

Document d'Information Réglementaire Synthétique (DIRS ou AMF 2014-12)

Entreprise Soremi

Format fourni par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF)



Ce document représente une synthèse de l'information réglementaire à fournir dans le cadre d'une offre de financement participatif.

Ce document constitue l'annexe 1 de l'instruction AMF DOC-2014-12 - Informations à fournir aux investisseurs par l'émetteur et le conseiller en investissements participatifs ou le prestataire de services d'investissement dans le cadre du financement participatif.

Avant-Propos

La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L.621-8 à L. 621-8-3 du Code monétaire et financier.

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du Conseiller en Investissements Participatifs WSB à l'issue duquel le présent document a été délivré.

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique.

Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

Aucune copie de ce document n'est et ne doit être distribuée ou envoyée, directement ou indirectement hors de France et hors du site d'accès progressif du Conseiller en Investissement Participatif WSB et notamment, aux Etats-Unis, au Canada, au Japon ou en Australie.

Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

SOMMAIRE

Titre 1 : PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET

- I. Activité de l'émetteur et du projet*
- II. Risques liés à l'émetteur et à son projet*
- III. Capital Social*
- IV. Titres offerts à la souscription*
 - a. Droits attachés aux titres offerts à la souscription*
 - b. Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription*
 - c. Risques attachés aux titres offerts à la souscription*
 - d. Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre*
- V. Relations avec le teneur de registre de la société*
- VI. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet*

Titre 2 : INFORMATIONS PRESENTEES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET

- I. Modalités de souscription*
- II. Frais*
 - a. Frais facturés à l'investisseur WSB*
 - b. Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur*

Titre 3 : REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

PRESENTATION DE L'EMETTEUR ET DU PROJET



Soremi
SAS – Capital Social : 200.000€
53 rue Boissière – 75016 Paris
B 389 720 392 Paris

« Les investisseurs sont informés que la présente offre de titres financiers ne donne pas lieu à un prospectus soumis au visa de l'Autorité des marchés financiers. »

I. Activité de l'émetteur et du projet

Soremi, une foncière familiale depuis 1993

Soremi est une foncière familiale créée en 1993 autour de la construction d'une résidence étudiante à Saint Denis (93) en partenariat avec le Conseil Régional d'Ile-de-France. Actuellement dirigée par un des deux fils du fondateur, Julien Nessim, Soremi s'est spécialisée dans la réalisation d'investissements patrimoniaux à long terme, et l'investissement à court terme de valorisation d'actifs (opérations de marchands de biens).

Soremi possède des bureaux, des commerces, des logements et des entrepôts avec des locataires tels que Geodis, DHL, PwC, SuitEtudes, Acadomia, Technip, Flamco, Fjords Processing, Conseil Général du 94, et ISCOM notamment. Soremi détient principalement des biens immobiliers dans la région parisienne. Soremi détient certains biens immobiliers en direct et d'autres via des participations, minoritaires et majoritaires selon les cas, mais toujours gérés par Soremi, pour un total de 33.000¹ m² environ.

Les participations sont autonomes financièrement, remboursent leurs dettes financières et peuvent être cédées lorsque Soremi souhaite réaliser une plus-value.

Le patrimoine immobilier de Soremi est valorisé² au 15/07/2016 à 12M€ d'actif net réévalué soit :

- 35 M€ euros d'actifs immobiliers bruts réévalués
- net de 23 M€ d'endettement financier agrégé (incluant le crédit-bail)
- le loyer agrégé est de 2.5M€ H.T., soit la somme des loyers perçus par Soremi (0.6M€) et la quote-part des loyers attribuée à Soremi en fonction du pourcentage de détention des participations, soit un rendement brut d'environ 7%.

Pour la période 2016-2018, **Soremi prévoit de céder pour 6,5 M€ d'actifs³** dont 1,7 M€ en 2016, 2,9 M€ en 2017 et 1,9 M€ en 2018.

L'émission obligataire est destinée à financer principalement le BFR de Soremi dont l'essentiel des ressources est destiné au remboursement des dettes financières ; et accessoirement à compléter la réalisation de nouveaux investissements sur la période envisagée.

Le marché de l'immobilier commercial est en croissance au Q1 2016

Le marché français de l'investissement en immobilier commercial a connu un fort dynamisme ces deux dernières années, **tendance confortée par les résultats observés au 1^{er} trimestre 2016**. L'année 2015 a été marquée par de très forts volumes de transactions, avec un **volume d'opérations de 29 milliards d'euros, dont 19.2 milliards sur le second**

¹ Somme des m² de Soremi et des quotes-parts attribuées en fonction des pourcentages de détention dans chaque participation.

² La valorisation des biens immobiliers détenus via une participation, ou des dettes financières, tient compte de la quote-part de détention de la participation concernée.

³ Valeur des actifs nette des dettes adossées à ces actifs

semestre. Ce dynamisme est encouragé par l'environnement des taux bas, la baisse des prix des matières premières ainsi que l'incertitude sur les marchés boursiers et obligataires.

Soremi indique également qu'elle n'a pas réalisé, ni ne réalise concomitamment d'autres offres de financements participatifs (titres et prêts rémunérés ou non).

Vous êtes invités à consulter la base de documents du dossier Soremi⁴ pour accéder aux documents suivants :

- > *aux comptes existants ;*
- > *au tableau d'échéancier de l'endettement sur 5 ans ;*
- > *des éléments prévisionnels sur l'activité ;*
- > *Une copie des rapports des organes sociaux à l'attention des assemblées générales du dernier exercice et de l'exercice en cours peut être obtenue sur demande à l'adresse suivant : serviceclient@wesharebonds.com*

Organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il y occupe : (document disponible dans la base de documents du dossier Soremi⁴).

Julien Nessim et son frère Thomas Nessim détiennent respectivement 50% du capital de Soremi.



*Curriculum vitae du représentant légal de la société :
Julien Nessim ([lien LinkedIn](#))*

⁴ Tous les documents indiqués sont disponibles sur la [page spécifique du site internet](#) dédiée au dossier de présentation de l'entreprise Soremi

II. Risques spécifiques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

Risque de dépendance aux personnes clé : Julien Nessim

Julien Nessim gère toute l'activité de Soremi. Il externalise quelques activités telles que la comptabilité. Toute l'activité dépend donc de cette personne clé.

Risque de dépendance aux cessions d'actifs pour financer son activité

Soremi finance son activité avec ses revenus issus des loyers perçus ainsi qu'avec les plus-values générées par ses cessions d'actifs. Soremi doit ainsi éviter toute moins-value lors de ses cessions d'actifs.

Risque d'image et de réputation

Soremi loue ses biens immobiliers (bureaux, entrepôts, résidences,...) à des entreprises. Soremi doit donc être prudent sur le choix de ces entreprises, notamment dans le cas de grandes entreprises qui pourraient avoir des problématiques liées à leur image ou réputation.

Risque lié aux locataires

Soremi pourrait avoir le risque que certains locataires ne paient pas leurs redevances de loyers ou mettent fin à leurs contrats de location. Soremi signe des contrats sur le long terme pour éviter d'avoir un taux de vacance important. Néanmoins, Soremi loue un bien à une entreprise non profitable, Buffard Logistique, qu'il convient de prendre en considération.

Risque lié aux investissements

Le choix des investissements de Soremi représente des décisions stratégiques pour son activité, notamment pour celle de marchand de biens.

Risque lié aux participations

Soremi a de nombreuses participations qui donnent de la valeur à son patrimoine immobilier, mais qui ont également de la dette. Soremi est juridiquement garant de la quote-part des dettes financières correspondant à sa quote-part dans ses participations.

Risque lié aux taux variables

Soremi est exposé à environ 50% de son endettement à des taux variables. En cas de remontée des taux, Soremi serait directement impactée.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.

III. Capital social

- Aucun véhicule intermédiaire ne sera constitué. Le capital social de la société émettrice est intégralement libéré.
- A l'issue de l'offre, le capital social de la société sera composé d'une seule catégorie d'actions ordinaires conférant des droits identiques. (non applicable)
- La société n'a pas émis de valeurs mobilières donnant accès à son capital social ni attribué de droits donnant accès à son capital social.
- Il n'existe pas de délégation de compétence permettant d'augmenter immédiatement et/ou à terme le capital social sans avoir à solliciter à nouveau l'assemblée générale des associés.

La répartition de l'actionnariat de la société :

Après la réalisation de l'Opération d'Investissement, et dans le cadre, et sous réserve, d'une émission obligataire d'un montant global de 200.000€ euros par les Investisseurs, la répartition du capital historique n'aura pas été affectée.

Table de capitalisation de la société :

Associé	Nombre d'actions	% de détention
Julien Nessim	250	50%
Thomas Nessim	250	50%
Total	500	100%

Vous êtes invités à consulter la base de documents du dossier Soremi⁵ pour accéder à l'information sur les droits et conditions attachés à toutes les actions ou valeurs mobilières émises donnant accès au capital social de l'émetteur ou à des droits attribués donnant accès immédiatement ou à terme au capital social de l'émetteur :

> Statuts de Soremi ;

IV. Titres offerts à la souscription

a) Droits attachés aux titres offerts à la souscription

Les obligations émises via la plateforme WSB donnent accès à l'information.

Ces droits sont détaillés ci-après :

Vous êtes invités à consulter la base de documents du dossier Soremi pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- > Statuts de Soremi;
- > Contrat obligataire de l'émetteur

b) Conditions liées à la cession ultérieure des titres offerts à la souscription

Lors de leur cession ultérieure, les obligations émises via la plateforme WSB seront soumises à des conditions détaillées ci-après :

Vous êtes invités à consulter la base de documents du dossier Soremi pour accéder à l'information exhaustive sur les droits et conditions attachés aux titres qui vous sont offerts :

- > Statuts de Soremi;
- > Contrat obligataire de l'émetteur

c) Risques attachés aux titres offerts à la souscription

L'investissement dans des sociétés non cotées comporte des risques spécifiques :

- Risque de perte totale ou partielle du capital investi
- Risque d'illiquidité : la revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible. La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

⁵ Tous les documents indiqués sont disponibles sur la [page spécifique du site internet](#) dédiée au dossier de présentation de l'entreprise Soremi

- Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé dans la limite du taux d'intérêt déterminé à la mise en ligne de l'opération sur la plateforme WSB.

d) *Modification de la composition du capital de l'émetteur liée à l'offre*

Répartition du capital de Soremi avant et après la levée de fonds – L'émission obligataire de Soremi n'impacte pas la répartition de capital.

Le capital social de la société est composé de 500 actions ordinaires, d'un nominal de 400€ et sa composition ne sera pas affectée par l'émission obligataire réalisée via la plateforme WSB.

V. Prise de participation du fonds WSB-1617

WSB-1617, le fonds d'amorçage des actionnaires de WeShareBonds, prend automatiquement une prise ferme dans les projets en financement (pouvant aller jusqu'à 51% du montant recherché) sur la plateforme pendant la période de pré-collecte. Ce fonds professionnel spécialisé est géré par la société de gestion Phillimore. [En savoir plus sur le fonds d'amorçage WSB-1617.](#)

VI. Sources de conflit d'intérêt

Il est porté à l'attention des investisseurs les sources de conflits d'intérêts potentiels suivantes :

- La recherche du dossier d'investissement a été effectuée en collaboration avec la société de gestion Phillimore, dont une partie de l'actionariat est commun avec WeShareBonds ;
- La société de gestion Phillimore, dont une partie de l'actionariat est commun avec WeShareBonds, a réalisé une partie de l'analyse du dossier d'investissement, moyennant une rémunération de 1.500€ HT (1.800€ TTC) ;
- Le fonds WSB-1617, qui a investi dans le projet Soremi au cours de la période de pré-collecte, est totalement détenu par les actionnaires de WeShareBonds. Le fonds WSB-1617 est un fonds spécialisé, géré par Phillimore, dont une partie de l'actionariat est commun avec WeShareBonds. La société de gestion Phillimore perçoit, au titre de l'apport d'affaires réalisé via l'investissement de WSB-1617, une rémunération de 1,33% HT (1,60% TTC) du montant investi par WSB-1617, qu'elle déduit des frais de gestion de WSB-1617. [En savoir plus sur le fonds d'amorçage WSB-1617.](#)

VII. Relations avec le teneur de registre de la société

Les titres émis seront inscrits et conservés dans les registres de la société par la société ou un tiers qu'elle aura désigné.

Les attestations d'inscriptions en comptes individuels des investisseurs sont réalisées par cette dernière ainsi que les sauvegardes et archivages. Une attestation d'inscription en compte et une copie des registres matérialiseront la propriété des obligations. L'attestation, la copie des registres, la documentation fiscale pour la déductibilité IR (en cas de perte), seront délivrés une fois le closing juridique de l'opération réalisé.

VIII. Interposition de société(s) entre l'émetteur et le projet

Aucune société n'est interposée entre l'Emetteur et la société qui réalise le projet.

INFORMATIONS PRESENTÉES PAR LE PRESTATAIRE QUI GERE LE SITE INTERNET

WeShareBonds

WiseProfits

SAS – au capital social de 5.924,80€

14, avenue de l'Opéra 75 001 Paris

B 812 309 284

Conseiller en investissements participatifs et Intermédiaire en financement participatif enregistré auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n°16002193.

I. Modalités de souscription

Lors de la période de collecte, chaque membre WSB, s'il désire investir sur le projet, doit en premier lieu remplir un engagement de souscription dans lequel il déclare souscrire au dit projet pour 2.000 obligations et donc pour un montant de 200.000€. Chaque membre s'engage à signer, lors de la clôture, un bulletin de souscription reprenant les mêmes conditions que celles indiquées dans l'engagement de souscription, ainsi que l'ensemble de la documentation de l'opération, en ce compris selon les cas, un pacte d'actionnaire, un contrat obligataire.

Au moment de la signature de l'engagement de souscription par l'investisseur WSB, le montant de son engagement est immobilisé sur le compte de l'émetteur. Au moment de la clôture de la collecte, si l'engagement est retenu et si le bulletin de souscription est signé par l'investisseur, et que WSB a vérifié que l'ensemble des conditions suspensives à l'opération ont été levées, le montant de l'investissement est alors débloqué au profit de l'émetteur.

L'utilisateur prend acte que, par la signature de l'engagement de souscription durant la phase de réception d'engagements de souscription d'une société sur la Plateforme, il s'engage irrévocablement à souscrire à l'émission d'obligations ou d'actions une fois cette phase finalisée et en cas d'atteinte du montant minimum d'engagements fixé pour le projet d'émission.

Avant la mise en ligne du projet, l'émetteur aura indiqué à WSB le montant minimal qui fixe la réussite de la collecte et le montant maximum, soit 130% du montant minimal pour une émission obligataire et 150% pour une émission d'actions ordinaires.

Dans le cas où le montant collecté dépasse le montant maximal, la collecte se clôture immédiatement et les engagements de souscription excédentaires (selon l'ordre d'arrivée des réservations) sont aussitôt restitués sur le compte personnel des investisseurs WSB concernés.

Vous êtes invités à consulter la base de documents du [dossier Soremi](#) pour accéder à la documentation juridique vous permettant de répondre à l'offre :

- > *Bulletin de souscription*

Les étapes clés de l'offre pour les investisseurs

- Date de mise en ligne du projet et commencement de la période de collecte de 30 jours maximum :
 - Pendant cette période les membres WSB peuvent souscrire à des engagements de souscription.
 - Pour tout engagement de souscription, le montant indiqué sur ledit engagement est immobilisé sur le compte de l'émetteur
 - Le récapitulatif et la confirmation de l'engagement de souscription seront transmis automatiquement par mail à l'investisseur, une fois l'engagement signé
- Date de clôture de l'offre et émission des titres offerts (fin de la période de collecte ou atteinte du montant maximum)
 - Les investisseurs ayant rempli un engagement de souscription sont invités à valider leur souscription en signant le bulletin de souscription ainsi que la documentation de l'opération
 - WSB s'assure que les conditions suspensives à la réalisation de l'opération sont levées
 - Le montant de leur souscription qui était immobilisé est alors disponible pour l'émetteur sur son compte
 - Les investisseurs prennent connaissance du succès de l'opération via un e-mail personnel.
 - Promptement, WSB s'assure alors que la documentation signée de l'opération, et notamment l'attestation d'inscription en compte, la copie des registres de l'émetteur et toute autre documentation fiscale permettant au souscripteur de documenter la déductibilité IR de son investissement, seront délivrés dans les meilleurs délais.

- Clôture en cas de non-réalisation de l'opération :
 - Les investisseurs signataires d'engagement de souscription sont informés par email de la caducité de leur engagement de souscription. Les sommes bloquées sur le compte de l'émetteur sont promptement et sans frais restitués aux investisseurs.

Suivi Post Collecte :

Dans le cadre du respect au droit renforcé à l'information des investisseurs, WPF permet à ses membres (et à l'émetteur), en sa qualité de représentant des investisseurs, de suivre l'évolution de leur investissement via un tableau de bord (« dashboard ») consultable à tout moment sur leur profil WPF.

Le tableau de bord présente les informations essentielles de chaque investissement en action et en obligation de l'investisseur. Il indique notamment l'historique de l'opération, le calendrier des assemblées, mettra à disposition les documents d'investissement signés, les attestations de détention de titres, les comptes annuels et le reporting de la société, et pour les détenteurs d'obligations, les dates de versement de coupons, etc.

Dans le cadre de sa mission de représentant, WPF s'assure du respect de ce droit renforcé à l'information, et fera si nécessaire, les relances, voire toutes procédures utiles, aux frais de l'émetteur, en vue de s'assurer du respect de ce droit. Plus généralement, WPF fera ses meilleurs efforts pour assurer un suivi de l'émetteur, notamment en lui attribuant des contacts privilégiés au sein de WPF et en l'associant aux évolutions du « dashboard ».

II. Frais

a) *Frais facturés à l'investisseur*

Aucun frais n'est facturé à l'investisseur, quel que soit le montant investi, quel que soit l'échec ou la réussite de l'opération : lorsqu'il investit 1000€ dans un projet, ces 1000€ seront attribués au projet.

« Les scénarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire ».

<i>Scénarii de performance (évolution de la valeur de la société 5 ans après la souscription, en % de la valeur initiale)</i>	<i>Montant de la souscription initiale (en euros)</i>	<i>Valorisation des titres souscrits 5 ans après</i>	<i>Montant total des frais facturés sur 5 ans^{6*} (en euros)</i>
<i>Scénario pessimiste : division par 4 de la valeur</i>	1 000	250	0
<i>Scénario optimiste : augmentation de 50 % de la valeur</i>	1 000	1 500	0

⁶ Lors de la souscription et pendant les 5 années suivantes

* y compris, le cas échéant, les frais de fonctionnement de chacune des sociétés s'interposant entre l'investisseur et la société qui réalise le projet.

b) *Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur*

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à l'émetteur des titres dont la souscription est envisagée et les frais s'y rapportant sur le dossier Soremi en ligne sur la plateforme WSB

> Contrat Emetteur

REVENTES ULTERIEURES DES TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

Les reventes ultérieures ne pourront pas être réalisées de manière totalement libre mais seront susceptibles de se voir appliquer des conditions très strictes prévues par des dispositions du code monétaire et financier et du règlement général de l'AMF.

En effet, la diffusion, directe ou indirecte, dans le public des instruments financiers ainsi souscrits ne pourra être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L. 411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 à L. 621-8-3 du code monétaire et financier.

Dans le cas où l'offre relève du 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier :

Les personnes ou entités mentionnées au 2° du II de l'article L. 411-2 du code monétaire et financier (des investisseurs qualifiés ou les personnes, autres que des investisseurs qualifiés, composant le cercle restreint de moins de 150 investisseurs) ne peuvent participer à cette offre que pour compte propre dans les conditions fixées par les articles D. 411-1, D. 411-2, D. 734-1, D. 744-1, D. 754-1 et D. 764-1 du code monétaire et financier.

Contact WSB :

Service client

Mail : serviceclient@wesharebonds.com