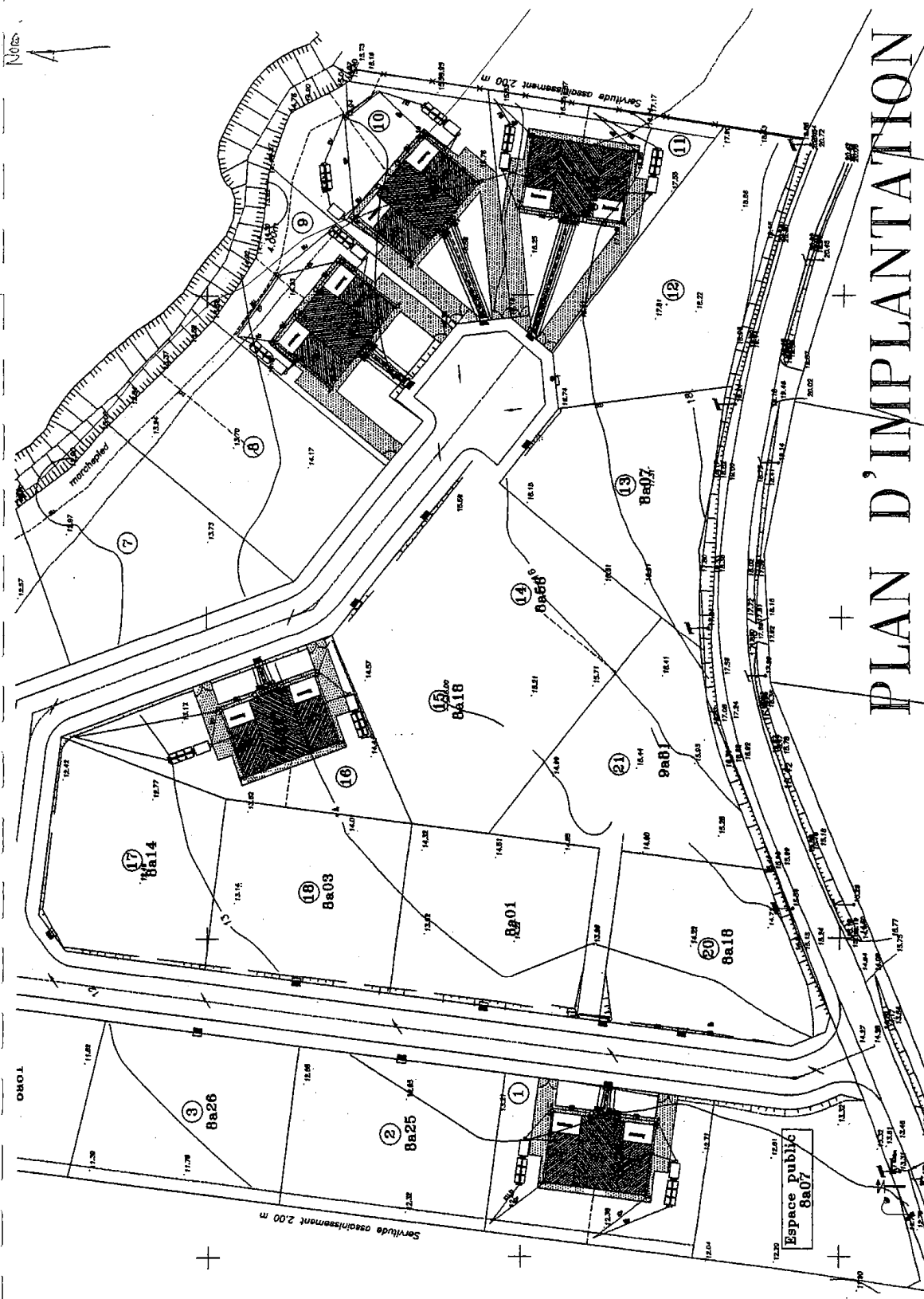
INDICE	DATE	MODIFICATIONS



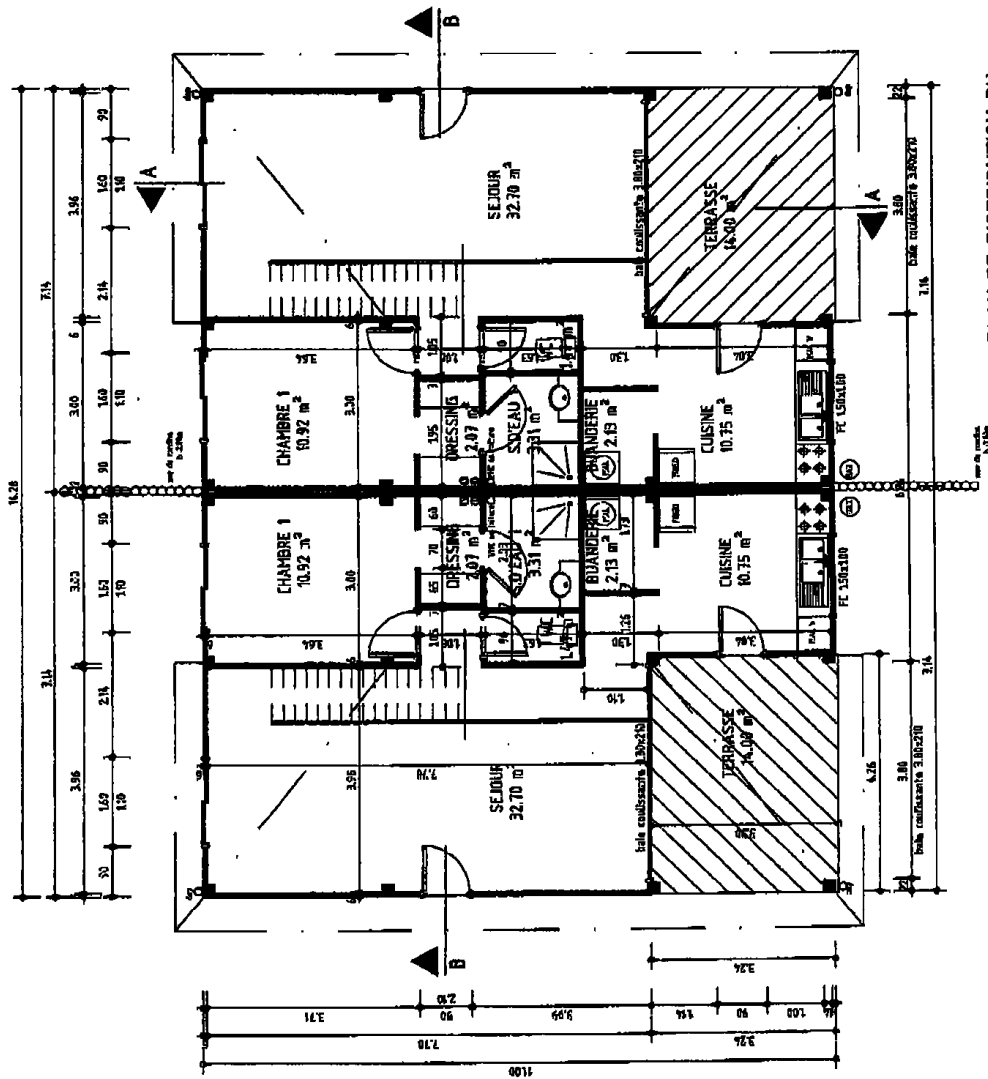
SELARL DE GEOMETRE
Philippe ANE
Géomètre Expert D.P.L.G.
32, Rue GALLIENI

BP:14791 Tel/Fax:28.28.70 NOUMEA
E-Mail: philippe.ane@offratel.nc

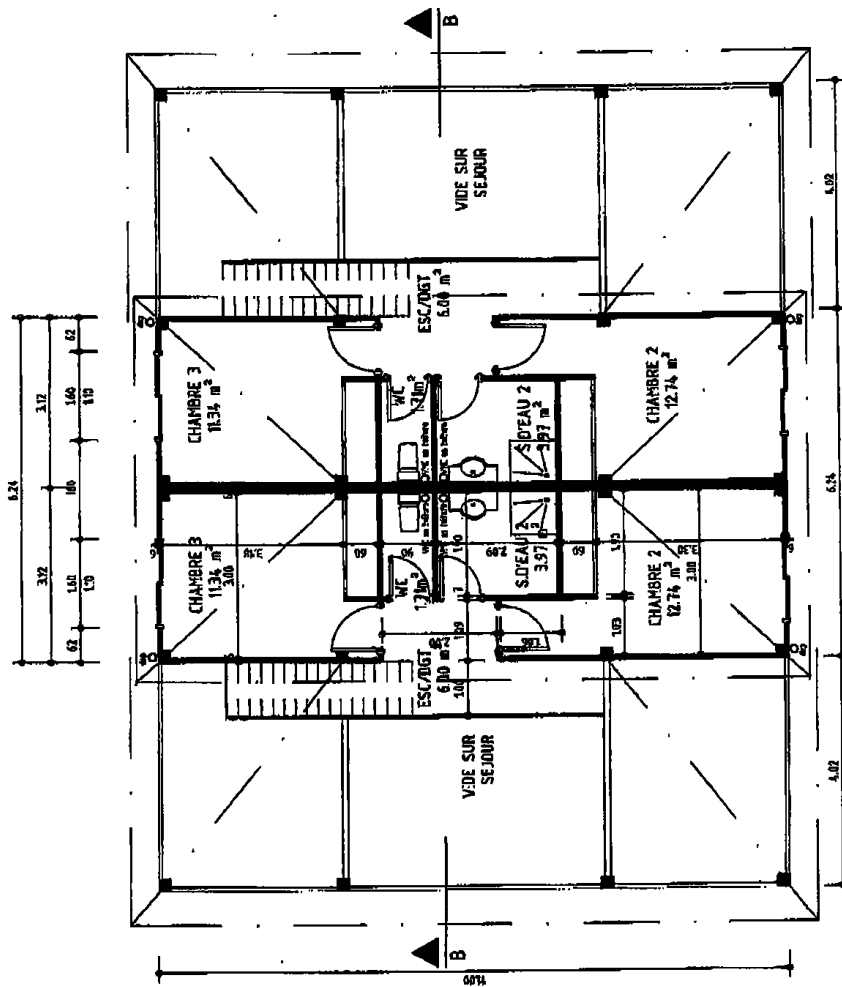
Notes



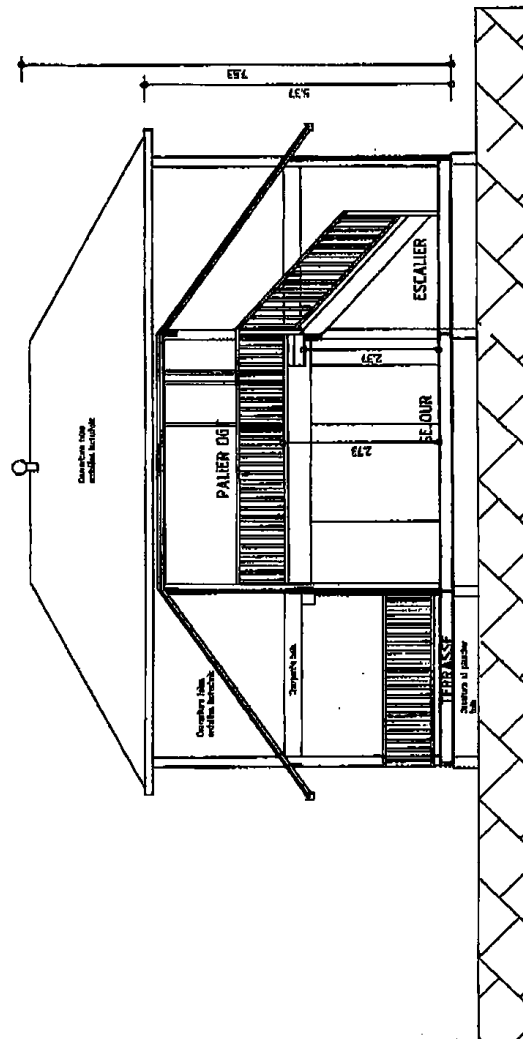
PLAN D'IMPLANTATION



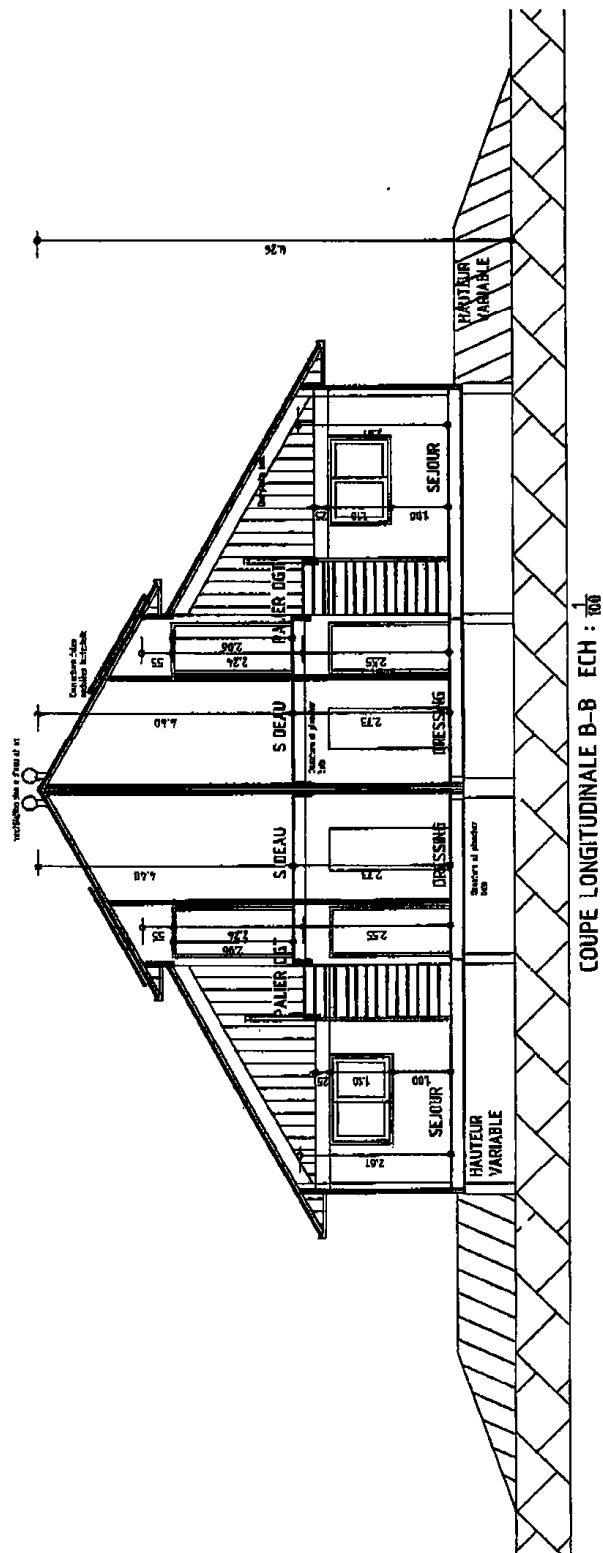
PLAN DE DISTRIBUTION DU
REZ DE CHAUSSEE ECH : 1/100

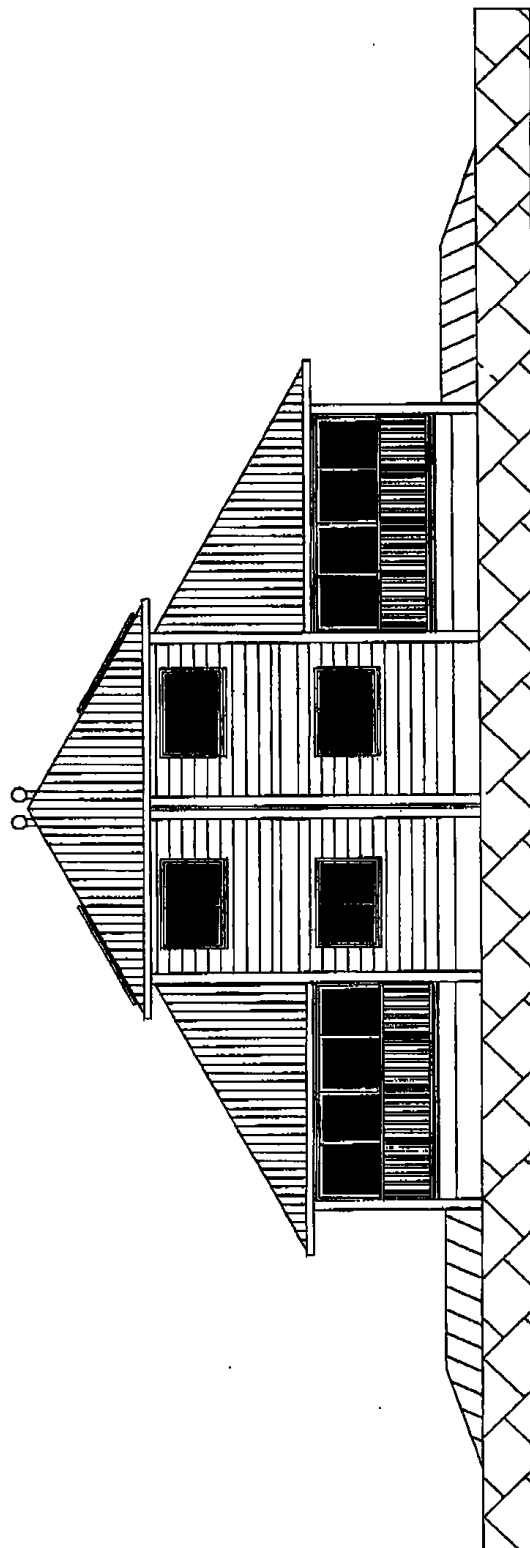


PLAN DE DISTRIBUTION
DE L'ETAGE ECH : 1/80

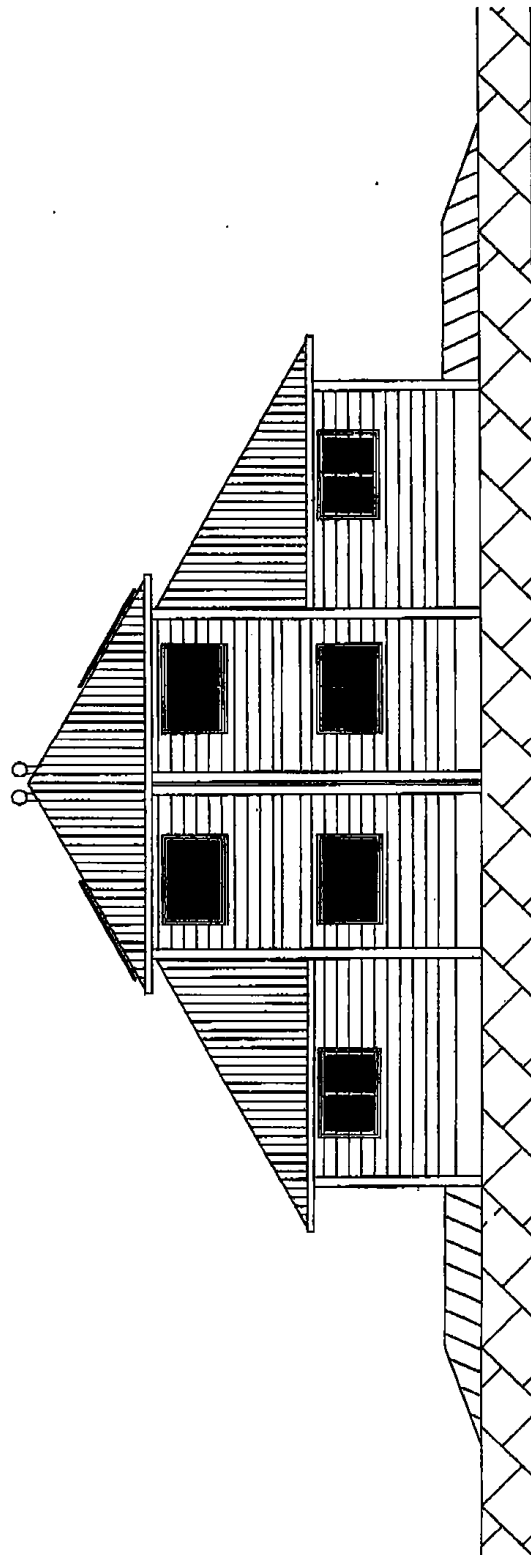


COUPE TRANSVERSALE A-A ECH : 1/100

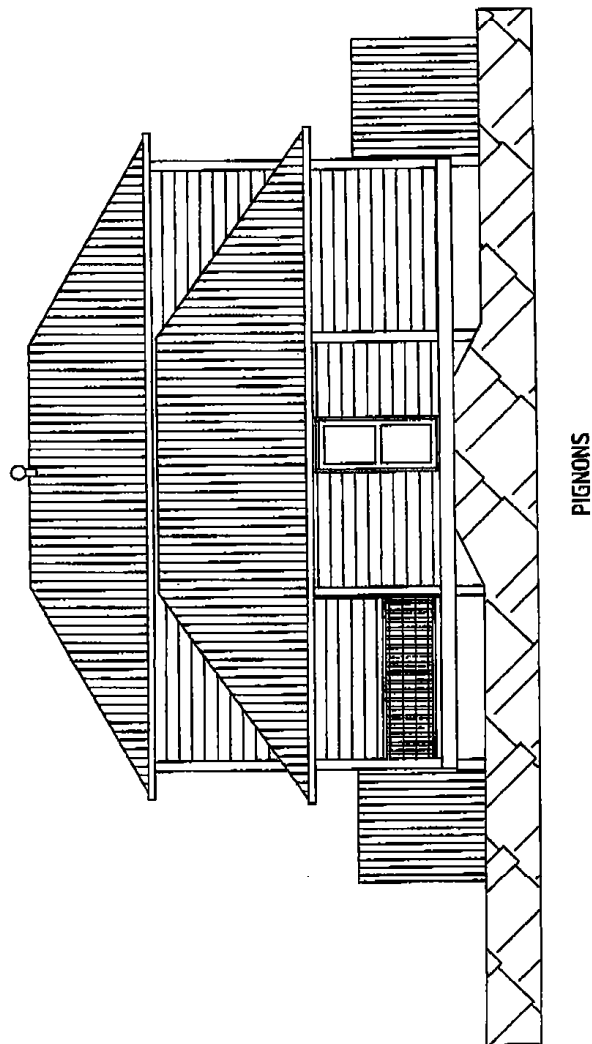




FACADE PRINCIPALE



FACADE ARRIERE





Banque de Nouvelle Calédonie

GRUPE CAISSE D'ÉPARGNE

Professionnels de l'Immobilier (PIM)

Banque des Antilles
françaises

HV FINANCE

BP 8252

98807 NOUMEA CEDEX

Fax : 27 48 01

Nouméa, le 20 mars 2008

Banque des Îles
St Pierre et Miquelon

Nos réf. : PIM /CM-BQ-OG

Objet : Défiscalisation « SCI Les Jardins de la Briqueterie »

Construction de 10 villas F4 sur le lotissement Les Jardins de la Briqueterie, destinées au logement locatif intermédiaire avec pompes à chaleur.

Compte : à ouvrir

Banque Internationale
des Mascareignes

Dossier suivi par : C. MASSENET

A l'attention de Messieurs Emmanuel RIEU & Serge DARMIZIN :

Banque de
Nouvelle Calédonie

Messieurs,

Nous faisons suite à notre offre de services du 22 janvier dernier, et vous prions de trouver en annexe les conditions de financement actualisées que nous serions susceptibles de vous consentir, dans le cadre du programme portée par la *SCI Les Jardins de la Briqueterie*, sous réserve de l'accord de notre Comité de Crédits.

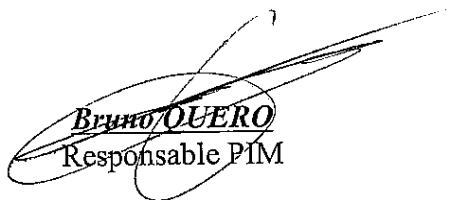
Banque de la Réunion

Si ces conditions retenaient favorablement votre attention, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous retourner la présente offre, avec la mention reprise en page 12.

Banque de Tahiti

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées

Caisse d'Épargne de
Nouvelle Calédonie


Bruno QUERO
Responsable PIM


Christian MASSENET
Chargé d'Affaires PIM

Crédit Saint Pierreais

PJ : Annexe

ANNULE ET REMPLACE NOTRE OFFRE DE SERVICES DU 22/01/2008

SA au capital de 3932424000 FCFP - RCS Nouméa 74 B 047688 - Ridet 047688 001

Siège social : 10 avenue du Maréchal Foch BP L3 98 849 Nouméa Cedex Nouvelle-Calédonie

Tél: (687) 25 74 00 - Fax: (687) 27 41 47

Email: contact@bnc.nc - BIC: CEPANCNM

GRUPE CAISSE D'ÉPARGNE

RÉSEAU

OCÉOR

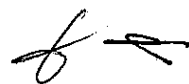
ANNEXE :**Phase 1 : Période avant l'entrée des investisseurs :****PLAN DE FINANCEMENT :**

EMPLOIS	MONTANTS	RESSOURCES	MONTANTS
Acquisition des 5 terrains (frais de mutation inclus)	56.250.000 XPF	Crédit relais terrain sollicité	56.250.000 XPF
Démarrage des constructions (82%)	149.750.000 XPF	Crédit relais travaux sollicité	132.500.000 XPF
		Autofinancement (11 %)	17.250.000 XPF
TOTAL EMPLOIS	206.000.000 XPF	TOTAL RESSOURCES	206.000.000 XPF

N.B : Coût global des travaux de construction estimé à ce jour à 176.687 KF 182.637 KF (dont 1.550 KF 2.500 KF d'imprévus).

<u>CONCOURS N° 1 :</u>	OUVERTURE D'UN CRÉDIT RELAIS TERRAIN (utilisation en une seule fois)		
<u>TYPE D'INTERVENTION :</u>	<u>OPERATION DE LOGEMENTS :</u> Financement partiel (avant l'entrée des investisseurs métropolitains) de l'acquisition de 5 parcelles de terrain d'assiette des constructions de 10 villas F4 et des droits de mutation y afférents, situées sur le lotissement « Les Jardins de la Briqueterie », Commune du Mont-Dore, sans attendre la mise en place du programme en défiscalisation Loi Girardin au 31/12/2008.		
<u>EMPRUNTEUR :</u>	SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE		
<u>MONTANT DU CRÉDIT:</u>	56.250.000 XPF		
<u>CONDITIONS FINANCIÈRES :</u>	<u>Intérêts débiteurs :</u>	Taux variable : Euribor 1 mois + 2 % Intérêts payables trimestriellement à terme échu perçus sur le compte «PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE» (à ouvrir).	
	<u>Frais de dossier :</u>	0,40 % du montant du crédit relais terrain perçus sur le compte «PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE» (à ouvrir).	
<u>DURÉE/VALIDITÉ :</u>	Au plus tard le 31/01/2009. (Annoncée une augmentation de capital au 31/12/2008).		
<u>UTILISATION DES FONDS :</u>	Pour le financement du terrain et des frais de mutation : Déblocage des fonds en une seule fois chez le notaire, pour l'acquisition des parcelles de terrain d'assiette des futures constructions.		
<u>CONDITIONS SUSPENSIVES DE MISE EN PLACE ET D'UTILISATION DE CE CRÉDIT :</u>	<u>Communication à la banque :</u> • Des compromis de ventes des 5 terrains à construire. • Des Statuts, KBIS, RIDET de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE.		
<u>ÉCHÉANCIER DE REMBOURSEMENT :</u>	- <u>Du capital :</u> au plus tard le 31/01/2009 par la mise en place des prêts en faveur des investisseurs Métropolitains et destinés à parfaire le financement de leur souscription au capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE. - <u>Des intérêts :</u> prélèvement trimestriels à terme échu sur le compte « PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE » ouvert dans les livres de la Banque.		
<u>GARANTIES :</u>	Promesse d'hypothèque sous seing privé de 1 ^{er} rang, portant sur 5 parcelles de terrain formant les lots n° 1, 9, 10, 11 et 16 du lotissement « Les Jardins de la Briqueterie », Commune du Mont-Dore, et les constructions à y édifier (10 villas F4).		

	Cautions personnelles et divisées des associés de la SC BRIQUETERIE INVEST au prorata de leur participation dans la SC, soit : - M. Denis ETOURNAUD à hauteur de..... 22.500.000 XPF (40 %) - M. Serge DARMIZIN à hauteur de..... 22.500.000 XPF (40 %) - Mlle Olivia MARIE à hauteur de 5.625.000 XPF (10 %) - M. Hervé CHAUVIN hauteur de 5.625.000 XPF (10 %)
<u>ASSURANCE :</u>	Néant.
<u>CONDITIONS PARTICULIÈRES :</u>	Affectation des sommes à provenir de l'augmentation de capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, souscrite par des investisseurs Métropolitains en défiscalisation, au remboursement anticipé du présent concours. A défaut, affectation des sommes à provenir de la revente des terrains, et engagement des associés de couvrir tout solde débiteur éventuel. Clause de remboursement partiel ou total sans indemnité sauf en cas de rachat par un autre établissement bancaire.
<u>PIECES COMPLEMENTAIRES NECESSAIRES A L'ÉTUDE DU DOSSIER :</u>	<u>Communication à la banque :</u> • Fiches d'état patrimonial détaillées de Mlle Olivia MARIE et de M. Hervé CHAUVIN (Modèles BNC). • Derniers bilans de l'entreprise de construction La STAB.



<u>CONCOURS N° 2 :</u>	CRÉDIT RELAIS TRAVAUX de 132.500.000 XPF (utilisation sous forme de découvert)
<u>TYPE D'INTERVENTION :</u>	OPERATION DE LOGEMENTS Financement (avant l'entrée des investisseurs métropolitains) du démarrage des travaux de construction de 10 villas de type F4, situées sur le lotissement « Les Jardins de la Briqueterie », Commune du Mont-Dore, sans attendre la mise en place du programme en défiscalisation Loi Girardin au 31/12/2008.
<u>EMPRUNTEUR :</u>	SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE
<u>MONTANT DU CRÉDIT :</u>	132.500.000 XPF
<u>CONDITIONS FINANCIÈRES</u>	
<u>Intérêts débiteurs :</u>	Taux variable : Euribor 1 mois + 2 %. Intérêts payables trimestriellement à terme échu perçus sur le compte « PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE » (à ouvrir).
<u>Frais de dossier :</u>	0,40 % du montant du crédit relais perçus sur le compte « PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE » (à ouvrir). (Hors TSS)
<u>DURÉE/VALIDITÉ :</u>	Au plus tard le 31/01/2009. (Annoncée une augmentation de capital au 31/12/2008)
<u>UTILISATION DES FONDS :</u>	Pour le financement du démarrage des travaux de construction : Versement du dépôt gage-espèces de 17.250.000 XPF par les associés de la SC BRIQUETERIE INVEST sur le compte « PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE », avant tirage du crédit relais travaux. Utilisation des fonds : Voir centralisation financière ci-dessous.
<u>CONDITIONS SUSPENSIVES AU DÉBLOCAGE DES FONDS:</u>	Communication à la banque : • Idem crédit relais terrain (voir ci-dessus). + • Des permis de construire des 10 villas. • Du descriptif technique. • De l'attestation de contrôle technique confirmant le suivi du chantier. • Du Contrat d'Entreprise Générale (CEG) passé avec La STAB.
<u>ÉCHÉANCIER DE REMBOURSEMENT :</u>	- Du capital : au plus tard le 31/01/2009 par la mise en place des prêts en faveur des investisseurs Métropolitains et destinés à parfaire le financement de leur souscription au capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE. - Des intérêts : prélèvement trimestriel à terme échu sur le compte « PROMO/TVX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE » ouvert dans les livres de la Banque.
<u>GARANTIES :</u>	Promesse d'hypothèque sous seing privé de 2 ^{ème} rang, portant sur 5 parcelles de terrain formant les lots n° 1, 9, 10, 11 et 16 du lotissement « Les Jardins de la Briqueterie », Commune du Mont-Dore, et les constructions à y édifier (10 villas F4). Cautions personnelles et divisées des associés de la SC BRIQUETERIE INVEST au prorata de leur participation dans la SC, soit : - M. Denis ETOURNAUD à hauteur de53.000.000 XPF (40 %) - M. Serge DARMIZIN à hauteur de53.000.000 XPF (40 %) - Mlle Olivia MARIE à hauteur de13.250.000 XPF (10 %) - M. Hervé CHAUVIN hauteur de13.250.000 XPF (10 %)

<u>ASSURANCE :</u>	Délégation d'une assurance multirisques (y compris le risque cyclonique) couvrant les biens immobiliers, à remettre à la livraison des 10 villas à construire, et avant mise en location. <u>Assurance décennale :</u> 1) Au lancement du chantier et à la mise en place de nos crédits, production, dans un premier temps, de l'avis favorable de prise en charge en décennale des futurs logements par la SMABTP (ou une autre assurance ...); 2) À la réception des travaux, remise à la Banque de l'avenant de prise en charge de garantie décennale de l'ensemble immobilier.
<u>CONDITIONS PARTICULIÈRES :</u>	Centralisation financière de l'opération (voir ci-dessous). Affectation des sommes à provenir de l'augmentation de capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, souscrite par des investisseurs Métropolitains en défiscalisation, au remboursement anticipé du présent concours. A défaut, affectation des sommes à provenir de la revente des terrains, et engagement des associés de couvrir tout solde débiteur éventuel. Possibilité de remboursement anticipé partiel ou total sans indemnité sauf en cas de rachat par un autre établissement bancaire.

CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES COMPTES DE LA SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE :

PRINCIPE DE CENTRALISATION FINANCIÈRE DU PROGRAMME - CONTRÔLE PAR LA BANQUE DES FLUX SORTANTS AU TRAVERS DES COMPTES SUIVANTS A OUVRIR A LA BNC (POLE IMMOBILIER)

1. **Compte intitulé « PROMO/TRAVAUX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE »** qui centralisera les flux financiers du programme pendant la période de construction et de consommation des fonds issus de l'augmentation de capital. Ce compte sera donc destiné à :
 - Payer, sur instruction du client et sur justificatifs fournis à la banque :
 - Les situations de VRD, de travaux, etc présentées par le promoteur, établies par les entreprises retenues, correspondant aux marchés et au plan de financement transmis à la banque. Ces paiements ne pourront intervenir que sur justification de la situation des travaux et production des pièces d'usage approuvées par les bureaux de contrôle. Mention « travaux faits, bon pour accord » apposé par le gérant de la SCI.
 - Et les frais financiers (frais de dossier, agios, etc...)
 - Recevoir,
 - Les fonds propres éventuels affectés au financement de l'opération,
 - Les sommes versées par les investisseurs métropolitains.

NB : Aucun chéquier ne sera délivré sur ce compte
2. **D'un compte à vue (avec chéquier)** destiné au fonctionnement normal de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE alimenté par les recettes propres et les associés.



Phase 2 : Période de défiscalisation :

PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DU PROGRAMME (ESTIMATION AU 17 MARS 2008) :

EMPLOIS	MONTANTS	RESSOURCES	MONTANTS
Coût de l'assiette foncière (droits de mutation et frais notariés inclus)	56.250.000 XPF	Autofinancements associés Métropolitains (37,8 % de la base éligible de 264,3 277,7 MXPf)	99.905.400 XPF 103.269.600 XPF
Coût des constructions, VRD, MOD, assurance décennale, contrôle technique, suivi des travaux, aléa, TSS	184.958.590 XPF 190.847.340 XPF	Crédits moyen terme sollicités (62,2 % de la base éligible de 264,3 277,7 MXPf)	164.394.600 XPF 169.930.400 XPF
Frais d'Ingénierie, Réseaux, Notaire, Banque, Enregistrement, TSS	29.356.660 XPF 30.602.660 XPF	Autofinancement des promoteurs (quote-part non défiscalisable)	6.265.250 XPF 4.500.000 XPF
TOTAL EMPLOIS	270.565.250 XPF 277.700.000 XPF	TOTAL RESSOURCES	270.565.250 XPF 277.700.000 XPF

CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION :

Mars 2008 :

- Obtention des permis de construire des villas

Juin 2008 :

- Livraison du lotissement.

Juillet 2008 :

- Mise en place du crédit relais « terrain » BNC permettant l'acquisition des terrains.
- Mise en place du crédit relais « travaux » BNC permettant le démarrage des travaux.

31 décembre 2008 :

- Augmentation de capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE intégralement souscrite par des investisseurs Métropolitains en défiscalisation.
- Remboursement intégral des 2 crédits relais BNC.

Fin avril 2009 :

- Livraison des 10 villas (durée des travaux : 9 mois, aléas inclus).
- Mise en location immédiate mais 2 mois pour imprévus et mise en location sont intégrés dans le montage, d'où une consolidation des crédits aux Investisseurs Métropolitains programmée au 30/06/2009.

<u>CONCOURS N° 3 :</u>	CRÉDITS IMMOBILIERS MOYEN TERME													
<u>TYPE D'INTERVENTION :</u>	<u>OPERATION DE LOGEMENTS</u> Souscription à une augmentation de capital dans la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE à hauteur d'une part sociale :													
	<u>Plan de financement pour 1 part sociale de 100.000 F XPF :</u>													
	<table><tr><th>Mode de financement</th><th>En XPF</th><th>%</th></tr><tr><td>Apport associé Métropolitain</td><td>37.800 XPF</td><td>37,80 %</td></tr><tr><td>Crédit moyen terme</td><td>62.200 XPF</td><td>62,20 %</td></tr><tr><td>Total</td><td>100.000 XPF</td><td>100,00 %</td></tr></table>			Mode de financement	En XPF	%	Apport associé Métropolitain	37.800 XPF	37,80 %	Crédit moyen terme	62.200 XPF	62,20 %	Total	100.000 XPF
Mode de financement	En XPF	%												
Apport associé Métropolitain	37.800 XPF	37,80 %												
Crédit moyen terme	62.200 XPF	62,20 %												
Total	100.000 XPF	100,00 %												
<u>EMPRUNTEURS :</u>	X investisseurs métropolitains (à définir) à qui la Banque octroiera un prêt personnel qui leur permettra, le 31 décembre 2008, de participer à une augmentation de capital dans la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE.													
<u>MONTANT DES CRÉDITS :</u>	62.200 XFP par part sociale. Le montant total des emprunts au titre de ce programme ne pourra excéder la somme 164.394.600 XPF 169.930.400 XPF.													
<u>CONDITIONS FINANCIÈRES</u>														
<u>Taux d'intérêts :</u>	Taux fixe : 5,41 %													

<u>Frais de dossier :</u>	Forfait de 2.300 KF 2.380 KF (Hors TSS) perçu au moment de la mise en place des crédits en faveur des associés métropolitains, comprenant : - La forfaitisation des frais d'étude et de montage des présents crédits, - Les frais de tenu de compte des Investisseurs Métropolitains, et des diverses opérations enregistrées sur ces comptes, - La forfaitisation de la commission d'engagement du crédit confirmé assurant la sortie de l'opération. Les frais de dossier seront payés par chèque ou virement du notaire à l'ordre de la BNC, sur un compte interne de la BNC communiqué à l'Etude à l'établissement de la facture par le Services Crédits.
<u>Rémunération de la trésorerie excédentaire (entre le moment de l'augmentation de capital et la consommation de ces fonds au fil de la construction)</u>	Taux du crédit - 1,5 % Soit : 5,41 % - 1,5 % = 3,91 % Cette trésorerie sera placée : - soit sous la forme d'un compte à terme (durée et montant à nous confirmer chaque mois) ; - soit au travers d'une rémunération de la trésorerie créditrice disponible sur le compte Promo/Travaux. Les intérêts, exonérés d'IRCDC, seront versés sur le compte à vue de la SCI.
<u>Rémunération du dépôt en garantie</u>	Ce dépôt sera rémunéré sous la forme d'un compte à terme avec intérêts capitalisés semestriellement à terme échu, rémunéré au taux suivant : Taux du crédit - 1,5 %. Soit : 5,41 % - 1,5 % = 3,91 % Les intérêts seront capitalisés semestriellement à terme échu, <u>déduction faite de l'IRCDC</u>.
<u>DURÉE/VALIDITÉ :</u>	3-mois 6 mois de différé en capital + 6 ans. <u>Différé en capital</u> : 6 mois (du 31/12/2008 au 30/06/2009) soit une première échéance en capital et intérêts le 31/12/2009. Pendant la période de différé, les intérêts seront payables en 1 échéance au 30/06/2009.
<u>REMBOURSEMENT DU CAPITAL :</u>	Pour la totalité des crédits : 12 semestrialités consécutives et constantes de 5.645.050 XPF et une échéance in fine en capital de 155.297.937 XPF majorée des intérêts courus sur la période exigible le 31/12/2015, dont le remboursement pourra intervenir lors de la cession des parts sociales et au plus tôt le 30/06/2015.
<u>SOURCE DE REMBOURSEMENT :</u>	<u>Des échéances semestrielles :</u> L'ensemble des loyers nets annuels de l'ensemble immobilier de 11.290.100 XPF. <u>Du capital restant dû le 30/06/2015 au plus tôt :</u> Par la mise en place du crédit LT confirmé en faveur de la SC BRIQUETERIE INVEST et destiné au rachat des parts sociales des investisseurs métropolitains.
<u>GARANTIES :</u>	Caution hypothécaire de 1^{er} rang de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, portant sur 5 parcelles de terrain formant les lots n° 1, 9, 10, 11 et 16 du lotissement « Les Jardins de la Briqueterie », Commune du Mont-Dore, et les constructions à y édifier (10 villas F4). Cautions personnelles et divises des associés de la SC BRIQUETERIE INVEST au prorata de leur participation dans la SC, soit : - M. Denis ETOURNAUD à hauteur de.....67.972.160 XPF (40 %) - M. Serge DARMIZIN à hauteur de.....67.972.160 XPF (40 %) - Mlle Olivia MARIE à hauteur de16.993.040 XPF (10 %) - M. Hervé CHAUVIN hauteur de.....16.993.040 XPF (10 %) Nantissement de l'intégralité des parts sociales appartenant à chacun des nouveaux associés de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE et financées à l'aide des présents concours.

	Caution réelle de la SC BRIQUETERIE INVEST sous forme d'un dépôt gage-espèces de 17.250.000 XPF (correspondant à 15 mois de loyers bruts de l'ensemble immobilier) placés en dépôt à terme nanti sur le compte de la SC BRIQUETERIE INVEST au profit de la Banque, garantissant la perception du loyer minimal garanti et la sortie de l'opération. Ce dépôt sera rémunéré au taux du crédit minoré de 1,5 % avec intérêts capitalisés semestriellement à terme échu. Il devra être constitué au plus tard à la mise en place des fonds d'emprunt. En cas d'utilisation, ce dépôt devra être reconstitué à son niveau initial de 17.250.000 XPF au plus tard dans les 6 mois suivant l'utilisation des fonds. Caution réelle des associés de la SC BRIQUETERIE INVEST appuyée sur le nantissement de l'intégralité des parts sociales de la SC BRIQUETERIE INVEST.
<u>ASSURANCE :</u>	Délégation d'une assurance multirisques (y compris le risque cyclonique) couvrant les biens immobiliers, à remettre à la livraison des 10 villas à construire, et avant mise en location. <u>Assurance décennale :</u> 1) Au lancement du chantier et à la mise en place de nos crédits, production, dans un premier temps, de l'avis favorable de prise en charge en décennale des futurs logements par la SMABTP (ou une autre assurance ...) ; 2) À la réception des travaux, remise à la Banque de l'avenant de prise en charge de garantie décennale de l'ensemble immobilier.
<u>CONDITIONS SUSPENSIVES AU DÉBLOCAGE DU CRÉDIT :</u>	<u>Communication à la banque :</u> • Idem crédit relais promoteur (voir ci-dessus). + • D'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée entre la SCI et la SC, au titre de l'engagement de la SC BRIQUETERIE INVEST : - d'assurer le suivi de l'opération de construction des 10 villas de type F4, confiée par la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE à l'entreprise de construction La STAB, pour un prix ferme, définitif et non révisable. - et de garantir le respect du budget prévisionnel ainsi que les délais de construction (engagement de la SC BRIQUETERIE INVEST de prendre en charge l'intégralité des surcoûts éventuels). • D'un contrat de garanties signé par la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE avec la SC BRIQUETERIE INVEST, au titre de la gestion et la mise en location des 10 villas de type F4, propriété de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, par laquelle la SC BRIQUETERIE INVEST s'engage à verser, que ce soit au titre des loyers ou d'avances remboursables, un montant minimum semestriel de trésorerie de 6.900.000 XPF. • D'une déclaration sur l'honneur des Investisseurs Métropolitains sur l'origine des fonds investis dans le présent programme (à produire à la réception des fonds), comprenant mention des revenus compatibles avec l'investissement. (Blanchiment).
<u>CONDITIONS PARTICULIÈRES :</u> <u>I. Engagement irrévocable de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE :</u>	- I.1) Centralisation financière de l'opération pendant la phase de construction (voir ci-dessous). - I.2) Affectation d'une partie des fonds issus de l'augmentation de capital de la SCI, au remboursement intégral des 2 crédits relais BNC, ayant permis l'acquisition du foncier et le démarrage des travaux de construction. - I.3) Interdiction d'aliéner les biens appartenant à la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE.

II. Engagement irrévocable de la SC BRIQUETERIE INVEST:

II.1) Interdiction de cession des parts de la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST sans l'accord de la Banque.

II.2) Domiciliation irrévocable, pendant toute la durée des crédits, de l'intégralité des loyers versés par l'agence immobilière retenue par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST, et des éventuelles avances versées, au titre du mandat de gestion et de mise en location, par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST sur le compte à vue de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE ouvert dans les livres du prêteur.

Dès la constatation de l'augmentation de capital de la SCI, engagement irrévocable de :

II.3) Signature par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST d'une promesse d'achat de la totalité des parts sociales de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE détenues par les associés Métropolitains. Le rachat devra intervenir au terme de la période minimale de location de 6 ans. La valeur de rachat devra être égale au montant du capital restant dû des emprunts contractés par les associés Métropolitains pour financer leur souscription au capital de la SCI afin de leur permettre de rembourser la dernière échéance dudit prêt (échéance in fine).

III. Engagement irrévocable des Emprunteurs (Investisseurs Métropolitains) :

III.1) Acceptation, en tant que telle, par les différents emprunteurs de la promesse d'achat définie ci-dessus, à l'échéance des 6 premières années de location consentie par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST portant sur l'intégralité des parts sociales de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE.

III.2) Domiciliation irrévocable sur un compte ouvert, par l'Investisseur Métropolitain concerné, dans les livres de la banque de l'intégralité des revenus lui revenant au titre de sa participation dans le capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, ainsi que l'intégralité des sommes à verser par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST au titre des promesses d'achat des droits sociaux de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE.

IV. Engagement pris par la Banque:

IV.1) Compte tenu des spécificités de l'opération, la Banque prend acte de ce que le présent prêt s'inscrit, pour chaque emprunteur dans le cadre d'une opération éligible aux dispositions de l'article 199 undecies A du Code Général des Impôts et elle s'engage, en conséquence, à limiter ses recours contre les différents emprunteurs au produit de la réalisation du nantissement des parts sociales souscrites par ces derniers au capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE dans le cadre de cette opération et au produit de la réalisation de l'hypothèque des immeubles constitués par la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE en sa qualité de caution hypothécaire, en faveur de la Banque, étant précisé que :

- ⇒ les différents emprunteurs nantissent l'intégralité de leurs parts sociales en faveur de la BANQUE,
- ⇒ les différents emprunteurs délèguent au profit de la Banque, le bénéfice de leurs promesses d'achat de droits sociaux respectives consenties par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST,
- ⇒ la limitation de recours stipulée aux présentes porte sur l'ensemble des droits, de quelque nature que ce soit, en principal, intérêts, frais et accessoires, détenus et à détenir par la BANQUE, en vertu du présent prêt,
- ⇒ l'engagement de la Banque de limiter ses recours comme indiqué ci-dessus, prendra fin de plein droit dans les cas suivants :

- non respect par la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE de son engagement de domiciliation de l'ensemble des revenus locatifs attendus sur le compte à vue ouvert à son nom dans les livres de la Banque,
- non respect par les différents emprunteurs de leurs engagements de domiciliation de l'ensemble des produits et revenus nets, après impôts personnels, à leur provenir, au titre de leur participation respective au capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, sur leur compte respectif ouvert à leur nom dans les livres de la Banque,
- en cas de non levée, en temps utile, de la promesse d'achat de leurs parts sociales qui leur a été conférée par la SC LES JARDINS DE LA



BRIQUETERIE INVEST,

- non respect par la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE de l'engagement de ne pas aliéner les biens immobiliers objet de la caution hypothécaire ci-dessus.

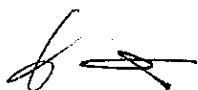
- IV.2) Engagement de la Banque de ne pas mettre en jeu le nantissement des parts de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE ainsi que la caution hypothécaire de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE qu'après avoir mis en jeu les autres garanties qui lui ont été consenties par la SC LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE INVEST sans en avoir obtenu l'effet.
- IV.3) Engagement de la Banque d'accorder un crédit en faveur de la SC correspondant au total des capitaux restant dus sur les crédits portés par les investisseurs métropolitains au moment de leur sortie.
- IV.4) Possibilité de remboursement anticipé partiel ou total sans indemnité sauf en cas de rachat par un autre établissement bancaire.

CONDITIONS DE FONCTIONNEMENT DES COMPTES DE LA SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE :

PRINCIPE DE CENTRALISATION FINANCIÈRE DU PROGRAMME - CONTRÔLE PAR LA BANQUE DES FLUX SORTANTS AU TRAVERS DES COMPTES SUIVANTS A OUVRIR A LA BNC (POLE IMMOBILIER)

1. **Compte intitulé « PROMO/TRAVAUX SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE »** qui centralisera les flux financiers du programme pendant la période de construction et de consommation des fonds issus de l'augmentation de capital. Ce compte sera donc destiné à :
 - Payer, sur instruction du client et sur justificatifs fournis à la banque :
 - Les situations de VRD, de travaux, etc présentées par le promoteur, établies par les entreprises retenues, correspondant aux marchés et au plan de financement transmis à la banque. Ces paiements ne pourront intervenir que sur justification de la situation des travaux et production des pièces d'usage approuvées par les bureaux de contrôle. Mention « travaux faits, bon pour accord » apposé par le gérant de la SCI.
 - Recevoir,
 - Les fonds propres éventuels affectés au financement de l'opération,
 - Les sommes versées par les investisseurs métropolitains.

NB : Aucun chéquier ne sera délivré sur ce compte
2. **D'un compte à vue (avec chéquier)** destiné au fonctionnement normal de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE alimenté par les recettes propres et les associés.



Phase 3 : Sortie de la période de défiscalisation :

<u>CONCOURS N° 4 :</u>	CRÉDIT IMMOBILIER A LONG TERME
<u>TYPE D'INTERVENTION :</u>	<u>OPERATION DE LOGEMENTS</u> Financement du rachat des parts sociales détenues par les Investisseurs Métropolitains dans la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE au terme de la période de défiscalisation, conformément à l'engagement pris par la SC.
<u>EMPRUNTEUR :</u>	SC BRIQUETERIE INVEST
<u>MONTANT DU CRÉDIT :</u>	Crédits long terme d'un montant global de 148.954.999 XPF 155.297.937 XPF. Ce concours se substitue à ceux consentis aux investisseurs métropolitains et destiné à financer leur entrée dans le capital social de la SCI.
<u>CONDITIONS FINANCIÈRES</u>	
<u>Taux d'intérêts :</u>	Le taux fixe accordé sera calculé sur la base de l'OAT à 15 ans au moment du tirage + 1,72 % + TOF. <u>Référence Benchmarcks OAT/BTAN</u>
<u>Frais de dossier :</u>	Néant
<u>DURÉE/VALIDITÉ :</u>	14 ans.
<u>SOURCE DE REMBOURSEMENT :</u>	L'ensemble des loyers nets annuels de l'ensemble immobilier.
<u>PÉRIODICITÉ DES REMBOURSEMENT :</u>	A définir.
<u>GARANTIES :</u>	Caution hypothécaire de 2 ^{ème} rang (1 ^{er} rang devenu nul sur les crédits MT – voir ci-dessus) de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, portant sur 5 parcelles de terrain formant les lots n° 1, 9, 10, 11 et 16 du lotissement « Les Jardins de la Briqueterie », Commune du Mont-Dore, et les constructions à y édifier (10 villas F4). Cautions personnelles et divisées des associés de la SC BRIQUETERIE INVEST au prorata de leur participation dans la SC, soit : - M. Denis ETOURNAUD à hauteur de62.119.175 XPF (40 %) - M. Serge DARMIZIN à hauteur de62.119.175 XPF (40 %) - Mlle Olivia MARIE à hauteur de15.529.794 XPF (10 %) - M. Hervé CHAUVIN hauteur de15.529.794 XPF (10 %) Nantissement de l'intégralité des parts sociales appartenant aux associés de la SC BRIQUETERIE INVEST.
<u>ASSURANCE :</u>	Délégation d'une assurance multirisques (y compris le risque cyclonique) couvrant les biens immobiliers.
<u>CONDITIONS PARTICULIÈRES :</u>	Domiciliation irrévocable, pendant toute la durée du crédit, de l'intégralité des loyers versés par l'agence immobilière retenue par la SC BRIQUETERIE INVEST au titre du mandat de gestion locative qui lui sera consentie et des éventuelles avances versées par la SC BRIQUETERIE INVEST au titre du contrat de garanties, sur le compte à vue de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE ouvert dans les livres du prêteur Domiciliation irrévocable, par la SC BRIQUETERIE INVEST, de l'intégralité des revenus lui revenant au titre de sa participation dans le capital de la SCI LES JARDINS DE LA BRIQUETERIE, sur le compte à vue de la SC BRIQUETERIE INVEST ouvert dans les livres du prêteur.

	Engagement des associés de la SC BRIQUETERIE INVEST d'effectuer des apports en compte courant d'associé dans la SCI en cas de loyers nets insuffisants pour le service de la dette bancaire.
	Possibilité de remboursement partiel ou total sans indemnité sauf en cas de rachat par un autre établissement bancaire.

VALIDITÉ DE L'OFFRE : 2 mois

Mention manuscrite : *Lu, bon pour acceptation de l'ensemble des conditions ci-dessus*

Signature

