

AGATHISSIMO 2  
Société Civile de Placement  
Immobilier DOM-TOM

NOTE D'INFORMATION  
VISÉE PAR L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Août 2009



## Avertissement à l'investisseur

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Girardin », vous devez tenir compte des éléments de risque suivants :

- ❖ Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 4 du chapitre IV de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale personnelle.
- ❖ **Il s'agit d'un placement à long terme. Sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi et détaillés dans l'agrément fiscal, vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 6 ans à compter de la date d'achèvement du dernier logement acquis par la SCPI. En pratique, vous devrez conserver vos parts au minimum jusqu'à fin décembre 2017.**
- ❖ La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, seul élément de la rentabilité du placement, ne peut être transmis au nouvel acquéreur (sauf cas restrictif du conjoint survivant, tel que précisé par instruction fiscale), si bien que les possibilités de vente seront réduites et en tout état de cause, uniquement à un prix très décoté.
- ❖ Le prêt contracté pour financer 60% du montant de la souscription est sans recours sur votre patrimoine et sera remboursé lors de la sortie de l'opération prévue fin 2017 avec le produit de la vente des parts ou des immeubles (pas de flux de trésorerie pour vous).
- ❖ Vous ne percevrez aucun flux de trésorerie lié à l'exploitation ou à la valorisation des immeubles (dividende ou produit de cession des parts), la rentabilité du placement étant assurée uniquement par les réductions d'impôts étalées sur 5 ans.
- ❖ Si le montant de la collecte prévue dans le cadre de l'augmentation de capital complémentaire n'est pas entièrement souscrit, le financement des programmes immobiliers paraît assuré, la Caisse des Dépôts et Consignations s'étant engagée à compléter le financement de ceux-ci.

## Sur les OPCI (Organismes de Placement Collectif en Immobilier)

Créés par l'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005, les OPCI sont effectifs depuis le 18 avril 2007, date d'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») relatives aux Organismes de Placement Collectif en Immobilier, parues au J.O. du 15 mai 2007.

L'actif des OPCI devra être composé d'au moins 60% d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement et d'au moins 10% de liquidités ou d'instruments financiers à caractère liquide.

Les OPCI pourront prendre la forme soit de fonds de placement collectif immobilier (FPI), soit de sociétés de placement à prépondérance immobilières à capital variable (SPPICAV). Fiscalement, les FPI relèveront du régime des revenus fonciers, tandis que les SPPICAV relèveront du régime des capitaux mobiliers.

**Conformément à l'article L 214-84-3 du Code monétaire et financier, les associés sont informés qu'ils auront à se prononcer en assemblée générale extraordinaire, dans les cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux organismes de placement collectif en immobilier, sur la transformation éventuelle de la SCPI en OPCI.**

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>
1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS .....	3
2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI .....	4
3 - CAPITAL .....	4
4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS.....	5
<b>CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b> .....	<b>6</b>
1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION.....	6
2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS .....	6
3 - PARTS SOCIALES .....	6
4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE .....	6
5 - LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT .....	6
6 - JOUISSANCE DES PARTS .....	6
7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC .....	7
8 - GARANTIE BANCAIRE .....	7
<b>CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE</b> .....	<b>8</b>
1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS.....	8
2 – MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CESSIONS ET A LA SORTIE DES SOUSCRIPTEURS.....	9
3 - REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT .....	9
4 - CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION.....	10
<b>CHAPITRE III – FRAIS</b> .....	<b>11</b>
1 - RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....	11
2 - COMMISSIONS PERÇUES.....	11
<b>CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b> .....	<b>11</b>
1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES.....	11
2 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES .....	12
3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES .....	12
4 - RÉGIME FISCAL.....	12
5 - MODALITÉS D'INFORMATION .....	15
6 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ.....	15
<b>CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b> ...	<b>16</b>
1 - LA SOCIÉTÉ .....	16
2 - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE .....	17
3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI.....	17
4 - CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....	18
5 - EXPERT IMMOBILIER.....	18
6 - INFORMATION .....	19
<b>VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS</b> .....	<b>19</b>

## INTRODUCTION

# SCPI AGATHISSIMO 2 ("AGATHISSIMO 2")

Société Civile de Placement Immobilier gérée par HSBC REIM

### 1 - RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Dans le cadre d'une opération de financement de logements s'inscrivant dans les dispositions de la loi de programme pour l'outre-mer promulguée le 21 juillet 2003 (dite loi Girardin) et plus spécifiquement de l'article 199 undecies A du Code Général des Impôts (« CGI »), la Société Immobilière de Nouvelle Calédonie (« SIC ») a mandaté HSBC France et ses partenaires Outremer Finance et I2F afin, notamment, de constituer une SCPI dont les parts seront souscrites par des investisseurs résidents fiscaux en France et qui participera au financement de ladite opération.

La SIC a ainsi décidé de créer en 2008 en Nouvelle Calédonie une nouvelle SCPI, dénommée Agathissimo 2 (ci-après « Agathissimo 2 » ou la « SCPI »), dont l'objet exclusif consiste en l'acquisition et la gestion d'immeubles neufs à usage d'habitation principale situés en Nouvelle-Calédonie.

La SIC est née de la scission en 1988 de la Société Immobilière et de Crédit de la Nouvelle-Calédonie « SICNC » en deux établissements distincts :

- La Banque Calédonienne d'Investissement « BCI », qui a une activité de banque commerciale, d'une part ; et
- La SIC, dont la vocation est la promotion, la réhabilitation du logement social et intermédiaire en Nouvelle-Calédonie et la gestion locative de ces logements, d'autre part.

La SIC est une Société Anonyme d'Économie Mixte, au capital de 4.530.000.000 FCFP (37.961.400 EUR) dont les actionnaires à parts égales sont le Territoire de Nouvelle-Calédonie et l'Agence Française de Développement (AFD) ; la SIC œuvre en tant qu'opérateur global d'habitat afin de fournir un logement et faire vivre ensemble, sur tout le territoire de la Nouvelle-Calédonie, des familles, qui en raison de ressources insuffisantes, ne peuvent avoir accès aux logements du secteur privé.

A sa création, le capital social initial de la SCPI Agathissimo 2 était fixé à quatre-vingt dix millions sept cent mille francs pacifiques (90.700.000 FCFP), soit 760.066 EUR.

Il était divisé en 907 parts de 100.000 FCFP (soit 838 EUR) de valeur nominale chacune, souscrites sans appel public à l'épargne et libérées par les associés fondateurs suivants :

- la SAEM Société Immobilière de Nouvelle Calédonie (« SIC »), Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 4.530.000.000 FCFP, ayant son siège social au 15 rue Guynemer, BP 412, à Nouméa (98845), Nouvelle-Calédonie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro B 202 , à hauteur de 901 parts,
- Sandra Raymond Michèle Anne Noirault, chef comptable, né le 25 septembre 1966 à Parthenay ; de nationalité française, célibataire, salariée de la SIC, pour 1 part,
- Christophe Marie Canonne, directeur de la Clientèle et de la gestion locative, né le 31 mai 1966 à Toulouse, de nationalité française, marié et ayant opté pour le régime de séparation de biens, salarié de la SIC, pour 1 part,
- Daniel Pierre Bougault, directeur de l'aménagement des programmes et du patrimoine, né le 29 juin 1948 à Antony (Hauts de Seine), de nationalité française, marié et ayant opté pour le régime de séparation de biens, salarié de la SIC, pour 1 part
- la société Ingénierie Financière et Fiscale (I2F), Société Anonyme Simplifiée au capital de 5.000.000 FCFP, ayant son siège social au 10 Rue Jean Jaurès, immeuble Le Grand Théâtre, à Nouméa, Nouvelle-Calédonie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro 2002 B 658435 pour 1 part,
- la société Agenor Finance, Société Par Actions Simplifiée au capital de 38.300 Euros, ayant son siège social au 9 rue Huysmans à Paris (75006), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 445 201 908 , pour 1 part,
- la société Elysées Immo Invest, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 Euros, ayant son siège social au 64 Rue Gaillée à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 403 335 797, pour 1 part,

ci-après ensemble les « Fondateurs ».

Suite à la réalisation d'une augmentation de capital le 30 décembre 2008, le capital social de la SCPI est aujourd'hui de 3.827.800.000 FCFP (soit 32.076.964 EUR).

## 2 - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

L'article 199 undecies A du CGI a institué une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B du CGI 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 n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer et le 31 décembre 2017.

Se basant sur cette disposition, la politique d'investissement de la SCPI Agathissimo 2 porte uniquement sur des programmes immobiliers (y compris les commerces éventuels s'y rattachant) composés d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation à usage locatif destinés au secteur intermédiaire (au sens de l'article 199 undecies A du CGI), développés pour le compte de la SIC en Nouvelle-Calédonie et répondant aux contraintes de la législation fiscale (notamment la limitation du prix de revient au m<sup>2</sup> et le plafonnement des loyers facturés par la SCPI).

Ces immeubles ou parties d'immeubles sont acquis par la SCPI sur plan ou en cours de construction par le biais de contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (« VEFA ») auprès de la SIC, d'une filiale de la SIC ou de tout autre partenaire de la SIC. L'ensemble des risques financiers afférents à la construction sont supportés par le vendeur au titre de la VEFA. Ce dernier est tenu de s'engager sur un prix de vente ferme et définitif (faisant par la même son affaire de tout dépassement éventuel du coût de construction) et de s'engager à achever les fondations dans les 24 mois suivant la première augmentation de capital de la SCPI. Au terme de la période minimale de location de 6 ans, telle que précisée dans l'agrément fiscal spécifique relatif à chaque projet d'investissement, les actifs de la SCPI ont vocation à intégrer le patrimoine de la SIC qui en continuera l'exploitation.

Ainsi, dans l'hypothèse où la SIC ne lèverait pas l'option d'achat portant sur les parts de la SCPI (voir Chapitre II ci-dessous), la SCPI pourra exercer son option de vente au titre d'une promesse unilatérale d'achat consentie par la SIC et portant sur les immeubles eux-mêmes. Enfin, la SIC pourra, en dernier ressort, exercer son option d'achat au titre d'une promesse unilatérale de vente consentie par la SCPI et portant également sur les immeubles.

L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que, pendant la phase de constitution du patrimoine, la SCPI ne percevra aucun revenu, les fonds en instance d'investissement étant destinés au paiement des échéances dues au titre des contrats de VEFA. Elle ne commencera à percevoir des loyers qu'après livraison des immeubles et location des appartements.

## 3 – CAPITAL

### Date de souscription par les Fondateurs

La SCPI a été constituée le 2 juin 2008 par les Fondateurs, avec un capital initial de 90.700.000 FCFP (soit 760.066 euros), divisé en 907 parts de 100.000 FCFP (soit 838 euros) de valeur nominale chacune

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-51 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les Fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

### Capital social

Suite à une première augmentation de capital ayant eu lieu le 30 décembre 2008, le capital social a été porté à 3.827.800.000 FCFP (soit 32.076.964 euros), divisé en 38.278 parts de 100.000 FCFP (soit 838 euros) de nominal chacune.

### Capital social statutaire

Le capital social statutaire maximum est fixé à douze milliards de francs pacifiques (12.000.000.000 FCFP), soit 100.560.000 EUR.

Conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, à concurrence de 15 % au moins, le capital social statutaire maximum doit être souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la SCPI est dissoute et les associés sont remboursés du montant de leur souscription dans le délai de six mois à compter de la date de tenue de l'assemblée générale extraordinaire de dissolution de la SCPI.

La première augmentation de capital réalisée le 30 décembre 2008 ayant porté le capital social à 3.827.800.000 FCFP (soit 32.076.964 euros), le seuil des 15% du capital maximal statutaire a donc été dépassé.

#### 4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-55 du Code monétaire et financier, la responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément aux dispositions de l'article 14 des statuts de la SCPI, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

# CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## 1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Le dossier de souscription, qui doit être remis à tout souscripteur préalablement à toute souscription, est composé de cinq documents :

- la présente note d'information, en cours de validité, visée par l'AMF et le cas échéant son actualisation ;
- les statuts de la SCPI à jour ;
- l'engagement de souscription en double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur, mentionnant les conditions de l'émission en cours ;
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de souscription ;
- le rapport annuel de l'exercice 2008, complété d'un addendum relatif à la modification de la Valeur de Réalisation et de la Valeur de Reconstitution de la SCPI

## 2 - MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Les conditions de versement du montant des souscriptions, fixées par la société de gestion, sont indiquées dans l'engagement de souscription.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

En l'absence du règlement intégral du prix de souscription, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

## 3 - PARTS SOCIALES

### a) Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 100.000 FCFP (soit 838 EUR).

### b) Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement des statuts et de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

A chaque associé, il peut être délivré sur sa demande, une attestation de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

## 4 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS À SOUSCRIRE

Le nombre minimum de parts à souscrire est de 75 parts.

## 5 - LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la société de gestion.

## 6 - JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance est fixée par la société de gestion.

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Dès leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

Les parts porteront jouissance à compter du jour de l'augmentation de capital, soit le 30 décembre 2009.

## 7 - DÉTAIL DES CONDITIONS DE LA DEUXIEME SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

Entre le 8 septembre 2008 et le 20 décembre 2008, une augmentation de capital d'un montant nominal de 4.889.900.000 FCFP (soit 40.977.362 euros) au maximum, par l'émission de 48.899 parts nouvelles, a été offerte au public.

Le montant de cette augmentation de capital a fait l'objet d'accords préalables de la Direction Générale des Impôts (DGI) en dates du 27 mars, 15 juillet et 26 septembre 2008.

Cette augmentation de capital a été souscrite à hauteur de 3.456.200.000 FCFP (soit 28.962.956 euros) de nominal en date du 30 décembre 2008. Par ailleurs, la SIC a souscrit au capital de la SCPI à hauteur de 2.809 parts, soit un montant de 280.900.000 FCFP (soit 2.353.942 EUR) de nominal. Le montant des apports en capital de la SIC (prime d'émission incluse) correspond à une partie des subventions publiques reçues par cette dernière pour le financement des programmes immobiliers.

Au total, le capital social a donc été porté de 90.700.000 FCFP (soit 760.066 EUR) à 3.827.800.000 FCFP (soit 32.076.964 EUR).

A compter du 31 août 2009, une augmentation de capital de 1.433.700.000 FCFP (soit 12.014.406 EUR) de nominal est offerte au public, par l'émission de 14.337 parts nouvelles. Cette augmentation de capital correspond aux montants offerts au public en 2008, mais non souscrits au cours de cette année. Le décalage des souscriptions de 2008 à 2009 a fait l'objet d'accords de la Direction Générale des Finances Publiques (anciennement DGI) en dates du 25 mars et du 22 mai 2009.

Cette augmentation de capital aura lieu le 30 décembre 2009 et portera le capital social de la SCPI de 3.827.800.000 FCFP (soit 32.076.964 EUR) à 5.261.500.000 FCFP (soit 44.091.370 EUR).

Si le montant de la collecte prévue dans le cadre de l'augmentation de capital complémentaire n'est pas entièrement souscrit, le financement des programmes immobiliers paraît assuré, la Caisse des Dépôts et Consignations s'étant engagée à compléter le financement de ceux-ci.

De nouvelles demandes d'agrément en capital ont par ailleurs été déposées auprès de la Direction Générale des Finances Publiques afin d'accroître le montant de l'augmentation de capital. Si ces demandes sont agréées, une actualisation de la note d'information sera visée par l'AMF et l'engagement de souscription sera mis à jour.

Période de souscription : du 31 août au 19 décembre 2009, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette dernière date.

Prix de souscription des parts :

- Valeur nominale : 100.000 FCFP (soit 838 EUR)
- prime d'émission : 2.048 FCFP (soit 17,16 EUR)
- Soit un prix de souscription de 102.048 FCFP (soit 855,16 EUR)

L'écart entre ce prix de souscription et la valeur de reconstitution telle que calculée au 31 décembre 2008 (109.573 FCFP, soit 918,22 EUR) est de 6,87% de la valeur de reconstitution.

## 8 - GARANTIE BANCAIRE

Une garantie bancaire, telle que prévue par l'article L 214-51 du Code Monétaire et Financier, et portant sur 15 % du capital maximal statutaire a été délivrée à la SCPI par HSBC France le 28 juillet 2008 pour faire face au remboursement du montant des souscriptions dans le cas où 15 % au moins du capital maximum statutaire ne serait pas souscrit par le public dans un délai d'un an après la date d'ouverture de la souscription.

Cette garantie, d'un montant total de 1.927.564.000 FCFP (soit 16.152.986 EUR) couvre :

- le remboursement de 18.000 parts, soit 1.836.864.000 FCFP prime d'émission incluse (soit 15.392.920 EUR) ainsi que,
- le remboursement des associés fondateurs pour un montant de 90.700.000 FCFP (soit 760.066 EUR)

Le public a souscrit à l'augmentation de capital du 31 décembre 2008 à hauteur de 3.456.200.000 FCFP (soit 28.962.956 €), ce qui représente 28,80% du capital maximal statutaire.

 7



La garantie accordée par HSBC France le 28 juillet 2008 est de ce fait devenue caduque.

## CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

Le terme naturel de la SCPI est celui de sa dissolution, échéance à partir de laquelle les actifs immobiliers seront mis en vente en vue de la liquidation de la SCPI.

Dans le cadre des dispositions particulières liées au financement des programmes immobiliers s'inscrivant dans les dispositions de la Loi Girardin, les souscripteurs, dès la réalisation de l'augmentation de capital, vont consentir à la SIC une promesse unilatérale de vente au terme de la période fiscale minimale de détention des parts (voir ci-dessous) portant sur l'intégralité des parts souscrites et/ou acquises.

### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

**Il est rappelé aux souscripteurs que toute cession de parts effectuée avant le terme de la période fiscale telle que précisée dans l'agrément délivré par la DGFIP (soit en pratique 6 ans à compter de l'achèvement du dernier des logements acquis par la SCPI), entraînera pour le cédant un rappel de l'ensemble des réductions d'impôts dont il a bénéficié à compter de sa souscription au capital de la SCPI.**

De même, tout achat de parts intervenant postérieurement à la souscription initiale au capital de la SCPI ne pourra donner lieu à une quelconque réduction d'impôt et à ce titre ne saurait permettre d'obtenir une rentabilité positive pour l'acquéreur. En conséquence, compte tenu des caractéristiques fiscales de l'investissement, HSBC France à travers sa filiale Elysées Immo Invest (Fondateur de la SCPI), s'engage afin d'assurer la liquidité du marché secondaire des parts de la SCPI Agathissimo 2 à se porter contrepartie de tout ordre de vente (matérialisé par la levée de la promesse d'achat accordée respectivement par la SIC et Elysées Immo Invest), cela à un prix minimum correspondant à la valeur économique des parts (cette valeur ne pouvant excéder le montant restant dû par le souscripteur au titre de l'emprunt contracté auprès d'HSBC France à la souscription), cela en cas de défaut de la SIC (également Fondateur de la SCPI) au titre de son obligation de se porter acheteur des parts durant la durée de vie de l'opération.

#### a) Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés de la SCPI, réputé constituer l'acte de cession écrit.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

#### b) Pièces à envoyer à la SCPI

Les ordres d'achat et de vente prennent la forme d'un "mandat" dont les caractéristiques sont précisées par l'instruction COB de mai 2002 en son Annexe II relative au formulaire "mandat d'achat ou de vente", qui est le seul document à remplir pour acheter ou vendre des parts de la SCPI.

Ce document peut être obtenu auprès de la société de gestion.

- Pour l'acheteur, soit en pratique la SIC : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI et le nombre de parts souhaitées, le prix maximum que l'acheteur est disposé à payer (soit en pratique un montant suffisant pour assurer le remboursement dû par le souscripteur au titre de l'emprunt contracté auprès d'HSBC France à la souscription).
- Pour le vendeur : l'ordre doit notamment comporter, outre le nom de la SCPI et le nombre de parts mises en vente, le prix minimum souhaité. La validité de l'ordre ne peut être limitée dans le temps.

Dans les deux cas, ordre d'achat ou de vente, l'acheteur et/ou le vendeur peuvent également demander que leur ordre ne donne lieu à transaction effective que s'il est satisfait en totalité (en une seule fois). A défaut, il pourra être exécuté partiellement ou en totalité, le cas échéant (en plusieurs fois).

Pour être enregistrés dans le registre des ordres, ceux-ci doivent remplir les conditions de validité précisées sur les mandats.

#### c) Formulaire Modification/Annulation

Les ordres sont modifiés ou annulés par le donneur d'ordre, au moyen d'un formulaire "Annulation/Modification" dont les caractéristiques sont précisées par l'instruction COB de mai 2002 en son Annexe II relative au formulaire "annulation-modification" et qui doit remplir les conditions de validité précisées sur ce document.

#### d) Date à partir de laquelle les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus

Les parts cédées cessent de participer aux distributions de revenus le dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession a été réalisée. L'acheteur a droit aux revenus à compter du 1er jour du mois de la cession.

e) Ni la SCPI ni la société de gestion ne garantissent la revente des parts.

f) Droit d'enregistrement

Les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 4 % (à la date de rédaction du présent document) du montant de la transaction (article Lp 303-3 du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie). Ce droit est habituellement inclus dans le prix payé par l'acheteur, mais compte tenu des modalités fiscales particulières liées aux cessions avant le terme de la période fiscale, ce droit sera supporté et réglé directement par le vendeur, via son représentant fiscal, à l'Administration Fiscale Calédonienne pour le compte de l'acheteur.

La cession des parts à la SIC, au terme normal de l'opération, par l'exercice de la promesse de vente portant sur les parts au bénéfice de la SIC, n'est en revanche pas soumise au droit d'enregistrement et n'entraîne pas de coût fiscal en Nouvelle Calédonie au titre de l'article Lp 291 du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie.

Enfin, la rétrocession éventuelle des immeubles par la SCPI à la SIC (cf point 2 ci-après) bénéficie également d'une exonération de droits d'enregistrement au titre de l'article Lp 287- IV du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie.

g) Délai de versement des fonds

Compte tenu des particularités liées au financement de l'acquisition des parts par HSBC France, le souscripteur ne percevra pas les fonds liés à la vente de ses parts, mais se verra libéré de son obligation de remboursement de l'emprunt contracté auprès d'HSBC France.

## 2 – MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES AUX CESSIIONS ET A LA SORTIE DES SOUSCRIPTEURS

En complément de ce qui précède, les associés, concomitamment à la souscription, auront individuellement accordé une promesse de vente de leurs parts de la SCPI au bénéfice de la SIC, permettant d'assurer la sortie normale de l'opération au terme de la période fiscale. Ainsi, selon les termes et conditions de cette promesse, les associés se seront chacun engagés à céder leurs parts de SCPI à la SIC, selon les modalités contenues dans les promesses conclues simultanément à la souscription des parts.

Dans le cas où la SIC n'exercerait pas son option d'achat sur l'ensemble des dites parts de SCPI, la SCPI exercera son option de vendre les immeubles à la SIC dans des conditions financières préétablies permettant d'assurer aux souscripteurs des revenus suffisants pour rembourser l'emprunt contracté auprès d'HSBC France à la souscription. Cette option de vente des immeubles sera accordée par la SIC à la SCPI. Enfin, la SIC pourra en dernier ressort, exercer son option d'achat au titre d'une promesse unilatérale de vente consentie par la SCPI et portant également sur les immeubles, dans des conditions financières identiques à celles évoquées ci-dessus. Cette option d'achat sera également accordée par la SCPI à la SIC.

Dans ces deux derniers cas, la SCPI fera l'objet d'une dissolution une fois ses actifs cédés à la SIC.

## 3 - REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

La société de gestion horodate les ordres avant leur inscription sur le registre. Les ordres sont inscrits sur le registre verticalement, par ordre de prix décroissant à l'achat, et par ordre de prix croissant à la vente, accompagnés des quantités cumulées pour chaque niveau de prix.

Les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix peuvent être communiqués par tous moyens à toute personne qui en fait la demande.

a) Périodicité des prix d'exécution

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres inscrits sur le registre.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

**La liquidité des parts est assurée de la manière suivante : aux termes d'une Promesse unilatérale d'achat de parts sociales, la SIC, et à défaut HSBC France à travers sa filiale Elysées Immo Invest, s'engagent à se porter acquéreur des parts que souhaiterait vendre un investisseur, à un prix suffisant pour permettre au vendeur de rembourser l'emprunt contracté (y compris les intérêts courus) auprès d'HSBC France lors de la souscription.**

**Cet engagement se matérialisera, si nécessaire, par inscription d'un ordre d'achat sur le registre acheteur, au moment de l'inscription de l'ordre de vente concerné, et pour un prix égal au montant de l'encours dû au jour de la cession sur le prêt contracté par l'investisseur.**

Le prix d'exécution est publié, le jour même de son établissement, par la société de gestion sur le site internet [www.hsbc-reim.com](http://www.hsbc-reim.com) et est disponible au service de gestion des associés de la SCPI.

Pour les parts de la SCPI Agathissimo 2, la périodicité d'établissement des prix d'exécution est trimestrielle et le prix d'exécution fixé le premier mardi de chaque début de trimestre à 14 h, ou, si ce jour n'est pas un jour ouvré, le premier jour ouvré précédent.

Pour participer à la confrontation trimestrielle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution, soit le lundi à 14 h. En cas de modification de la date de la confrontation, les ordres devront parvenir à la société de gestion au plus tard à 14 h le jour ouvré précédent la date de confrontation.

En cas de modification de la périodicité, qui doit être motivée par des contraintes de marché, cette information est diffusée dans le bulletin trimestriel d'information et sur le site de la société de gestion [www.hsbc-reim.com](http://www.hsbc-reim.com).

Cette information est délivrée six jours au moins avant la date d'effet de la modification.

#### b) Mode de transmission des ordres

Une fois le mandat rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser à un intermédiaire qui le transmettra à la société de gestion, ou directement à cette dernière, par courrier ou par télécopie, dans les deux cas, avec avis de réception.

Pour être pris en compte, les ordres par téléphone devront être confirmés par l'un des moyens ci-dessus.

Les annulations ou modifications d'ordres en cours seront soumises aux mêmes modalités de transmission.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

#### c) Blocage du marché des parts

Compte tenu de l'engagement pris par la SIC d'une part et par HSBC France, via sa filiale Elysées Immo Invest d'autre part, d'assurer la liquidité des parts de la SCPI selon les modalités précisées ci-dessus dans le chapitre relatif aux modalités de sortie, le blocage du marché des parts est une hypothèse hautement improbable. Cependant, si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre des ordres représentent au moins 10 % des parts émises par la SCPI, elle en informe sans délai l'AMF.

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.

## 4 - CESSIION SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Compte tenu du régime fiscal spécifique de la souscription, la cession directe de parts entre acheteur et vendeur aurait pour conséquence

- la reprise chez le vendeur de l'intégralité des avantages fiscaux consentis par l'administration, seuls éléments de rentabilité de l'investissement et ;
- la non transmission de ces avantages à l'acheteur.

Au vu de ces éléments, la cession directe de parts entre un acheteur et un vendeur sans intervention de la société de gestion, bien que possible, apparaît très peu probable car elle se ferait au détriment de chacun.

## CHAPITRE III – FRAIS

### 1 - RÉPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIÉTÉ ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureau (locaux et matériels) et de personnel exposés pour la gestion courante des actifs et assure l'administration de la SCPI, la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La SCPI règle directement tous les autres frais sans exception notamment : prix et frais d'acquisition des biens et droits immobiliers, frais d'actes, frais d'aménagement, d'entretien et de réparation des immeubles, assurances, impôts et taxes, frais d'eau, de gaz et d'électricité, frais d'enregistrement à l'occasion des augmentations de capital, honoraires des contrôleurs légaux des comptes, honoraires de l'intermédiaire, de conseil, d'architecte ou de bureau d'études, frais d'expertise, frais entraînés par les conseils et frais d'envoi des convocations aux assemblées, frais de contentieux, etc.

### 2 - COMMISSIONS PERÇUES PAR LA SOCIÉTÉ DE GESTION

#### a) Commission de souscription

Cette commission sera facturée à la SCPI en totalité pour un montant déterminé par l'application d'un pourcentage maximal de 2,048 % au montant final de l'augmentation de capital, à la date de sa réalisation.

#### b) Commission de gestion

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, et la répartition des bénéfices, la société de gestion percevra une rémunération annuelle déterminée par application d'un pourcentage maximal de 2,5% au montant des produits locatifs hors taxes encaissés.

#### c) Commission de cession

En cas de cession de parts, avant le terme normal de l'opération (soit une durée au moins égale à 6 ans à compter de la date d'achèvement du dernier logement) des frais de transfert, d'un montant maximal de 500 euros hors taxes, soit actuellement, 598 euros toutes taxes comprises, par transaction, à la charge du vendeur quel que soit le nombre de parts transférées.

## CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

### 1 - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les contrôleurs légaux des comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la SCPI le montant des frais pour un envoi en recommandé, 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 quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Pour délibérer valablement les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, réunissant :

- pour l'assemblée générale ordinaire, qui statue notamment chaque année sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire, qui décide notamment les modifications statutaires, au moins la moitié du capital.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à six jours d'intervalle au moins et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée générale, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Une telle demande peut être effectuée dès lors qu'un ou plusieurs associés représentent 5 % du capital social, si celui-ci est au plus égal à 760.000 EUR. Si le capital est supérieur à 760.000 EUR, cet ou ces associés doivent représenter une fraction calculée conformément au barème suivant :

- 4 % pour les 760.000 premiers EUR ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 et 7.600.000 EUR;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 EUR;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Ils sont alors inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, des décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la société de gestion qui adresse à chaque associé le texte des résolutions proposées et tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de 20 jours de la date d'envoi de la consultation écrite pour faire parvenir leur vote à la société de gestion.

Ces décisions collectives, par consultation écrite, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

## 2 - RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice distribuable ainsi déterminé, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Dans le cas particulier de la SCPI Agathissimo 2, la SCPI ne conservera sur les loyers encaissés qu'un montant net des frais liés au mandat de gestion locative conclu avec la SIC. Cette dernière assumera l'ensemble des frais et coûts liés aux travaux d'entretien des immeubles détenus par la SCPI. Il n'est donc pas prévu de constituer des réserves pour travaux (notamment la provision pour grosses réparations).

**Par construction**, et compte tenu des termes et conditions du mandat de gestion locative signé avec la SIC, notamment les conditions financières grâce auxquelles la SIC garantit un niveau de loyers minimum en échange d'un prélèvement forfaitaire sur les loyers facturés par la SCPI, **le seul bénéfice distribuable de la SCPI ne permettra pas aux souscripteurs d'obtenir un rendement positif après prise en compte du paiement des sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt contracté auprès d'HSBC France lors de la souscription des parts.**

La société de gestion a la faculté de distribuer, avant approbation des comptes de l'exercice, des acomptes (en principe trimestriels) à valoir sur le dividende, d'en fixer le montant et la date de distribution, à la condition qu'un bilan, établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le contrôleur légal des comptes, fasse apparaître que la SCPI a réalisé au cours de la période écoulée, après constitution des amortissements et provisions, nécessaires, déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu des reports bénéficiaires, des bénéfices nets supérieurs au montant desdits acomptes.

## 3 - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la société de gestion ou toute autre personne appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'assemblée générale ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du contrôleur légal des comptes.

## 4 - RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document (mars 2009) et, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

Le patrimoine de la SCPI étant exclusivement composé d'immeubles situés en Nouvelle-Calédonie, la seule fiscalité liée au patrimoine (taxes sur l'acquisition des immeubles, droits d'enregistrement, frais de notaire...) relève

de la fiscalité de Nouvelle-Calédonie (pas de taxation métropolitaine). L'ensemble des coûts (y compris fiscaux) éventuellement supportés par la SCPI et non couverts par l'augmentation de capital (donc non budgétés), sera intégralement mis à la charge de la SIC, de même que tout impôt néo-calédonien ou métropolitain éventuellement à la charge des associés du fait de l'opération.

a) Réductions d'impôt (loi « Girardin »)

L'article 199 undecies A du CGI institue une réduction d'impôt sur le revenu pour les contribuables domiciliés en France au sens de l'article 4 B 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 n° 2003-660 du 21 juillet 2003 de programme pour l'outre-mer et le 31 décembre 2017.

La réduction d'impôt s'applique notamment aux souscriptions au capital de sociétés civiles régies par les articles L. 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne (à savoir les SCPI), lorsque la SCPI s'engage à affecter intégralement le produit de la souscription annuelle, dans les six mois qui suivent la clôture de celle-ci, à l'acquisition de logements neufs situés dans les départements, territoires ou collectivités visés ci-dessus et affectés pour 90 % au moins de leur superficie à usage d'habitation.

Pour ouvrir droit à la réduction d'impôt, la constitution ou l'augmentation du capital des sociétés visées ci-dessus dont le montant est supérieur à 4.600.000 EUR doit avoir été portée, préalablement à sa réalisation, à la connaissance du ministre chargé du budget, et n'avoir pas appelé d'objection motivée de sa part dans un délai de trois mois.

La réduction d'impôt est effectuée pour le calcul de l'impôt dû au titre de l'année de la souscription des parts et des quatre années suivantes. La base annuelle de la réduction est égale à 20% des sommes effectivement payées au 31 décembre de l'année au cours de laquelle le droit à réduction d'impôt est né.

La réduction d'impôt est portée à 50% de la souscription (hors prime d'émission) si les conditions suivantes sont réunies :

- la Société s'engage à louer nu l'immeuble dans les six mois de son achèvement ou de son acquisition si elle est postérieure et pendant six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale ;
- le contribuable s'engage à conserver ses parts de SCPI pendant au moins six ans à compter de la date d'achèvement des logements ou de leur acquisition si elle est postérieure ;
- le loyer et les ressources du locataire n'excèdent pas des plafonds fixés par décret.

Pour l'application de ces dispositions, des plafonds de loyer et de ressources du locataire sont prévus par l'article 46 AG duodécies de l'annexe III au CGI. Ces plafonds sont révisés chaque année conformément aux dispositions du même article.

A travers le mandat de gestion conclu avec la SIC, l'ensemble des obligations fiscales de la SCPI liées à l'activité de location sera repris par la SIC.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 50 % lorsque l'investissement est réalisé dans le secteur locatif intermédiaire. Toutefois, ce taux est majoré de quatre points lorsque des dépenses d'équipements de production d'énergie renouvelable sont réalisées dans le logement. Il est majoré de dix points, pour les investissements réalisés dans les départements d'outre-mer et la collectivité départementale de Mayotte, lorsque le logement est situé dans une zone urbaine sensible.

La SCPI doit de plus s'engager à louer les logements nus à des locataires, autres que les associés de la Société, leur conjoint ou les membres de leur foyer fiscal, qui en font leur habitation principale.

En cas :

- de non-respect des conditions mentionnées ci-dessus,
- de non-respect des conditions particulières fixées par les agréments spécifiques de la DGFIP
- ou en cas de cession ou de démembrement du droit de propriété dans des situations autres que résultant du décès de l'un des époux soumis à imposition commune (auquel cas le conjoint survivant attributaire de l'immeuble, des parts ou des actions, ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du bénéfice de la réduction prévue pour la période restant à courir à la date du décès), de l'immeuble ou des parts et titres,

- ou de non-respect par la Société de son objet social exclusif,
- ou de dissolution de la Société,

alors, la réduction d'impôt pratiquée depuis la souscription au capital de la SCPI fait l'objet d'une reprise au titre de l'année où intervient l'un des événements précités.

Le décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune au cours d'une des années suivant celle où le droit à réduction d'impôt est né n'a pas pour conséquence la reprise des réductions d'impôt pratiquées.

Le « Bulletin Officiel des Impôts » 5 B-1-06 du 9 janvier 2006 détaille les modalités d'application de l'article 199 undecies A du CGI.

#### b) Obligations déclaratives métropolitaines

Les associés sont soumis à diverses obligations déclaratives métropolitaines au regard des revenus perçus dans le cadre de l'opération :

##### 1- au titre des réductions d'impôt (formulaire 2042 C)

L'associé doit remplir le formulaire 2042 C pour bénéficier des réductions d'impôt. La case UI est à remplir par l'associé qui doit également joindre la fiche de calcul annexée à la Notice 2041 GE.

Des documents déclaratifs seront diffusés annuellement par la société de gestion à l'investisseur et à joindre à sa déclaration (attestation de souscription, état individuel de participation, déclaration d'achèvement des immeubles, liste des locataires, etc...)

##### 2- au titre du taux effectif (formulaire 2047)

Conformément à l'article 6 de la convention entre la France et la Nouvelle-Calédonie (la Convention), les revenus perçus par les Investisseurs au travers de la SCPI sont exclusivement imposables en Nouvelle-Calédonie. L'article 22-2-a de la Convention prévoit que les revenus dont le droit d'imposer est dévolu, à titre exclusif, au territoire de la Nouvelle-Calédonie, doivent être maintenus en dehors de la base de l'impôt français, mais l'article 22-2-c indique que ces revenus doivent néanmoins être pris en compte, le cas échéant, pour la détermination du taux effectif de cet impôt. Les associés doivent donc, sur le plan des principes remplir les cases de la partie VII du formulaire 2047 à raison des revenus perçus en Nouvelle-Calédonie.

Les revenus perçus par les associés devront être évalués selon les règles applicables aux revenus fonciers français.

Le montant des revenus sera donc déterminé, pour un associé relevant du régime réel d'imposition, par le montant brut des loyers encaissés, diminué des frais de gestion correspondant à la rémunération de la SIC dans le cadre du mandat de gestion qui lui est confié, des commissions de souscription et de gestion acquittées par la SCPI et des charges exposées par les Investisseurs pour l'acquisition ou la conservation du revenu (soit les intérêts des emprunts contractés par les associés auprès d'HSBC).

Compte tenu des hypothèses retenues, le revenu net déclarable dans le formulaire 2047 susmentionné sera négatif ou nul sur toute la durée de l'opération. Tel ne serait pas le cas pour un associé relevant du régime micro-foncier, car les frais de gestion ne seraient pas déductibles.

Des documents déclaratifs seront diffusés annuellement à l'investisseur par la société de gestion permettant de déterminer le revenu net déclarable, dans le cas d'un associé relevant du régime réel d'imposition.

#### c) Revenus

##### • Associés personnes physiques

Dans le cas de la SCPI AGATHISSIMO 2, la fiscalité applicable aux associés compte tenu du caractère spécifique du patrimoine de la Société, est la fiscalité de Nouvelle-Calédonie.

Les sociétés civiles de placement immobilier néo-calédoniennes relèvent du régime fiscal prévu à l'article Lp 5 bis du Code des Impôts de Nouvelle Calédonie (« CINC »), ce qui signifie que leurs associés sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, à hauteur de leur part dans le résultat fiscal de la Société (« transparence fiscale »). Dans le cadre du régime de Nouvelle-Calédonie traitant des revenus fonciers, chaque associé va pouvoir déduire face à sa quote-part de revenus distribués par la SCPI la charge d'intérêts liée à l'emprunt qu'il aura contracté auprès d'HSBC France pour l'acquisition des parts de la Société.

Les associés bénéficient par ailleurs d'un engagement d'indemnisation par la SIC de tout impôt dû éventuellement par ces derniers au titre de leur souscription à l'augmentation de capital (notamment impôt sur le revenu calédonien et contribution foncière).

#### d) Plus-values

Les souscripteurs de parts, bénéficiant de promesses d'achat de leurs parts conclues dès la souscription avec la SIC d'une part et compte tenu, d'autre part, de l'existence de promesses de vente et d'achat portant sur les immeubles conclues entre la SCPI et la SIC, en cas d'exercice de ces promesses (ce qui représente la sortie normale de l'opération à l'issue de la période fiscale), ne réaliseront pas de plus-value sur la cession de leurs parts, le prix fixé dans ces promesses étant inférieur au prix de souscription.

De même, une cession de parts sur le marché secondaire, avant le terme de la période fiscale, ne permettant pas au nouvel acheteur de bénéficier des réductions d'impôts pour la période restant à courir, sera réalisée à un prix sensiblement inférieur au prix de souscription.

L'attention des souscripteurs est donc attirée sur le fait que la souscription au capital de la SCPI AGATHISSIMO 2 ne saurait être réalisée dans la perspective d'une quelconque plus-value financière à l'occasion de la revente des parts.

## 5 - MODALITÉS D'INFORMATION

### a) Le rapport annuel

La société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du contrôleur légal des comptes. Le rapport de gestion soumis à l'assemblée générale qui comporte les éléments financiers requis et rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la SCPI,
- de l'évolution du capital et du prix de la part,
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier,
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice,
- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges,
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble,
- de l'occupation des immeubles.

### b) Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information qui contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession des parts,
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours,
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date),
- le montant estimé et la date de paiement du prochain acompte sur dividende,
- l'état du patrimoine locatif,
- les résolutions non approuvées si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre.

## 6 - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants et D.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code Monétaire et Financier, à savoir notamment les établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers.

Les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de ses apports dans le capital ce qui permet conformément à l'article L.341-10 du Code Monétaire et Financier, le démarchage des parts de la SCPI Agathissimo 2.



La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du Règlement général de l'AMF qui prévoit que toute publicité doit mentionner :

- l'existence de la note d'information en cours de validité, sa date et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement,
- le numéro du visa de l'AMF et sa date d'obtention.
- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice modifiant les conditions d'émission,
- la dénomination sociale de la SCPI Agathissimo 2.

## CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

### 1 - LA SOCIÉTÉ

a) Dénomination sociale : Agathissimo 2

b) Nationalité : Française

c) Siège social : 15, rue Guynemer, Nouméa, Nouvelle-Calédonie.

d) Forme juridique : société civile autorisée à faire publiquement appel à l'épargne (Société Civile de Placement Immobilier). Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L 214-50 et suivants, L 231-8 et suivants, R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier (anciennes lois n° 70-1300 du 31 décembre 1970 et n° 93.6 du 4 janvier 1993 et anciens décrets n°71-524 du 1er juillet 1971 modifié et n° 94-483 du 9 juin 1994) tels que promulgués au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie et notamment la Loi n° 70-1300 du 31 déc. 1970, le Décret n° 71-524 du 1er juil. 1971, le Décret n° 85-334 du 27 févr. 1985, la Loi n° 99-1122 du 28 déc. 1999, le Décret n° 2003-74 du 28 janv. 2003 et par les articles 321-41 et suivants et 422-1 et suivants du Règlement général de l'AMF ; et par tous les textes subséquents transposés et applicables en Nouvelle-Calédonie, ainsi que par ses statuts.

e) Lieu de dépôt des statuts : Les statuts de la SCPI sont déposés dans les bureaux de la société de gestion.

f) Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés : la société est immatriculée au RCS de Nouméa sous le n° 2008 B 907 667.

g) Durée de la société : Elle est fixée à 10 années à compter du 21 juillet 2008, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

h) Objet social : La SCPI a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale situés en Nouvelle-Calédonie, dans le cadre des dispositions de l'article 199 undecies A du CGI. Pour les besoins de cette gestion elle peut, dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder à des travaux d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par le décret 2003-74 du 28 janvier 2003 et sous réserve des dispositions des articles 199 undecies A du CGI.

i) Exercice social : L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre ; par exception le premier exercice social commence à la date d'immatriculation de la SCPI et se termine le 31 décembre 2008.

j) Capital initial: 90.700.000 FCFP (soit 760.066 EUR).

k) Capital social à la date de rédaction de la présente note : 3.827.800.000 FCFP (soit 32.076.964 EUR)

l) Capital statutaire : Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens, en vertu d'une délégation consentie par les associés fondateurs à la société de gestion. La société de gestion a tous pouvoirs à l'effet de réaliser l'augmentation du capital par souscriptions en numéraire à l'intérieur du plafond fixé par les statuts à **12.000.000.000 FCFP (soit 100.560.000 EUR)**, en une ou plusieurs fois, d'en déterminer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

## 2 - ADMINISTRATION : SOCIÉTÉ DE GESTION NOMMÉE

La SCPI est administrée par une société de gestion de portefeuille désignée dans les statuts et agréée par l'AMF.

a) Dénomination : HSBC REIM (France)

b) Siège social : 15, rue Vernet – Paris 8ème.

c) Nationalité : Française

d) Forme juridique : Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance.

e) Inscription au registre du commerce et des sociétés : Paris n° B 722 028 206

Code APE : 748 K

f) N° d'agrément AMF : GP 08000013, du 30 mai 2008.

g) Objet social : gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

h) Montant et répartition du capital : 230.000 EUR (deux cent trente mille Euros) répartis entre :

- HSBC Global Asset Management (France), pour 99.76%, elle-même filiale à 100% d'HSBC France
- Diverses personnes physiques de HSBC France, pour le solde

i) Directoire :

Président : Dominique PAULHAC

Membres : Laurent GUIZE, Agnès FELZINE et Patricia DUPONT-LIEVENS

j) Conseil de Surveillance de la société de gestion :

Président : Caroline BROUSSE

Vice-président : Stéphanie PATEL

Membres : Olivier GREGOIR et Vincent LEDOUX

k) Contrôleurs légaux des comptes

Titulaire : KPMG Audit, 1 cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex

Suppléant : Gérard GAULTRY, 1 cours Valmy, 92923 Paris La Défense Cedex

## 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

a) Attributions :

Le Conseil de Surveillance assiste la société de gestion. 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 SCPI.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la SCPI et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

b) Nombre de membres – Durée de leur mandat :

Il est composé de sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de trois exercices. Le premier Conseil de Surveillance sera renouvelé à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs. Afin de permettre un renouvellement des membres du Conseil de Surveillance aussi régulier et complet que possible dans chaque période de trois exercices, un tiers d'entre eux sera, tous les ans, soumis à l'élection de l'assemblée générale ordinaire. Pour la première application de cette disposition, le Conseil de Surveillance établira un ordre de sortie par voie de tirage au sort. Les membres du Conseil de Surveillance sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

c) Composition du Conseil de Surveillance à la date du visa de l'AMF :

Les membres du Conseil sont les sept associés Fondateurs soit :

- la SAEM Société Immobilière de Nouvelle Calédonie (« SIC »), Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 4.530.000.000 FCFP, ayant son siège social au 15 rue Guynemer, BP 412, à Nouméa (98845), Nouvelle-Calédonie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro B 202 978 et dûment représentée par son directeur général, Monsieur Thierry Cornaille,
- Sandra Raymond Michèle Anne Noirault, chef comptable, né le 25 septembre 1966 à Parthenay ; de nationalité française, célibataire, salariée de la SIC,
- Christophe Marie Canonne, directeur de la Clientèle et de la gestion locative, né le 31 mai 1966 à Toulouse, de nationalité française, marié et ayant opté pour le régime de séparation de biens, salarié de la SIC, pour 1 part,
- Daniel Pierre Bougault, directeur de l'aménagement des programmes et du patrimoine, né le 29 juin 1948 à Antony (Hauts de Seine), de nationalité française, marié et ayant opté pour le régime de séparation de biens, salarié de la SIC,
- la société Ingénierie Financière et Fiscale (I2F), Société Anonyme Simplifiée au capital de 5.000.000 FCFP, ayant son siège social au 10 Rue Jean Jaurès, immeuble Le Grand Théâtre, à Nouméa, Nouvelle-Calédonie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nouméa sous le numéro 2002 B 658435 et dûment représentée par son président, la société Stratégie Finance SARL, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Yves Dorner,
- la société Agenor Finance, Société Par Actions Simplifiée au capital de 38.300 Euros, ayant son siège social au 9 rue Huysmans à Paris (75006), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 445 201 908 et dûment représentée par son président, Monsieur Jean-Michel Maraval,
- la société Elysées Immo Invest, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 Euros, ayant son siège social au 64 Rue Galilée à Paris (75008), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 403 335 797 et dûment représentée par Monsieur Julien Pierret.

d) Renouvellement, candidatures, désignation par mandat impératif des associés

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents aux assemblées générales et les votes par correspondance. La société de gestion sollicite les candidatures avant l'assemblée.

#### 4 - CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

PriceWaterhouseCoopers Audit S.A., dont le siège est situé au 63 rue de Villiers 92208 à Neuilly sur Seine, RCS Nanterre B 672 006 483, a été nommé statutairement comme premier contrôleur légal des comptes titulaire, pour une durée de six ans.

Monsieur Etienne Boris, né le 20 février 1956 à Boulogne Billancourt (Hauts de Seine), a été nommé statutairement comme premier contrôleur légal des comptes suppléant, pour une durée de six ans.

#### 5 - EXPERT IMMOBILIER

CB Richard Ellis Valuation a été désigné à cette fonction, pour une durée de quatre ans, après acceptation par l'AMF de sa candidature, en vue, conformément à la réglementation, d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI.

## 6 - INFORMATION

Les personnes responsables de l'information sont :

Monsieur Philippe Moiroud  
Executive Managing Director  
109 Avenue des Champs-Elysées  
75419 Paris Cedex 08  
Tel : +33 (0)1 40 70 74 06

et

Michel-André Lévy  
Managing Director  
109 Avenue des Champs-Elysées  
75419 Paris Cedex 08  
Tel : +33 (0)1 40 70 22 12

Signature de la personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Monsieur Dominique Paulhac  
Président du Directoire  
HSBC REIM

Paris, le 24 août 2009,



### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, 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 **SCPI n° 09-19** en date du **11 août 2009**.

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.

La notice prévue à l'article L.422-8 du Règlement général de l'AMF a été publiée aux Bulletins des Annonces Légales Obligatoires du 19 août 2009.