

## CONTRAT D'EMISSION D'OBLIGATIONS

**Avertissement :**

*La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-1 bis du Code monétaire et financier. La mise en place de cette émission, y compris l'accès à ce document, a été réalisée dans le respect des règles applicables et l'attention de l'Obligataire a été attirée sur les risques inhérents à cette opération.*

*La diffusion, directe ou indirecte, au public 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.*

*Cette opération ne donne pas lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.*

**ENTRE :**

**[Dénomination sociale]**, société [forme sociale] au capital de [capital social] euros, dont le siège social est sis [siège social], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [ville] sous le numéro [numéro], dûment représentée par son [type de mandat ex : président, directeur général], [civilité] [prénom] [nom],

**OU**

Je soussigné(e),  
**[Civilité] [prénom] [nom]**,  
Demeurant [adresse],  
Né(e) le [date] à [ville/pays],  
De nationalité [nationalité],

(ci-après dénommé l'« **Obligataire** »)

**ET :**

La société **Soremi**, société par actions simplifiée au capital de 200.000 euros, dont le siège social est sis 53 rue Boissière – 75016 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 389.720.392, dûment représentée par son Président, Monsieur Julien Nessim, ci-après dénommée le « Fondateur »,

(ci-après dénommée la « **Société** »)

L'Obligataire et la Société sont ci-après dénommés individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

## IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- A. La Société a pour activité la promotion et la gestion immobilière et a souhaité procéder à une émission obligataire dont elle a proposé la souscription (la « **Campagne** ») sur la plateforme internet de WiseProfits, société par actions simplifiée au capital social 5.924,80 euros dont le siège social est situé 14, avenue de l'Opéra – 75001 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 812 309 284, Conseiller en Investissements Participatifs immatriculée auprès de l'Organisme pour le registre unique des intermédiaires en assurance, banque et finance (ORIAS) sous le n° 16002193 (ci-après la « **Plateforme** »).
- B. Ce financement de la Société d'un montant minimum de 200.000 euros et d'un maximum de 260.000 euros, a pour but de financier le développement de la Société. Cette Campagne a été mise en ligne du 27.07.2016 au [14.09.2016] sur la Plateforme afin de recueillir les engagements de souscription.
- C. L'Obligataire a indiqué, via la Plateforme, son engagement le [date intention de souscription] de souscrire à des obligations de la Société pour un montant de [montant intention de souscription] (ci-après l'« **Engagement de Souscription** »). L'Obligataire s'est ainsi engagé à souscrire auxdites Obligations sous certaines conditions, notamment de succès de la levée de fonds.
- D. La Société ayant recueilli le montant minimum d'Engagements de Souscription nécessaire au succès de la Campagne, celle-ci peut maintenant être finalisée, et à cette fin le président de la Société a décidé le [date] l'émission d'un emprunt obligataire (l'« **Emprunt Obligataire** ») d'un montant nominal de [] euros représenté par [] obligations de la Société d'un montant nominal de 100 euro chacune (les « **Obligations** »).
- E. Conformément à l'Engagement de Souscription, la souscription des Obligations est partiellement réservée à l'Obligataire à hauteur de [montant souscrit par l'Obligataire en chiffre et en lettres] euros, soit [nombre d'obligations souscrites par l'Obligataire en chiffre et en lettres] obligations de la Société.
- F. Le présent contrat d'émission (le « **Contrat d'Emission** ») a pour objet de définir les termes et conditions de l'Emprunt Obligataire qui lie la Société et l'Obligataire. Il est précisé que l'ensemble des Obligataires souscrivant à l'Emprunt Obligataire conclura un contrat en tout point identique au Contrat d'Emission, à l'exception des informations propres à l'Obligataire (identité, montant etc...).

## IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIIT :

### 1. Emission et souscription des Obligations

Les Obligations sont émises par la Société en application des dispositions des articles L.228-38 et suivants du Code de commerce.

L'Emprunt Obligataire est composé de [] obligations de la Société émises à leur montant nominal, soit 100 euro chacune et un prix de souscription total de [] euros.

La souscription des Obligations sera reçue à compter de ce jour, et jusqu'au [date] (inclus). Elle sera close par anticipation dès que l'intégralité des Obligations de l'Emprunt Obligataire aura été souscrite.

La souscription résultera de la remise à la Société par l'Obligataire d'un bulletin de souscription avant l'expiration du délai fixé ci-dessus, accompagné du montant de sa libération au siège social de la Société.

Il est rappelé que concomitamment à son Engagement de Souscription, l'Obligataire a transféré le [date], depuis son compte personnel de la Plateforme (le « **Compte Personnel** ») préalablement crédité, une somme de [montant] sur un compte bloqué pendant la durée de la Campagne. Le prix d'émission des Obligations sera payé en totalité par versement en numéraire depuis ce compte bloqué vers le compte bancaire ouvert au nom de la Société pour la réception des fonds de l'Emprunt Obligataire.

### 2. Forme des Obligations

Les Obligations ont la forme de titres nominatifs et porteront jouissance à compter de leur émission (la « **Date de Jouissance** »). Les droits des Obligataires seront représentés par une inscription sur un compte ouvert à leur nom sur les registres tenus par la Société. Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

### 3. Cession des Obligations

Les Obligations ne seront ni négociables ni cessibles, à l'exception de l'éventuelle cession d'Obligations par les Obligataires au fonds WSB-1617, fonds professionnel spécialisé dont la société de gestion est Phillimore, société par actions simplifiée au capital de 375.000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 451 377 329, dûment représentée par son Président Cyril Tramon.

Les Obligataires reconnaissent le caractère non liquide de l'Emprunt Obligataire.

### 4. Durée

Sous réserve des stipulations ci-après relatives au remboursement ou à l'exigibilité anticipée, l'Emprunt Obligataire est souscrit pour une durée expirant le [14.09.2019] (la « **Date d'Echéance** »).

### 5. Utilisation des sommes perçues au titre de l'Emprunt Obligataire

Les sommes perçues au titre de l'Emprunt Obligataire seront exclusivement utilisées par la Société dans le cadre du développement de son activité, ce à quoi la Société s'engage.

## **6. Rémunération**

Les Obligations produiront, à compter de la Date de Jouissance, des intérêts au taux fixe annuel de 7 % (les « **Intérêts** »).

Les Intérêts sont payés tous les 3 mois, au plus tard 10 jours avant la fin du trimestre en cours (la « **Date de Paiement des Intérêts** »).

Le premier paiement d'Intérêts interviendra au plus tard dix (10) jours avant la fin du premier trimestre qui suit la date de souscription des obligations.

En cas de remboursement anticipé dans les conditions ci-dessous, le montant des Intérêts courus sera calculé *pro rata temporis* d'après le nombre exact de jours écoulés entre la dernière date anniversaire de la Date de Jouissance et la date de remboursement, sur la base d'une année de 365 jours.

Pour satisfaire aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, il est précisé, en tant que de besoin, que le taux effectif global applicable à l'Emprunt Obligataire est au jour des présentes de 8,88 % annuel.

Un échéancier des paiements des Intérêts figure en **Annexe 1** des présentes.

## **7. Remboursement des Obligations**

Les Obligations seront remboursables à la Date d'échéance par remboursement de leur valeur nominale à la Date d'échéance.

Il est rappelé que le remboursement de l'Emprunt Obligataire n'est pas garanti par une assurance, ni par une sûreté réelle ou personnelle.

A l'initiative de la Société, et ce à tout moment à partir du 12<sup>ème</sup> mois après la date de mise à disposition des fonds à la Société, la Société pourra rembourser par anticipation la totalité de l'Emprunt Obligataire. Tout remboursement anticipé ne pourra être que total.

## **8. Rang des Obligations**

Les Obligations constituent des engagements de la Société prioritaires sur toute émission obligataire (ou autre titre de créance) et sur tout prêt d'associés existant ou ultérieur. Elles viendront au moins pari passu avec toute autre dette chirographaire et non subordonnée de la Société.

La Société s'engage, jusqu'au remboursement effectif des Obligations, à ne pas constituer un nantissement ou autre sûreté sur son fonds de commerce au bénéfice d'autres valeurs mobilières sans consentir les mêmes garanties et le même rang aux Obligations.

## **9. Intérêts de Retard**

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigible en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux de 3% l'an et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

Les intérêts de retard seront capitalisés s'ils sont dus pour une année entière, conformément à l'article 1154 du Code Civil, et porteront intérêt au même taux que les Intérêts.

## **10. Modalités de paiement**

A chaque Date de Paiement des Intérêts et à la Date d'Echéance, la Société effectuera les paiements des Intérêts (y compris, le cas échéant, des intérêts de retard et pénalités), dus à l'Obligataire, par virement, valeur jour de paiement, en fonds immédiatement disponibles, sur le Compte Personnel de l'Obligataire pour la part lui revenant.

A la Date d'Echéance, la Société procèdera au remboursement des Obligations à l'Obligataire par virement, valeur jour de paiement, en fonds immédiatement disponibles, sur le Compte Personnel de l'Obligataire pour la part lui revenant.

Ces paiements se feront sous réserve de la déduction des impôts éventuels que la loi mettrait à la charge des Obligataires et dont le paiement incomberait à la Société.

## **11. Exigibilité anticipée**

### *11.1 Cas d'Exigibilité Anticipée*

Les événements suivants constitueront des cas d'exigibilité anticipée (les « **Cas d'Exigibilité Anticipée** ») :

- a) En cas de non-paiement des sommes exigibles ou d'une seule échéance d'Intérêts, malgré une mise en demeure de régulariser, adressée à la Société, par tout moyen et notamment via un courriel sur son adresse électronique ou un message dans son Espace Personnel, restée sans effet pendant 75 jours calendaires ;
- b) En cas de décès, état de cessation de paiements ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du Fondateur et ce dans les limites permises par la loi ;
- c) En cas d'inexactitude de l'une des déclarations faites au présent Contrat d'Emission par la Société, notamment concernant la nature du projet de la Société ;
- d) En cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent Contrat d'Emission ;

- e) En cas de changements des mandataires sociaux de la Société sans accord préalable écrit du représentant de la Masse agissant au nom et pour le compte des Obligataires, accord qui ne pourra être déraisonnablement différé ou refusé sans motif légitime ;
- f) En cas d'opération de fusion, scission ou apport concernant la Société, initiée sans accord préalable écrit du représentant de la Masse agissant au nom et pour le compte des Obligataires (accord qui ne pourra être déraisonnablement différé ou refusé sans motif légitime) ;
- g) Au cas où, sans accord préalable écrit du représentant de la Masse agissant au nom et pour le compte des Obligataires (accord qui ne pourra être déraisonnablement différé ou refusé sans motif légitime), (a) le fonds de commerce de la Société est cédé ou nanti ou (b) l'activité de la Société est arrêtée complètement ou substantiellement ;
- h) En cas de changement de contrôle de la Société au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce ;
- i) En cas de non certification des comptes, dans la mesure où la Société a un Commissaire aux comptes, ou comptes non attestés par l'expert-comptable de la Société dans la mesure où la Société n'a pas de commissaire aux comptes ;
- j) En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat d'Emission et en particulier aux déclarations et garanties de la Société ;
- k) En cas de non affectation du montant emprunté tel que prévu dans le Contrat d'Emission ;
- l) En cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- m) En cas de survenance d'un fait susceptible d'entraîner une détérioration substantielle de l'activité, du patrimoine, ou de la situation financière de la Société ;
- n) En cas de cessation de l'activité de la Société ou dissolution de la Société ;
- o) En cas de Dissimulation par la Société d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du Fondateur en sa qualité de dirigeant de la Société ;
- p) En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par la Société au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par la Société par l'intermédiaire de Wiseprofits ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- q) En cas de défaut de paiement d'une échéance au titre de l'un quelconque des emprunts relatifs à des financements conclus par l'intermédiaire de Wiseprofits ;
- r) En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par la Société au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

## *11.2 Survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée*

La survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée sera notifiée par un ou plusieurs Obligataires à la Société ou le représentant de la Masse, par lettre recommandée avec avis de réception. Pour tout Cas d'Exigibilité Anticipée pour lequel une régularisation s'avère possible, et dans la mesure où ledit Cas d'Exigibilité Anticipée survient pour la première fois (en ce que ce Cas d'Exigibilité Anticipée, quels que soient les faits ou circonstances auxquels il se rapporte, n'a jamais donné lieu au préalable à une notification quelconque de la part d'un ou plusieurs Obligataires ou du représentant de la Masse), la Société disposera d'un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours calendaires à compter de la notification susvisée pour procéder à sa régularisation.

A défaut de régularisation à bonne date (sauf dérogation expresse écrite accordée par l'ensemble des Obligataires ou du représentant de la Masse), ou si le principe d'une régularisation ne s'avère pas applicable, l'Emprunt Obligataire sera, sur simple notification du représentant de la Masse effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, exigible par anticipation sans que les Obligataires aient à remplir une quelconque autre formalité ni à faire prononcer en justice la déchéance du terme. La Société sera alors tenue au paiement de toutes les sommes en principal, intérêts, intérêts de retard, frais, commissions et accessoires dues aux Obligataires au titre du Contrat d'Emission.

## **12. Organisation des Obligataires en une masse**

### *12.1 Masse des obligataires et assemblée générale des obligataires*

Conformément aux dispositions de l'article L. 228-46 du Code de commerce, jusqu'au remboursement en numéraire des Obligations, les porteurs d'Obligations seront groupés de plein droit, pour la défense de leurs intérêts communs, en une masse (la « **Masse** ») jouissant de la personnalité civile. Dans le cas où des émissions ultérieures d'obligations offriraient des droits identiques à ceux de la présente émission, les porteurs d'obligations seraient regroupés dans la Masse formant une masse unique.

Les porteurs d'Obligations se réuniront en assemblée générale dans les conditions fixées par les dispositions légales.

La Masse sera représentée par un ou plusieurs mandataires élus par l'assemblée générale des porteurs d'Obligations. Le représentant de la Masse a le pouvoir d'accomplir au nom de la Masse tous les actes de gestion pour la défense des intérêts communs des Obligataires, il ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de la Société.

Le premier représentant de la Masse, nommé au titre du présent Contrat d'Emission pour une durée indéterminée, est :

**[Dénomination sociale]**, société [forme sociale] au capital de [capital social] euros, dont le siège social est sis [siège social], immatriculée au registre du commerce et des sociétés de [ville] sous le numéro [numéro], dûment représentée par son [type de mandat ex : président, directeur général], [civilité] [prénom] [nom],

**OU**

**[Civilité] [prénom] [nom],**  
Demeurant [adresse],  
Né(e) le [date] à [ville/pays],  
De nationalité [nationalité],

Ce dernier a déclaré accepter ces fonctions et ne pas être frappé par une des incompatibilités prévues à l'article L. 228-49 du Code de commerce.

Le représentant de la Masse pourra être révoqué par l'assemblée générale des porteurs d'Obligations statuant à la majorité qualifiée des deux-tiers sur la base d'un quorum de trois-quarts des Obligataires.

Chaque Obligation donnera droit à une (1) voix à l'assemblée générale.

Les frais d'assemblée ainsi que, d'une façon générale, tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse seront à la charge de la Société.

Dans l'hypothèse où il n'y a qu'un seul titulaire d'Obligations, ce dernier exercera les droits dévolus par le Code de commerce au représentant de la Masse et l'assemblée générale des obligataires.

### ***12.2 Droits d'information des Obligataires***

Tout reporting mis à disposition des Obligataires en vertu du présent article devra comporter une analyse des principaux écarts par rapport au Budget Annuel et à l'année N-1, selon le format défini entre Wiseprofits et la Société.

Il sera mis à disposition de chacun des Obligataires les informations suivantes, suivant les périodicités figurant ci-après :

Annuellement :

- Dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, les comptes de l'exercice de la Société et de ses filiales, et le cas échéant consolidés, ainsi que les rapports des commissaires aux comptes,
- Dans les 30 jours suivant la clôture de l'exercice, un reporting comportant nécessairement une analyse des principaux écarts sur le chiffre d'affaires, l'excédent brut d'exploitation, le résultat d'exploitation, le résultat net après impôts, les dettes financières et la trésorerie, en social et en consolidé selon les cas.

### ***12.3 Décisions des obligataires***

L'assemblée générale des obligataires sera appelée à autoriser toutes modifications du présent Contrat d'Emission. Elle sera convoquée par le président de la Société, ou par le liquidateur, pendant la liquidation. Les décisions prises par l'assemblée générale des obligataires, ou l'obligataire unique, sont constatées par des procès-verbaux conservés au siège social de la Société, dans un registre spécial.



## 13. Déclarations et garanties

### 13.1 Déclarations de l'Obligataire

L'obligataire déclare et garantit à la Société :

- s'il est une personne physique, qu'il agit pour des besoins non professionnels;
- qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat d'Emission ;
- que le présent Contrat d'Emission le lie et sera exécutoire à son encontre ;
- qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à la Société, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat d'Emission qui figurent sur la Plateforme et sont reproduites en **Annexe 2** ;
- que les informations qui ont été ou seront transmises par lui (i) à la Plateforme pour s'enregistrer sur la Plateforme et (ii) à la Société dans le cadre de la conclusion du présent Contrat d'Emission, sont exactes, sincères et complètes.

### 13.2 Déclarations et garanties de la Société

La Société déclare et garantit à l'Obligataire ce qui suit :

- La Société est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de la Société ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de la Société ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de la Société ;
- La Société a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent Contrat d'Emission. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de la Société et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- La signature et l'exécution du présent Contrat d'Emission ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel la Société est partie ;
- Aucun évènement de nature juridique et/ou financière n'est intervenu (et notamment aucune instance, action, procès ou procédure judiciaire ou administrative n'est en cours ou, à sa connaissance, n'est sur le point d'être intenté ou engagé), qui pourrait empêcher ou interdire la signature du présent Contrat d'Emission et/ou l'Emission Obligataire, ou pourrait constituer un Cas d'Exigibilité Anticipée ;
- Aucun des documents remis à l'Obligataire, y compris leurs annexes, ne contient, à la date de laquelle il a été remis, d'information inexacte ;
- Tous les documents comptables établis par la Société remis à l'Obligataire sont réguliers et sincères, ont été préparés selon les principes comptables admis en France et appliqués de manière constante d'un exercice à l'autre, et décrivent sincèrement

et fidèlement la situation financière et les résultats de la Société ;

- La Société est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de la Société, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du présent Contrat d'Emission ;
- La Société dispose de l'ensemble des polices d'assurances dommages et responsabilité civile conformes aux couvertures de risques généralement requises dans son domaine d'activité ;
- Le business plan en **Annexe 2** a été préparé de bonne foi, sur la base d'estimations, hypothèses et projections vraisemblables ;
- L'ensemble des informations relatives à la Société et au projet figurant sur la Plateforme et en **Annexe 2** est exact, complet et sincère au jour de la signature du présent Contrat d'Emission ;
- L'organigramme figurant en **Annexe 2** présente toutes les filiales de la Société et indique le pourcentage de participation détenu par la Société dans chacune d'elle, ainsi que les actionnaires de la Société et les actionnaires minoritaires de chacune des filiales, ainsi que les mandataires sociaux pour chacune de ces sociétés ;
- La Société est propriétaire ou dispose des droits d'exploitation sur toutes licences, marques, noms de domaine ou tous brevets ou droits de propriété intellectuelle ou industrielle significatifs eu égard à son activité et, à la connaissance de la Société, il n'existe aucun obstacle ou empêchement de quelque nature que ce soit, pour l'utilisation de ces brevets, noms de domaine, droits, licences ou marques par la Société ;
- Le présent Contrat d'Emission n'enfreint les dispositions d'aucune loi, réglementation, arrêté ou décret applicable en France ni d'aucune décision de justice qui aurait été rendue à la date du présent Contrat d'Emission, ni les statuts de la Société, ni aucun contrat ou autre acte, obligation ou restriction légale, contractuelle ou autre, auquel la Société est partie ou par lequel elle-même ou ses biens se trouvent liés ;
- Aucune demande n'a été présentée et aucune résolution n'a été proposée à une assemblée générale en vue de provoquer l'ouverture d'une procédure collective soumise aux dispositions des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce ou de toute autre procédure équivalente concernant la Société ou en vue d'organiser sa liquidation amiable ou sa dissolution. Aucun administrateur judiciaire, mandataire liquidateur, conciliateur ou mandataire ad hoc n'a été désigné et la Société n'est pas en état de cessation de paiements, et ne sera trouvera pas à bref délai dans cet état. Aucun des actifs de la Société ne fait l'objet d'une mesure de saisie exécutoire.
- La Société conclut le présent Contrat d'Emission dans le cadre de l'exercice de son activité professionnelle ;
- La Société a connaissance des risques portés par la conclusion du Contrat d'Emission, et en particulier du risque de surendettement. A cet égard, la Société

garantit à l'Obligataire qu'elle a défini de manière prudente ses besoins de financement et sa capacité de remboursement ;

- La Société n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si la Société contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, la Société déclare et garantit *mutatis mutandis* pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par la Société de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que la Société sera tenue d'informer l'Obligataire de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

#### **14. Confidentialité**

Les Parties s'engagent à titre de clause de confidentialité, pendant toute la durée du présent Contrat d'Emission et pour quelque cause que soit, à la confidentialité la plus totale, en s'interdisant de divulguer, directement ou indirectement, quelques informations auxquelles elles auraient pu avoir accès dans le cadre de l'exécution du présent Contrat d'Emission, à moins que lesdites informations, connaissances ou savoir-faire ne soient tombés dans le domaine public ou que leur divulgation soit rendue nécessaire en vertu d'un règlement particulier ou d'une injonction administrative ou judiciaire.

Elles s'interdisent de même, de révéler à des tiers l'existence du présent Contrat d'Emission et de ses conditions.

#### **15. Dispositions diverses**

##### ***15.1 Autonomie des stipulations***

Dans le cas où une ou plusieurs des stipulations du Contrat d'Emission seraient nulles, illégales ou inapplicables d'une manière quelconque au titre d'une loi quelconque, la validité, la légalité ou l'applicabilité des autres stipulations des présentes n'en serait aucunement affectée. Dans une telle hypothèse néanmoins, les Parties conviennent de se concerter et de tout mettre en œuvre afin d'intégrer dans le Contrat d'Emission une nouvelle clause ayant pour effet de rétablir la volonté commune des Parties telle qu'exprimée dans la clause initiale et ce, dans le respect des dispositions et règlements applicables.

##### ***15.2 Non-renonciation***

Le fait par l'une des Parties de ne pas sanctionner la violation de l'une des stipulations du présent Contrat d'Emission ne saurait valoir renonciation à faire sanctionner la violation de toute autre stipulation ou toute violation ultérieure de cette même

stipulation.

### **15.3** *Informations importantes*

La Société et les Obligataires, s'ils le souhaitent, pourront éventuellement saisir un médiateur qui peut être le conciliateur de la justice institué par le décret n° 78-381 du 20 mars 1978 relatif aux conciliateurs de justice. L'éventuelle saisine du médiateur ne pourra en aucun cas remettre en cause les modalités spécifiques en cas de défaillance de la Société énoncées précédemment qui s'appliqueront, et ce compris les actions judiciaires et autres mesures d'exécution.

### **15.4** *Droit applicable et juridictions compétentes*

Le Contrat d'Emission est soumis au droit français.

Tout différend qui naîtra de l'interprétation, de l'exécution, de l'inexécution ou des suites, ou conséquences du Contrat d'Emission sera soumis à la juridiction du Tribunal de commerce de Paris.

### **15.5** *Election de domicile*

Aux fins des présentes, les Parties élisent domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs.

## **16. Facteurs de risques**

En complément des informations et avertissements dont il est fait référence ci-dessus, les Obligataires reconnaissent avoir pris parfaitement connaissance des facteurs de risques suivants :

- Les Obligataires sont soumis à un risque de crédit, à savoir le risque de la Société soit incapable de remplir ses obligations financières au titre de l'Emprunt Obligataire, entraînant ainsi une perte pour les Obligataires ;
- Les Obligataires sont regroupés pour la défense de leurs intérêts en une Masse, qui pourrait prendre en assemblée générale des décisions qui s'appliqueront à l'ensemble des Obligataires, y compris ceux n'ayant pas participé au vote ou ayant voté contre ;
- Les lois et règlements applicables à l'Emission peuvent être amenés à évoluer, aucune garantie ne peut être donnée sur les incidences que pourrait avoir une telle évolution sur les Obligataires.

## **17. Documents incorporés par référence**

Le présent Contrat d'Emission doit être lu et interprété conjointement avec l'ensemble des informations et avertissements qui ont été transmises aux Obligataires sur la Plateforme préalablement à l'émission du Contrat Obligataire.

Fait à Paris,  
Le

En deux (2) exemplaires

---

**Société**

---

**Obligataire**

### Annexe 1 – Tableau échancier des Intérêts

<i>Tableau d'amortissement (€)</i>				
<b>N° échéance</b>	<b>Somme à payer</b>	<b>Capital</b>	<b>Intérêts</b>	<b>Capital restant dû</b>
1	3 500	0	3 500	200 000
2	3 500	0	3 500	200 000
3	3 500	0	3 500	200 000
4	3 500	0	3 500	200 000
5	3 500	0	3 500	200 000
6	3 500	0	3 500	200 000
7	3 500	0	3 500	200 000
8	3 500	0	3 500	200 000
9	3 500	0	3 500	200 000
10	3 500	0	3 500	200 000
11	3 500	0	3 500	200 000
12	203 500	200 000	3 500	200 000
<b>Total</b>	<b>242 000</b>	<b>200 000</b>	<b>42 000</b>	<b>0</b>

## Annexe 2 – Informations relatives à la Société

### I. EXECUTIVE SUMMARY

#### *Soremi est une entreprise familiale créée en 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 33.000<sup>1</sup> m<sup>2</sup> 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 valorisé<sup>2</sup> 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'actifs<sup>3</sup>** 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.***

---

<sup>1</sup> Somme des m<sup>2</sup> de Soremi et des quotes-parts attribuées en fonction des pourcentages de détention dans chaque participation.

<sup>2</sup> 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.


<sup>3</sup> Valeur des actifs nette des dettes adossées à ces actifs

## II. ANALYSE SWOT<sup>4</sup>

Forces de l'entreprise	Faiblesses de l'entreprise
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Expertise</b> du dirigeant dans le secteur immobilier (patrimoine familial et parcours professionnel).</li> <li>- <b>Absence de vacance significative</b> et présence de <b>grandes marques</b> dans le portefeuille de locataires.</li> <li>- <b>Diversification des biens en location</b> : bureaux, commerces, entrepôts, résidentiel</li> <li>- Emplacements de qualité des biens sous gestion (proximité des quais au Havre).</li> <li>- Stratégie mixant du <b>long-terme</b> avec ses détentions patrimoniales et du <b>court-terme</b> avec ses opérations de marchands de bien.</li> <li>- Le track-record d'arbitrage d'actifs immobiliers de Julien Nessim est satisfaisant à date.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dépendance au dirigeant</b> : Julien Nessim.</li> <li>- Risque de locataire défaillant dans une participation détenue à 50% par Soremi dont le locataire est une entreprise propriété de Julien Nessim. Quote-part de 0.85M€ de dettes financières garanties par Soremi en cas de défaillance. Le bien serait alors vendu pour payer les dettes financières.</li> <li>- <b>Faible niveau de liquidités</b> en 2016 suite aux investissements réalisés au 1<sup>er</sup> semestre.</li> <li>- Dépendance aux cessions d'actifs pour financer son développement.</li> <li>- Exposition aux variations de taux sur 50% de son endettement environ.</li> </ul>
Opportunités de marché	Menaces de marché
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marché de l'immobilier de bureau <b>en croissance</b> en Ile-de-France au Q1 2016 (+19%)</li> <li>- Forte hétérogénéité des acteurs du marché immobilier</li> <li>- Fort dynamisme du marché de l'immobilier commercial en France en 2016, notamment grâce à une conjoncture de taux d'intérêts favorable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le marché de l'immobilier est un marché par nature cyclique, qui a par le passé connu des périodes de faible liquidité et de forte décote des actifs.</li> <li>- Le marché immobilier commercial français est fortement <b>concentré en Ile-de-France</b> (76% des opérations en 2015), au détriment des régions de province.</li> </ul>

## III. SOCIÉTÉ

### a. Fiche d'identité

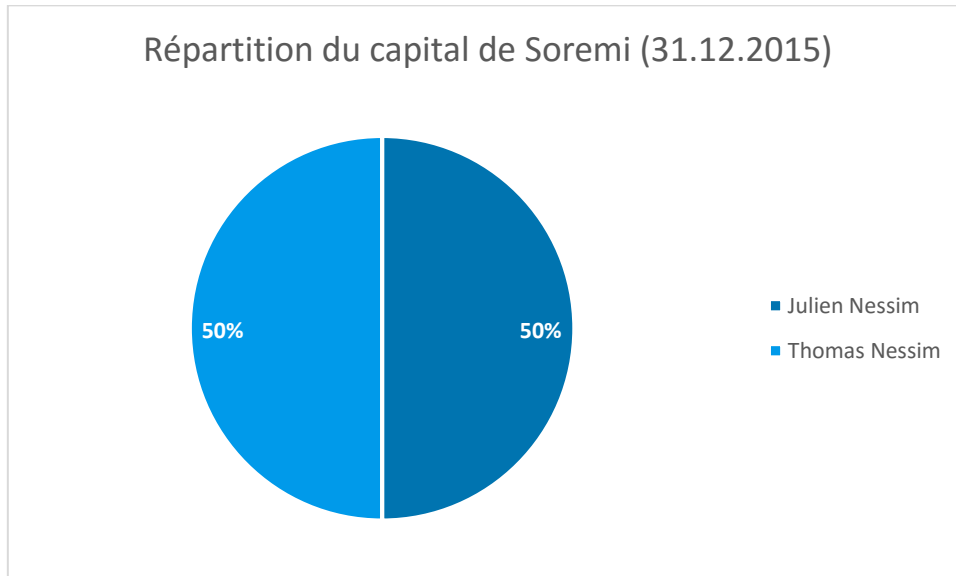
Raison sociale	Soremi
SIREN	389 720 392
Siège social	53 rue Boissière – 75016 Paris
Forme juridique	SAS
Dirigeant	Julien Nessim
Code NAF	68 20 B – Location de terrains et d'autres biens immobiliers
Capital social	200.000 €
Site web	<a href="http://www.soremi.fr/">http://www.soremi.fr/</a>
Lien societe.com	
Note Creditsafe	69 B

<sup>4</sup> Analyse des forces et faiblesses et des opportunités et menaces



## b. Répartition du Capital de Soremi

Les deux fils du fondateur Ellys Nessim détiennent le capital de Soremi. Julien et Thomas Nessim détiennent chacun 50% du capital de Soremi. La gouvernance requiert donc l'accord des deux associés.



## c. L'activité

Soremi est une entreprise familiale créée en 1993 par Ellys Nessim autour de la création d'une résidence étudiante à St Denis en partenariat avec le Conseil Régional d'Ile-de-France.

Soremi a été reprise en 2001 par le fils du fondateur, Julien Nessim, avec un développement à partir de 2010 axé sur les domaines suivants :

- Le développement, la gestion locative et la restructuration d'actifs immobiliers en vue de les conserver,
- La promotion, l'investissement, le financement et les arbitrages en vue de réaliser des gains à court-terme sous forme de plus-values généralement.

La période 2010-2016 a été marquée par une forte période d'acquisition de biens immobiliers qu'il convient aujourd'hui de rationaliser (9 acquisitions en direct).

Les revenus de Soremi se composent en partie de la vente par lots de ses actifs et en partie des loyers facturés aux grandes entreprises et PME lui louant des bureaux, résidences, entrepôts ou commerces :

- Bureaux : Technip, FJORDS Processing, Conseil Général 94, Rectorat, PwC, ISCOM, AXA,...
- Résidentiel : Suitétudes
- Entrepôts : Galax, Geodis, Distrimex,...
- Commerces : Acadomia

Les actifs immobiliers de Soremi sont situés en Ile-de-France ainsi qu'en province.



### Les chiffres clés de Soremi (social et agrégé)

Les chiffres dits en social correspondent aux comptes sociaux de Soremi pour 2015 puis au business plan de Soremi (éléments financiers de la SAS Soremi).

Les chiffres agrégés intègrent Soremi et la quote-part des loyers, patrimoine immobilier, et dettes financières en fonction de la quote-part détenue par Soremi dans ses participations.

*Vous trouverez dans la rubrique documents un organigramme de Soremi et de ses participations.*

31.12 (12 mois)	Réalisé		Prévisionnel		
M€	2015	2016	2017	2018	2019
Endettement net Soremi (social) (a)	4,4	4,6	3,4	0,4	1,3
Endettement agrégé (b) <sup>5</sup>	16,8	20,5	16,5	11,0	9,8
Valeur du patrimoine agrégé(c) <sup>6</sup>	26,3	32,9	27,7	21,4	21,4
Actif net réévalué (c-b)	9,5	12,4	11,2	10,4	11,5
Endettement agrégé sur valeur du patrimoine (b/c)	64%	62%	60%	51%	46%
DSCR <sup>7</sup> agrégé	98%	133%	103%	54%	82%

Pour mesurer la solvabilité à court terme d'une foncière, il est usuel de calculer le ratio de loyer facturé sur les engagements financiers de l'année (remboursement des dettes financières et frais financiers), dit ratio DSCR.

En 2015, ce ratio était de 98%, et devrait être de 133% en 2016. Un ratio supérieur à 100% indique que la foncière est en mesure de respecter ses engagements financiers, sans recours à des ressources supplémentaires (cession d'actifs, compte courant, découvert bancaire...). De 2017 à 2019, ce ratio est compris entre 54% et 103%, inférieur à 100% en 2018 et 2019 à cause des remboursements de dettes financières liées aux cessions prévues. Ces cessions devraient être profitables et permettre sans difficultés de satisfaire ces échéances.

Pour mesurer le risque moyen et long terme pris par les prêteurs, on calcule le ratio de dettes financières sur les valorisations des actifs. Idéalement ce ratio est inférieur à 66%, les foncières du marché de l'immobilier les mieux notées par les prêteurs professionnels étant aux alentours de 50%. En 2015, ce ratio est de 64% pour Soremi et de 2016 à 2019 le ratio est compris entre 46 et 62%, notamment à cause des cessions d'actifs.

#### d. Le business model

Soremi se développe en acquérant des biens de qualité au sein d'emplacements stratégiques (Ile-de-France et régions de province dynamiques).

Ses revenus se basent sur 2 activités : la location d'actifs à de grandes entreprises ou PME et la vente par lots d'actifs immobiliers.

Soremi loue ses biens à de grandes entreprises (bureaux, résidentiels, entrepôts...) lui assurant un chiffre d'affaire récurrent.

#### e. Les facteurs clés de succès (« FCS »)

FCS lié au management de l'entreprise : Julien Nessim est à la tête de l'entreprise depuis 2001. Il a une forte expertise des marchés immobiliers, fruit de son patrimoine familial et de son parcours professionnel avant la reprise de Soremi. Il maîtrise parfaitement son marché et anticipe ses évolutions. Il a permis le développement et la croissance de sa structure en établissant une nouvelle stratégie depuis 2010.

<sup>5</sup> Endettement agrégé : endettement net de Soremi ainsi que la quote-part de l'endettement des participations

<sup>6</sup> Valeur du patrimoine agrégé : inclut la quote-part de la valeur des biens détenus au travers des participations

<sup>7</sup> DSCR agrégé: ratio des loyers agrégés (incluent les loyers payés par les locataires des participations) sur les engagements financiers de l'année pour Soremi et ses participations (en quote-part de la participation de Soremi)

FCS lié au service : Soremi propose en location des immeubles et entrepôts de qualité à des emplacements répondant aux besoins des entreprises clientes. Soremi est par ailleurs dans les normes du marché pour les tarifs de location proposés.

FCS lié au marché de bureaux: Soremi gère principalement des biens immobiliers de type bureaux. Ce marché connaît un fort dynamisme au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2016, notamment en région francilienne, avec une commercialisation en hausse de 19% par rapport à la même période l'année précédente.

FCS lié à la confiance des banques : Soremi bénéficie de la confiance de quelques établissements bancaires qui l'accompagnent sur toutes des opérations.

## **f. Les risques internes à l'entreprise et à son business model**

La dépendance aux personnes clés : Julien Nessim gère seul sa société. Il développe toute l'activité et la stratégie de développement de Soremi.

Le risque d'illiquidité ou de baisse de valeur des actifs, notamment ceux à céder.

Le risque lié à Buffard Logistique : Cette société, rachetée par Julien Nessim à titre personnel au même moment que l'acquisition de sa participation à Carbet, connaît des difficultés financières avec un EBITDA de -85 k€ en 2015 et un résultat net de -60 k€ la même année.

Le risque lié aux taux variables : En cas de remontée de taux de 1%, le taux moyen augmentera de 0,5% pour Soremi et ses participations en moyenne, soit environ 50 k€ de frais financiers supplémentaires sur la base de l'endettement à fin 2016.

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

## **IV. ÉQUIPE**

Julien Nessim est le dirigeant de Soremi. Julien est diplômé de l'ESCP (promotion 2003) et de l'université Paris-Dauphine. Il a ensuite poursuivi sa carrière avec 12 ans d'expérience dans l'immobilier et la finance (DTZ Corporate Finance, Savills Capital Advisory, Ojirel) avant de reprendre Soremi en 2001. Il a ainsi acquis une connaissance du métier et du secteur lui permettant d'optimiser la gestion de Soremi.

Une équipe administrative assiste Julien pour suivre l'activité locative de Soremi et des participations.

## **V. MARCHÉ**

### **a. Aperçu du marché de l'immobilier en France**

D'après une étude du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) publiée début 2016, la France constitue le 3<sup>e</sup> marché européen d'immobilier commercial<sup>8</sup> (sur la base des montants investis en 2014), derrière l'Allemagne et le Royaume-Uni.

---

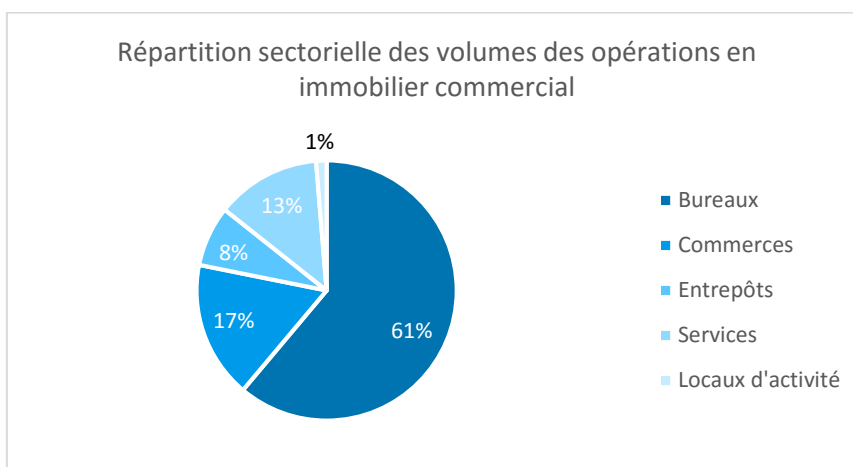
<sup>8</sup> L'immobilier commercial, d'après la définition du HCSF, désigne l'ensemble des biens immobiliers détenus par des acteurs professionnels qui n'en sont pas les occupants, et qui en retirent un revenu à titre habituel.

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<sup>er</sup> 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 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.

Au niveau géographique, ce marché est fortement concentré en Ile-de-France avec 76% du volume des opérations réalisées en 2015.

#### Segments d'activité :

Le marché de l'immobilier commercial se répartit sur 5 segments et est fortement dominé par celui des bureaux, sur lequel se positionne principalement Soremi.



#### Immobilier de bureaux :

L'immobilier de bureaux a concentré 61% du volume des opérations réalisées en 2015 en France, principalement en Ile-de-France.

D'après une récente [étude de BNP Paribas Real Estate](#), le début de l'année 2016 a également été marqué par un dynamisme de ce marché, notamment en Ile-de-France. Près de 493.000 m<sup>2</sup> de surfaces ont été commercialisés au premier trimestre 2016 en Ile-de-France, en hausse de 19% par rapport à la même période de l'année précédente. Ce dynamisme est également marqué par une faible baisse des taux de vacance dans la région francilienne, passant de 7.6% en 2015 à 7.3% en ce début 2016.

Par ailleurs, la conjoncture économique marquée par les faibles taux d'intérêt, le prix bas des matières premières et une politique monétaire européenne avantageuse, devrait conduire à une croissance du PIB en 2016, permettant ainsi la création de 18.000 emplois. Ce climat favorable à la croissance et à l'activité devrait conduire à une croissance du marché des bureaux en Ile-de-France avec de forts volumes placés.

## **b. Analyse PESTEL**

### Environnement Economique :

- Fort engouement pour l'immobilier commercial dans le contexte économique de taux bas, de baisse des prix des matières premières et d'incertitude sur les marchés boursiers et obligataires.

### Environnement technologique :

- Pas d'impact sur le marché de l'immobilier.

### Environnement politique :

- Les incertitudes sur les marchés liées au Brexit pourraient avoir des effets à la hausse ou à la baisse sur le marché immobilier français.

## **c. Les clients**

*Soremi cible en particulier des locataires grands comptes.*

Soremi loue principalement ses immeubles à des grandes entreprises, dont la croissance, la renommée et la rentabilité lui assurent la sécurité de paiement de ses loyers, et un faible risque de vacance des lieux.

Parmi ces grandes entreprises, on retrouve de grands noms tels que PwC à Amiens, Acadomia à Epinal et Avignon, Technip à Venette et Geodis en Normandie.

Soremi loue également et marginalement à quelques entreprises de plus petite taille telles que Buffard Logistique dans ses entrepôts au Havre. Buffard Logistique appartient à Julien Nessim. En 2015, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 5,6 M€, un EBITDA de -85 k€, un résultat net de -60 k€, et avait 213 k€ de fonds propres pour un endettement de 298 k€.

## **VI. PERSPECTIVES ET PLAN STRATÉGIQUE**

Soremi développe une stratégie fondée sur deux axes majeurs:

- La réalisation d'investissements patrimoniaux à long-terme, lui permettant d'avoir des actifs de valeur sur son bilan ;
- La réalisation d'investissements à court-terme de valorisation d'actifs, notamment au travers de son activité de marchand de bien, génératrice de plus-values pour Soremi réinvesties en capital dans de nouvelles opérations.

Après une importante phase d'investissements depuis son changement de stratégie en 2010, Soremi entre dans une phase de cession dans le but d'optimiser la gestion actuelle de ses actifs patrimoniaux et de maîtriser la vente de certains actifs sur les 3 prochaines années, tout en investissant de l'ordre d'1 M€ par an de façon opportuniste.

## VII. ÉLÉMENTS FINANCIERS

### Compte de résultat :

<i>31.12 (12 mois)</i>	<i>Réalisé</i>		<i>Prévisionnel</i>			
<b>Compte de résultat en k€</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Total des produits d'exploitation (a+b+c)</b>	<b>500</b>	<b>744</b>	<b>1 133</b>	<b>3 417</b>	<b>1 939</b>	<b>474</b>
Loyers sur les biens conservés (a)	491	501	474	474	474	474
Loyers sur biens cédés (b)	0	56	142	221	221	0
Gain (ou perte) sur vente d'actifs (c)	9	187	517	2 722	1 243	0
<b>Total des frais d'exploitation</b>	<b>134</b>	<b>253</b>	<b>197</b>	<b>197</b>	<b>197</b>	<b>197</b>
Crédit-bail (CB)	99	95	95	85	85	85
<b>EBITDA après crédit-bail</b>	<b>268</b>	<b>396</b>	<b>842</b>	<b>3 136</b>	<b>1 657</b>	<b>193</b>
<i>dont EBITDA sur vente d'actifs</i>	<i>9</i>	<i>187</i>	<i>517</i>	<i>2 722</i>	<i>1 243</i>	<i>-</i>
<i>dont EBITDA locatif</i>	<i>259</i>	<i>209</i>	<i>325</i>	<i>414</i>	<i>414</i>	<i>193</i>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>247</b>	<b>334</b>	<b>780</b>	<b>3 074</b>	<b>1 595</b>	<b>131</b>
Résultat Financier	167	220	262	281	188	100
Résultat exceptionnel	21	-39	0	0	0	0
Résultat courant avant impôt	100	75	518	2 792	1 407	31
Impôt sur les sociétés	0	21	171	921	464	10
<b>Résultat net</b>	<b>100</b>	<b>54</b>	<b>347</b>	<b>1 871</b>	<b>943</b>	<b>20</b>

### Bilan :

#### *Actif*

<i>31.12 (12 mois)</i>	<i>Réalisé</i>		<i>Prévisionnel</i>			
<b>Actif en k€</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Actif immobilier et BFR	3 952	5 304	5 893	6 503	4 520	5 458
Trésorerie	109	54	874	1 183	1 683	259
<b>Total</b>	<b>4 061</b>	<b>5 358</b>	<b>6 767</b>	<b>7 686</b>	<b>6 203</b>	<b>5 717</b>

#### *Passif*

<i>31.12 (12 mois)</i>	<i>Réalisé</i>		<i>Prévisionnel</i>			
<b>Passif en k€</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Capitaux propres	928	929	1 276	3 147	4 090	4 110
Dette financière	3 134	4 429	5 491	4 539	2 113	1 607
<b>Total</b>	<b>4 061</b>	<b>5 358</b>	<b>6 767</b>	<b>7 686</b>	<b>6 203</b>	<b>5 717</b>

## Cash-flow :

<i>31.12 (12 mois)</i>	<i>Réalisé</i>			<i>Prévisionnel</i>		
<b>Cash-flow en k€</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Résultat net (a)	100	54	347	1 871	943	20
Dotation amort. Prov. (b)	21	62	62	62	62	62
<b>CAF* (a+b): Cash from operations</b>	<b>121</b>	<b>116</b>	<b>409</b>	<b>1 933</b>	<b>1 005</b>	<b>82</b>
Variation du BFR (c)	-491	-294	170	0	0	0
Investissement net des cessions (d)	949	1 708	482	672	-1 921	1 000
<b>OCF : Operating cash-flow (a+b-c-d)</b>	<b>-337</b>	<b>-1 297</b>	<b>-242</b>	<b>1 261</b>	<b>2 926</b>	<b>-918</b>
Nouveaux Emprunts net des remboursements (e) (A+B-C)	-312	1 295	1 062	-951	-2 426	-506
<i>Nouveaux emprunts (A)</i>		<i>1 112</i>	<i>2 240</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Nouveaux découverts (B)</i>		<i>60</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Remboursements (C)</i>	<i>312</i>	<i>301</i>	<i>1 178</i>	<i>951</i>	<i>2 426</i>	<i>506</i>
Augmentation de Capital / Comptes-courants (Réduction) (f)	-69	-53	0	0	0	0
Distribution de dividendes (g)	0	0	0	0	0	0
<b>FCF : Financing cash-flow (e+f-g)</b>	<b>-382</b>	<b>1 243</b>	<b>1 062</b>	<b>-951</b>	<b>-2 426</b>	<b>-506</b>
<b>Free cash-flow (OCF + FCF)</b>	<b>-719</b>	<b>-55</b>	<b>819</b>	<b>310</b>	<b>500</b>	<b>-1 424</b>

## Commentaires :

### *Loyers des actifs conservés*

Soremi a des contrats de location à long-terme sur ses actifs patrimoniaux : St Denis, Venette et Avignon (contrat de 12 ans avec Acadomia), lui assurant un revenu récurrent de 474 k€ de 2016 à 2019. Il n'y a pas de risque anticipé de vacances sur la période.

### *Loyers des actifs vendus*

Soremi perçoit également des loyers sur ses biens en vente ou à céder :

- Les parkings ont été partiellement vendus en 2015, le solde étant vendu d'ici fin 2016. Soremi perçoit donc des loyers sur les bien en cours de vente jusqu'à leur cession fin 2016.
- Le bien à St Ouen L'Aumône devrait être cédé en 2018. Soremi perçoit donc des loyers jusqu'en 2018 à St Ouen L'Aumône.

Les autres biens vendus par Soremi sont détenus par des participations et leurs loyers n'ont donc pas d'impact sur les loyers perçus par Soremi.

### *Hypothèse sur les frais fixes et les loyers de crédit-bail*

Soremi a une bonne maîtrise de ses coûts fixes et de ses crédits-baux.

### *Investissements*

Les investissements dépendront de la capacité de Soremi à réaliser son plan de cessions. Soremi a un budget de 1 M€ d'investissement par an si une opportunité intéressante se présente.



## *Endettement financier*

Soremi a des emprunts financiers sur ses actifs en location ainsi qu'un emprunt obligataire de 500 k€ contracté en 2015 et remboursable d'ici fin 2018.

Soremi est juridiquement garant de la quote-part des dettes financières correspondant à sa quote-part de capital dans ces participations.

*Vous trouverez dans la rubrique document un échéancier des différentes dettes, qui pour celles adossées à des actifs sont remboursées au moment de la cession.*

## *Reporting*

Les éléments de reporting à fin juin sont cohérents avec les prévisions pour le premier semestre 2016.

## **VIII. OPÉRATION**

### Tableau Emplois-Ressources :

<b>EMPLOIS</b>	<b>RESSOURCES</b>
Frais opération : <b>10K€</b>	Emprunt : <b>200K€</b>
Développement : <b>190K€</b>	
<b>Total : 200K€</b>	<b>Total : 200K€</b>

### Besoin de financement :

Soremi emprunte 200 k€ pour financer son BFR et réaliser de nouveaux investissements.

### Détail de l'émission :

Soremi émet 2.000 obligations d'une valeur de 100€, remboursables in fine sur 3 ans (36 mois) à un taux d'intérêt annuel de 7% avec des coupons trimestriels.

L'opération a été approuvée au vote du Comité de sélection qui s'est réuni le 11.07.2016, et a donné délégation au Président de WSB pour mettre en ligne l'opération.

## **IX. AVIS DE L'ANALYSTE**

### Les points forts

#### De l'entreprise:

- Expertise du dirigeant, Julien Soremi, dans le secteur immobilier (patrimoine familial et parcours professionnel)
- Absence de vacance significative et présence de grandes marques dans le portefeuille de locataires
- Diversification des biens en location: bureaux, entrepôts, commerces
- Stratégie mêlant long-terme avec des détentions patrimoniales et court-terme avec des opérations de vente à la découpe (marchand de biens)

- Track record d'arbitrage d'actifs immobiliers du dirigeant satisfaisant à date
- Plan de cession de 6,5M€ d'actifs immobiliers de 2016 à 2018
- Récurrence des loyers sur les biens patrimoniaux avec des contrats long-terme
- 3 investissements réalisés en 2016: acquisition de Carbet et Soremi Levallois début 2016 en titres de participations, et de St Ouen l'Aumône en juillet 2016.

#### Du marché:

- Marché de l'immobilier de bureau en croissance en Ile-de-France au 1er trimestre 2016
- Fort dynamisme du marché de l'immobilier en 2016, notamment dans le contexte des taux d'intérêts favorable

#### Les points d'attention

#### De l'entreprise:

- Dépendance au dirigeant, qui gère toute l'activité de Soremi
- Risque lié à un locataire défaillant dans une participation détenue à 50% par Soremi et dont le locataire, Buffard Logistique, est une entreprise propriété de Julien Soremi
- Faible niveau de liquidité en 2016 suite aux investissements réalisés au 1er semestre 2016
- Dépendance aux cessions d'actifs pour financer son développement
- Exposition aux variations de taux sur 50% de l'endettement de Soremi environ
- Risque d'illiquidité ou de baisse de valeur des actifs

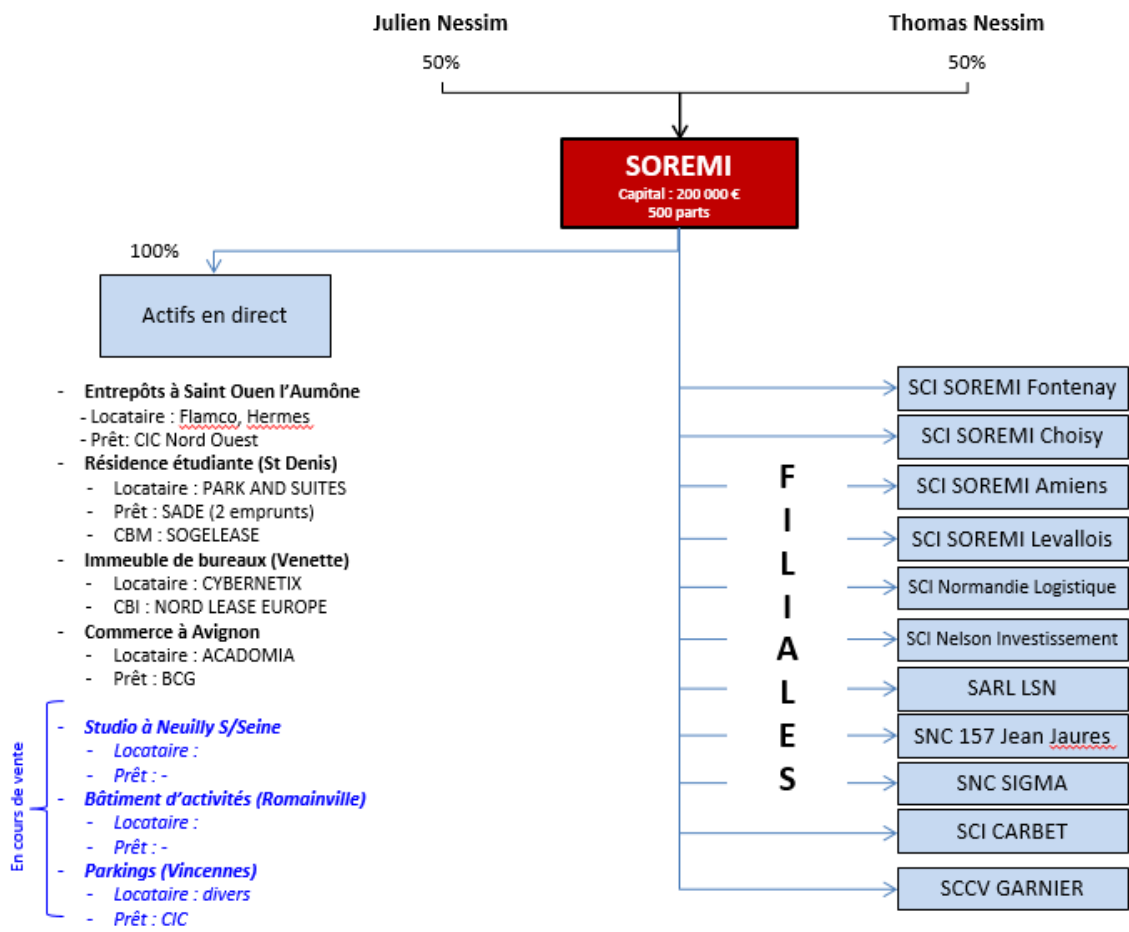
#### Du marché:

- Marché de l'immobilier par nature cyclique, qui a déjà connu historiquement des périodes de faibles liquidités et de forte décote des actifs
- Marché fortement concentré en Ile-de-France (76% des opérations réalisées en France en 2015) au détriment de la province

## **X. ORGANIGRAMME DE SOREMI**

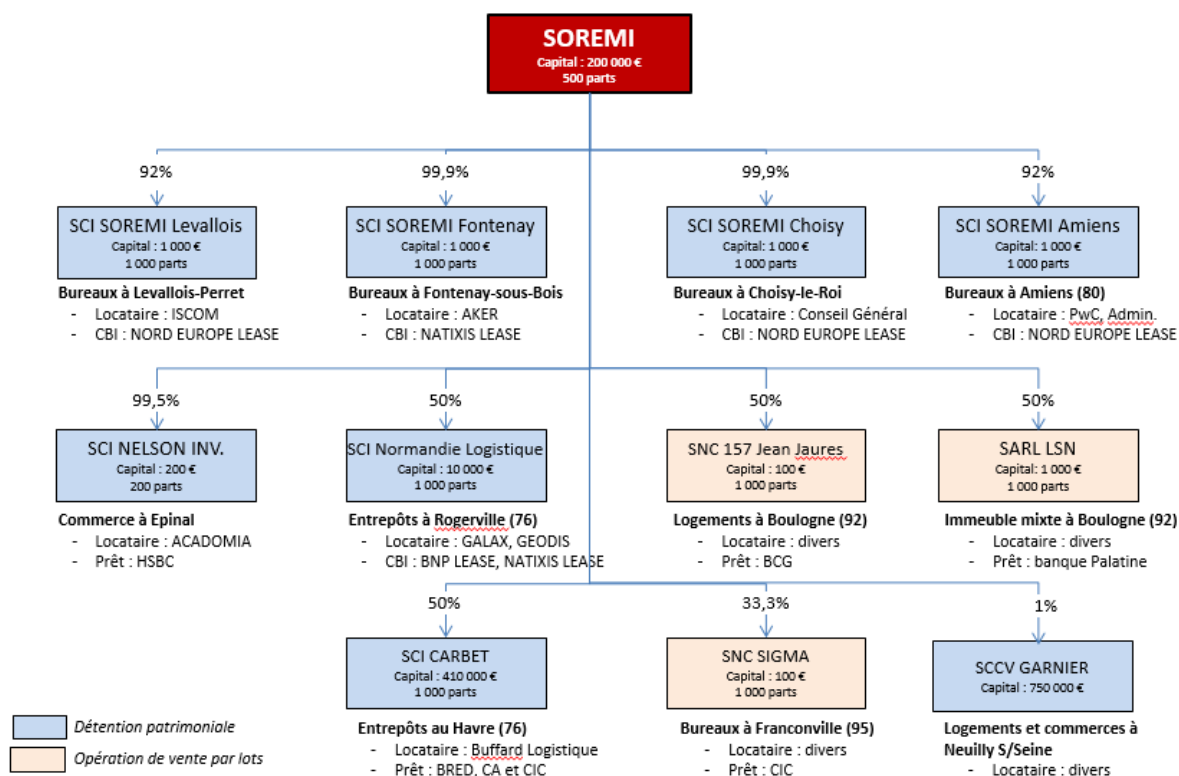


## Organigramme de SOREMI





## Détails des participations



Participation	Co-actionnaires
Soremi Fontenay	Détenue à 100% par Soremi
Soremi Choisy	Détenue à 100% par Soremi
Soremi Amiens	Ofipro
Soremi Levallois	Ofipro / Thomas Nessim
Normandie Logistique	Raminvest
Nelson Investissement	Détenue à 100% par Soremi
LSN	Alain Lellouche
157 Jean Jaures	Raminvest
SIGMA	GL Conseils / Vega
CARBET	Raminvest
Garnier	Raminvest / Association à but non lucratif