

Contrat d'émission d'un emprunt obligataire d'un montant de **240.000 €** composé de **240** obligations

AVERTISSEMENT

La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement telle que définie à l'article L 411-2-II du Code monétaire et financier. L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint à la plateforme immocroatie.com ayant précédé l'accès au présent document.

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.

Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

1. ÉMETTEUR DES TITRES

LA SAS BRUYERES REALTY, société par actions simplifiée, au capital de **5.000€**, RCS de **Lyon n° 820 177 830** dont le siège social est **1 quai Jules Courmont - 69002 Lyon** (l'« **Emetteur** »).

L'Emetteur n'ayant pas établi de bilan régulièrement approuvé par les actionnaires au sens de l'article L. 228-39 du Code de commerce, la présente émission est précédée d'une vérification de l'actif et du passif dans les conditions prévues aux articles L. 225-8 et L. 225-10 du Code de commerce.

Les modalités de l'emprunt obligataire, reprises ci-dessous, ont été fixées par décision des associés de l'Emetteur en date du **24 mai 2016**

2. MONTANT DE L'EMPRUNT

Le montant du présent emprunt obligataire est fixé à la somme de **240.000€** (l'« **Emprunt Obligataire** »). Il est divisé en **240** obligations d'une valeur nominale de **1.000€** chacune (les « **Obligations** »).

Il est régi par les articles L. 213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L. 228-38 et suivants du Code de commerce.

3. ANNULATION DE L'EMPRUNT

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription est inférieur à **240.000€**, toutes les souscriptions seront automatiquement annulées de facto et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

Si la demande préalable de travaux numéro 069 275 16 000 18 déposée le 5 février 2016 ne s'avèrerait pas être purgée de recours des tiers à l'issue de la Période de Souscription, l'emprunt obligataire sera automatiquement annulé de facto et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de onze (11) jours ouvrés à compter de la clôture de la Période de Souscription.

4. FORME DES TITRES

Les Obligations émises seront nominatives. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire un « **Porteur** »).

Leur cession ou transmission sera réalisée, à l'égard de la Société et des tiers, par virement de compte à compte.

5. PRIX D'ÉMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix de **1.000€**, payable en totalité à la souscription, et seront souscrites par tranche de **1** obligation(s), soit **1.000€**, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de **3** obligation(s), soit **3.000€**, exception faite du dernier souscripteur horodaté.

6. MODALITÉS DE SOUSCRIPTIONS

Les fonds ne seront appelés que si le montant des intentions de souscriptions atteint le montant minimum requis soit **240.000€**.

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront reçus au siège social de la **SAS BRUYERES REALTY** sis **1 quai Jules Courmont - 69002 Lyon**

Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par Virement.

Les Obligations seront émises au jour de la décision de l'organe compétent constatant la réalisation de l'emprunt obligataire (ci-après la « Date d'Émission »). Elles portent jouissance à compter de la Date d'Émission.

7. DURÉE DE LA SOUSCRIPTION

La souscription aux **240** Obligations sera ouverte du **24 mai à 14h** au **08 juin 2016 à 23h59** (la « Période de Souscription »). La souscription pourra être clôturée par anticipation, à l'atteinte du montant minimum requis.

Une sur-souscription jusqu'à 30% du montant total recherché sera réalisée afin de couvrir les éventuelles annulations.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la remise d'un bulletin signé à l'Emetteur et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant sur le compte de l'Emetteur.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire.

Les éventuels sur-souscripteurs sont mis sur liste d'attente. Les souscripteurs disposent de 2 jours ouvrés à partir de l'ouverture de la sur-souscription pour envoyer leurs souscriptions et les fonds. Passé ce délai, souscripteurs n'ayant pas finalisé la procédure et sur-souscripteurs seront traités de manière égale selon la règle du « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi ». Pour faciliter l'arbitrage entre les dossiers, seuls les versements des fonds par virement bancaire sont acceptés. En cas de réception le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente (date de demande de souscription).

Les Obligations seront émises au plus tard le **9 juin 2016** (la « Date d'Émission »).

8. DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE ET POSSIBILITÉ DE PROROGATION

Le présent Emprunt Obligataire débutera à la Date d'Émission jusqu'à la « Date d'échéance » qui interviendra 12 mois après la Date d'Émission.

Par exception, l'Emetteur pourra proroger l'Emprunt Obligataire, à sa seule option et une fois seulement, d'une durée supplémentaire maximale de **3 mois**, dans les mêmes conditions, à condition d'en informer les porteurs d'Obligations **2 mois** au moins avant l'échéance normale de l'Emprunt Obligataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel. Les intérêts continueront de courir conformément aux présentes et leur paiement sera décalé au nouveau terme de l'Emprunt Obligataire.

9. INALIÉNABILITÉ ET CESSIBILITÉ DES OBLIGATIONS

Les Obligations sont **inaliénables jusqu'au 1^{er} juillet 2016**. Au-delà de cette date d'inaliénabilité, les Obligations sont négociables et peuvent être cédées ou données en gage par leur propriétaire ; étant toutefois précisé que toute cession devra être notifiée au Teneur de Registre afin que ce dernier mette à jour le registre nominatif administré des Porteurs d'Obligations.

10. RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur venant, à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

Toutefois, l'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement effectif de la totalité des Obligations, à ne pas conférer ou permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur (que ce soit avant ou après l'émission des Obligations) sans en faire bénéficier pari-passu les Obligations en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligations.

L'Emetteur s'interdit de céder, transférer ou disposer de l'un quelconque de ses actifs ou disposer de l'une quelconque de ses créances avec recours, ou conclure tout accord préférentiel ayant un effet similaire à ce qui précède, sauf avec l'accord exprès, écrit et préalable du Représentant de la Masse.

11. GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

La société **SARL HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS**, société à responsabilité limitée immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 418 135 935 et dont le siège social est sis 1 quai Jules Courmont 69002 Lyon s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

12. INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Émission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de **17%** (le « Taux d'Intérêt ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :



$$Mr = Mi \times (1 + TRI)^A$$

Mr : Montant à rembourser, Mi : Montant investi, TRI : Taux de Rendement Interne (17%) A : Durée d'investissement en années (= nombre de jours d'investissement + 365), le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts seront payés en une seule fois à la Date d'Echéance de l'Emprunt Obligataire ou à son complet remboursement à quelque titre que ce soit, au prorata de l'année en cours.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

13. REMBOURSEMENT À ÉCHÉANCE

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à leur valeur nominale à la Date d'échéance

14. EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, adresser à l'Emetteur, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement :

- (a) en cas de défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû par l'Emetteur au titre de toute Obligation depuis plus de quinze (15) jours calendaires à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ; ou
- (b) en cas de manquement par l'Emetteur à toute autre stipulation des présentes, s'il n'est pas remédié à ce manquement dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement ; ou
- (c) en cas de recours d'un tiers à l'encontre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable pour l'opération immobilière sis 27 chemin des Bruyères à Décines (69), « **l'Opération Immobilière** ».

15. PAIEMENT

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur un compte libellé en euros désigné par le Porteur à l'Emetteur, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'Article 16 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libéreront l'Emetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

16. RÉGIME FISCAL

Les Obligations seront remboursées et les intérêts payés sous déduction des impôts que la loi met ou mettra à la charge (i) des Porteurs et dont le paiement (ii) incombera à l'Emetteur.

17. MASSE DES OBLIGATAIRES

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

a. Personnalité morale

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

b. Représentant de la Masse

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité.

Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- (i) l'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- (ii) les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
- (iii) les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.



Le Représentant de la Masse initial sera La Société **SOCFIREV**, Société par Actions Simplifiées au capital de 16.000 euros, ayant son siège social 36 rue de Courcelles à Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 801 523 200, représentée par son Président, Mowgli FRERE.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L 228-46 et suivants du Code de commerce.

Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un quorum de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

En cas de cessation par SOCFIREV de ses fonctions, tout Représentant de la Masse des Porteurs lui succédant devra être élu par l'assemblée générale des Porteurs conformément aux dispositions du Code de commerce, étant précisé que dans la mesure où les Obligations seraient alors détenues par une seule personne physique ou morale, (i) ladite personne exercera seule la plénitude des attributions et jouira seule des droits du Représentant de la Masse et (ii) toute référence au Représentant de la Masse sera réputée constituer une référence à ladite personne.

c. Pouvoirs du Représentant

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse.

Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

d. Assemblées générales des Porteurs

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé conformément à l'Article 21 au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

Conformément aux dispositions de l'article R.228-71 du Code de commerce, chaque Porteur justifiera du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte, en son nom, de ses Obligations dans les livres de l'Emetteur concerné à minuit (heure de Paris) le troisième jour ouvré à Paris précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

e. Pouvoirs des assemblées générales

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun quorum ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

f. Information des Porteurs

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

g. Frais

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale des Porteurs, étant entendu qu'aucun frais ne pourra être imputé sur les intérêts payables au titre des Obligations.

18. INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.



19. ÉMISSION D'OBLIGATIONS ASSIMILABLES

L'Emetteur aura la faculté d'émettre, sans l'accord des Porteurs, d'autres obligations assimilables aux Obligations à condition que ces obligations confèrent des droits identiques à tous égards à ceux des Obligations (ou à tous égards à l'exception du prix d'émission et du premier paiement d'intérêt y afférent) et que les modalités de ces obligations prévoient une telle assimilation avec les Obligations.

Dans ce cas, les porteurs des obligations assimilables et les Porteurs seront regroupés en une seule masse. Dans les présentes, les références aux Obligations comprennent toutes autres obligations émises conformément au présent Article et assimilées aux Obligations.

20. SERVICE DES TITRES

Le service des titres sera assuré par l'Emetteur.

21. ÉTABLISSEMENT CHARGÉ DU SERVICE FINANCIER

Le remboursement des Obligations et le paiement des intérêts seront effectués par l'Emetteur, et coordonnés par la société SOCFIREV, représentant de la masse des obligataires.

22. AVIS

Toute communication adressée par l'Emetteur aux Porteurs, à l'exception des Convocations aux assemblées des Porteurs qui doivent être réalisées dans les formes prévues à l'article L. 228-59 du Code de commerce, ou par le Porteur à l'Emetteur, au titre du présent Contrat devra être adressée, par courrier électronique (hello@immocratie.com) ou courrier simple, à SOCFIREV (36 rue de Courcelles, 75008 PARIS) lequel se chargera de transmettre ledit avis ou ladite notification à la personne concernée et ce par tout moyen.

23. UTILISATION DES FONDS

Les fonds versés sont exclusivement destinés à la **SNC TETRA** pour l'**Opération Immobilière** et ne seront utilisés qu'après constatation de la réussite de l'Emprunt Obligataire pour le montant recherché de **240.000€** au terme de la Période de Souscription.

24. LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS

Les Obligations sont régies par le droit français.

Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations sera soumis aux tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

25. NON DIFFUSION

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 restreint Immocratie.

26. DOCUMENTS INCORPORÉS PAR RÉFÉRENCE

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès restreint Immocratie à l'issue duquel le présent document a été délivré.

27. FACTEURS DE RISQUES LIÉS AUX OBLIGATIONS

Les Obligations peuvent être remboursées par anticipation par l'Emetteur

Tout remboursement anticipé des Obligations peut résulter pour les Porteurs d'Obligations en un rendement inférieur à leurs attentes.

Risque lié au crédit de l'Emetteur

Les Porteurs sont exposés au risque de crédit de l'Emetteur. Par risque de crédit on entend le risque que l'Emetteur soit incapable de remplir ses obligations financières au titre des Obligations, entraînant de fait une perte pour l'investisseur. L'Emetteur ni les Obligations n'ont fait l'objet d'une notation.

Modification des Modalités des Obligations

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une Masse pour la défense de leurs intérêts communs et pourront se réunir en assemblée générale. Les Modalités des Obligations permettent dans certains cas de lier les Porteurs, y compris ceux qui n'auraient pas participé ou voté à l'assemblée générale ou ceux qui auraient voté dans un sens contraire au vote de la majorité.

Modification des lois en vigueur



Les Modalités des Obligations sont régies par la loi française en vigueur à la date du présent document. Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou d'une modification de la législation ou de la réglementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

Taux fixe

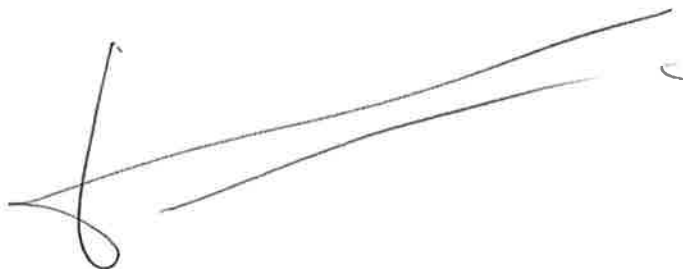
Les Obligations portant intérêt à taux fixe, tout investissement dans les Obligations entraîne le risque que des variations ou changements ultérieurs sur le marché des taux d'intérêt diminuent la valeur ou la rentabilité des Obligations.

Informatique et Liberté

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le 24 mai 2016

La Société BRUYÈRES REALTY SAS,
représentée par son président Mr Christian Fichard

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.