



immocratie

# Note de synthèse



## **PARC DES BRUYÈRES DÉCINES CHARPIEU**

# SOMMAIRE

## Table des matières

A. PRESENTATION D'IMMOCRATIE.....	3
B. 1 INVESTISSEUR AVERTI EN VAUT 2 .....	4
C. CE QU'IL FAUT RETENIR DE CET INVESTISSEMENT.....	5
D. LE MONTAGE FINANCIER.....	13
E. RISQUES D'UN PROJET IMMOBILIER ET LEUR NATURE.....	14
F. RISQUES ATTACHES AUX TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION .....	15
G. POUR ALLER PLUS LOIN .....	16
I. INFORMATION SUR SOCFIREV, CONSEILLER EN INVESTISSEMENT FINANCIER .....	18
1. Modalités de souscription .....	18
2. Frais .....	21
2.1 Frais facturés à l'investisseur .....	21
2.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur .....	21

# A. PRESENTATION D'IMMOCRATIE

[Immocratie](#) est une plateforme de crowdfunding immobilier, éditée par la société SOCFIREV SAS. Elle propose aux particuliers d'investir dans le financement de projets immobiliers initiés par des professionnels (promoteurs, rénovateurs, lotisseurs, ...). Ils sont rigoureusement sélectionnés par un comité d'investissement composé d'experts et seuls les meilleurs projets sont proposés.

L'opérateur immobilier rémunère ces fonds collectés auprès des particuliers grâce à la marge dégagée par le projet financé lorsqu'il arrive à son terme. Pour lui, immocratie et sa communauté d'investisseurs constituent une solution de financement ou de refinancement, à la fois nouvelle et complémentaire à celle des banques.

Les montages financiers sont divers mais immocratie privilégie un mode d'investissement en obligations.

Le principe fondamental du crowdfunding est le suivant : 1 investissement = 1 projet.

SOCFIREV est enregistrée à l'ORIAS sous le n° 15000926 comme Conseiller en Investissements Financiers. Un statut de conseiller en investissement participatif (CIP) est en cours d'obtention auprès de l'AMF.

## B. 1 INVESTISSEUR AVERTI EN VAUT 2

Chaque projet immobilier est unique et mérite d'être étudié attentivement. Sa réussite est la résultante d'un certain nombre de facteurs combinés qu'il faut savoir apprécier avant d'investir :

- L'emplacement : il est primordial. Il s'agit de déterminer le dynamisme du marché immobilier local, tant au niveau de la ville, du quartier mais également de la rue, d'analyser la pertinence du projet dans son environnement, l'évolution des prix et de la demande, d'étudier le plan local d'urbanisme, etc...
- La qualité de l'opérateur immobilier qui initie le projet : ses équipes, ses prestataires, son historique de réalisations, ses zones d'intervention, son expertise technique et locale.
- Le mode de commercialisation : les dispositifs mis en œuvre pour promouvoir le projet et le vendre rapidement : agences, notaires, sites d'annonces, bulle de vente, dispositifs promotionnels, etc...
- Le réalisme du bilan prévisionnel notamment en ce qui concerne les coûts du foncier, les coûts de construction et la grille de prix de vente.
- La solidité financière du projet : le partenaire bancaire, les assurances souscrites, le plan de trésorerie, le niveau de pré-commercialisation dans le neuf, ...

Outre ces points essentiels dans un investissement en crowdfunding immobilier, il convient également de respecter quelques règles de prudence en matière d'investissement en général :

- N'investissez que dans ce que vous comprenez. N'hésitez pas à questionner les équipes d'immocratie sur certains aspects d'un projet qui vous ne paraissent pas clairs.
- Vérifiez vos besoins de liquidités à venir car votre investissement sera immobilisé le temps que durera le projet. Et sachez que la durée indiquée pour chaque projet est prévisionnelle et donc par nature, susceptible de changer.
- Diversifiez vos engagements car le risque de perte en capital existe sur cette catégorie d'actifs. Les placements en crowdfunding immobilier méritent d'avoir une place dans votre portefeuille au même titre que l'assurance vie, les livrets bancaires, les actions cotées, etc... Au sein même de cette classe d'actifs, ne misez pas toute l'enveloppe dont vous disposez dans un seul projet.

# C. CE QU'IL FAUT RETENIR DE CET INVESTISSEMENT

HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS & INVESTISSEMENTS (HFPI) réalise le projet PARC DES BRUYÈRES. Le promoteur entend acquérir à Décines Charpieu un ensemble immobilier composé d'un immense hall d'activité et de 2 bureaux. Après des travaux de rénovation (dépollution, façades, cloisonnement), 8 lots seront vendus à une clientèle de PME PMI.

## Caractéristiques de l'offre :

- Montant recherché : 240.000 €
- Durée : 12 mois
- TRI net de frais : 12,5%/an
- Instrument : Obligations
- Montant minimum : 3.000 €
- Frais : 4%
- Fiscalité : prélèvements sociaux et imposition IR
- Risques : perte de capital et illiquidité

## Points forts du projet :

- 40% du projet est pré-commercialisé
- La Banque Cantonale de Genève est partenaire financier du projet
- Une Garantie à première demande sera signée par HFPI

Le promoteur HFPI réalise ce projet via une société dédiée, créée pour mener à bien ce projet : la SNC TETRA. Une société d'investissement, la SAS BRUYERES REALTY, a également été créée pour recueillir les fonds des investisseurs via l'émission d'un emprunt obligataire. BRUYERES REALTY apportera les fonds collectés à la SNC TETRA via une prise de participation et un apport en compte courant d'associé.

## ◆ LA SOCIÉTÉ DE PROJET (LA CIBLE)

Raison sociale	TETRA
Forme Juridique	Société en Nom Collectif (SNC)
Siège Social	1 Quai Jules Courmont - 69002 LYON
Représentée par	HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS & INVESTISSEMENTS (HFPI)
RCS	LYON
N° de SIREN	803 009 745

#### ◆ HOLDING D'INVESTISSEMENT

Les investisseurs souscriront aux obligations émises par la société BRUYÈRES REALTY SAS en cours de constitution dont l'unique objet social sera la détention de titres financiers de la SNC TETRA.

Raison sociale	BRUYÈRES REALTY en cours d'immatriculation
Forme Juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
Siège Social	1 Quai Jules Courmont - 69002 LYON
Représentée par	M CHRISTIAN FICHARD
RCS	LYON
N° de SIREN	Société en cours d'immatriculation

#### ◆ L'OPERATION

Cet investissement dans la SNC TETRA permettra à cette dernière de financer l'acquisition de l'ensemble immobilier sis 27 avenue des Bruyères à DÉCINES CHARPIEU (69150).

Adresse du projet	27 avenue des Bruyères – 69159 DÉCINES CHARPIEU
Nom du programme	Parc des Bruyères
Nature du bien	Tènement industriel d'une surface de 2 320 m2 sur un terrain indépendant : <ul style="list-style-type: none"><li>• Hall d'activité d'une surface de 1 840 m2 dont une surface de 539 m2 de locaux loués</li><li>• Une partie bureaux de 480 m<sup>2</sup></li></ul>
Type d'intervention	Acquisition, réhabilitation et vente à la découpe
Détail des lots	8 lots (6 locaux d'activité et 2 bureaux)
Situation du bien	Sous compromis de vente
Précommercialisation	40%



**Déclaration Préalable :**

DP n°	069 275 16 00018
Date de dépôt	Le 5 février 2016
Date d'obtention	Le 30 mars 2016
Par	Mairie de DÉCINES CHARPIEU
Date de l'attestation de non recours	Le 30 mai 2016

## ◆ LE BIEN



Date du compromis de vente	18/01/2016
Montant de l'acquisition	950.000 € net de frais
Notaire	Etude de Maître Xavier Ginon - Lyon
Prêt bancaire	1.200.000 €
Banque	Banque Cantonale de Genève

L'ensemble immobilier, sis 27 avenue des Bruyères, comprend :

- 1 atelier d'une superficie de 1.839 m<sup>2</sup> en RDC
- 1 partie bureaux de 480 m<sup>2</sup>
- 1 terrain attenant
- Références cadastrales : section CK, numéro 172
- Surface totale : 55 ares 7 centiares

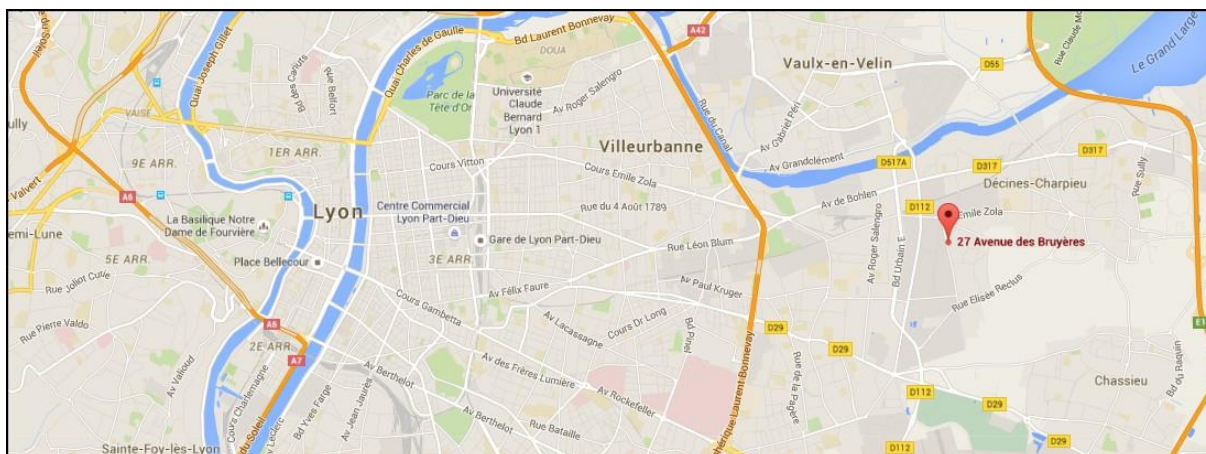
## ◆ L'EMPLACEMENT

Située dans la première couronne de Lyon, Décines-Charpieu tire parti d'un emplacement stratégique exceptionnel au confluent de voies routières importantes (périphérique Laurent Bonnevey et Rodeo Est).

Le tramway T3 et la ligne Rhônexpress la rapprochent encore du quartier d'affaires de la Part-Dieu et de l'aéroport international Lyon Saint-Exupéry.

Aujourd'hui, la ville compte environ 1 800 entités économiques, toutes activités confondues, soit 16.000 emplois (source : Insee 2013). Un tissu économique principalement constitué d'entreprises de moins de 10 salariés. 150 entités économiques comptent plus de 10 salariés.





## ◆ MONTAGE DE L'OPERATION

La SNC TETRA financera l'opération comme suit :

- Un apport de fonds de 240.000 euros par BRUYÈRES REALTY
- Un apport de fonds de 60.000 euros par HFPI
- Un crédit bancaire de 1.200.000 euros auprès de la Banque Cantonale de Genève

Dans l'opération, les investisseurs souscriront aux obligations émises par SAS BRUYÈRES REALTY, qui apportera les fonds à la SNC TETRA par le biais d'une prise de participation et d'un apport en compte courant d'associé.

<b>OBLIGATIONS NON CONVERTIBLES IN FINE</b>	
<b>Montant</b>	240.000 €
<b>Date d'émission</b>	01/06/2016
<b>Date d'échéance</b>	01/06/2017
<b>Durée</b>	12 MOIS
<b>Taux d'intérêt annuel</b>	17%
<b>Prix d'émission (valeur nominale)</b>	1.000 €
<b>Souscription minimale</b>	3.000 €

Les titres émis sont des obligations in fine ce qui signifie que le remboursement du nominal et des intérêts se déclenche en une fois à la date d'échéance des obligations.

Les intérêts sont calculés au prorata temporis, c'est-à-dire sur la période entre la date d'émission et la date de remboursement effective. Le remboursement a généralement lieu lorsque le projet est achevé (livraison/vente de l'ensemble immobilier) ou lorsque la société opératrice dispose de suffisamment de trésorerie pour le faire. Il peut être anticipé (pas de clause de remboursement anticipé sur cette opération) ou prorogé (jusqu'à 3 mois après la date d'échéance).

La souscription sera ouverte dès que le montant des titres réservés aura atteint le seuil de 240.000 € et fermée au plus tard le 1<sup>er</sup> juin 2016, voire plus tôt dès que l'ensemble des obligations seront souscrites.

#### ◆ OBJECTIF DE PERFORMANCE

La rentabilité ainsi que l'horizon d'investissement sont prévisionnels, et de par leur nature, ne peuvent être garantis. Ces données sont basées sur des informations jugées comme fiables, mais IMMOCRATIE ne garantit en aucun cas qu'elles soient complètes, exactes, ou valides.

Ticket minimum	3 000 €
Objectif de rentabilité annuelle nette de frais	12,5%
Horizon d'investissement	12 mois
Honoraires de conseil	4% (sans incidence sur l'objectif de rentabilité qui est net de ces frais)
Fiscalité	Revenus de placement à taux fixe Soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sans abattement ainsi qu'aux prélèvements sociaux

#### ◆ BILAN DE PROMOTION

Chiffre d'affaires	1.975.464 €
Acquisition & Réhabilitation	1.398.923 €
Honoraires & Frais	220.686
Marge avant impôt	355.855 €

Soit une marge opérationnelle / chiffre d'affaires de 18,1%

## ◆ DÉROULEMENT



Ce planning a été conçu sur la base des entretiens menés avec l'opérateur. Il est attendu, non garanti.

## ◆ L'OPÉRATEUR



### LA SOCIETE

Cette opération est initiée et pilotée par HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS & INVESTISSEMENTS, société de promotion immobilière depuis 1998

Raison sociale	HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS & INVESTISSEMENTS SARL
Capital Social	2.325.000 €
Siège Social	1, Quai Jules Courmont – 69002 LYON
Représentée par	M Christian FICHARD
RCS	LYON
N° de SIREN	418 135 935

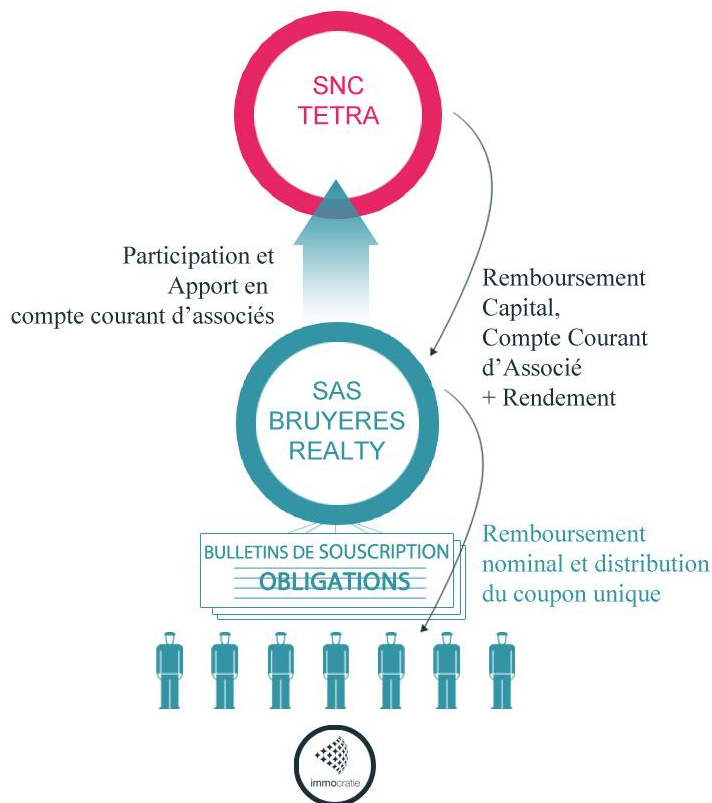
## LE MANAGEMENT



Monsieur Christian FICHARD

Diplômé d'un Bac technique, Monsieur Christian Fichard a été diplômé de l'école d'architecte de Lyon (DLPG) en octobre 1975. Il a exercé en cabinet de groupe de 1975 à 1998 avant de créer la société de promotion HABITAT FONCIER PARTICIPATIONS & INVESTISSEMENTS.

## D. LE MONTAGE FINANCIER



### Caractéristiques du montage financier par souscription d'obligations :

La holding, qui collecte les fonds, n'a qu'un seul objet : participer au financement ou au refinancement d'un seul et unique projet immobilier. C'est écrit dans ses statuts.

Une garantie à première demande ou une caution solidaire est parfois signée par la société mère de la société qui porte le projet (SCCV, SAS, SNC, ...), l'engageant au remboursement complet de l'emprunt obligataire et des intérêts en cas de défaut de cette dernière.

L'emprunt obligataire est senior par rapport aux fonds propres de l'opérateur investis dans la société de projet. Par conséquent, l'opérateur devra rembourser les porteurs d'obligations avant de pouvoir se rembourser ses fonds propres.

La rémunération et la durée de l'investissement sont déconnectées des performances du projet, elles sont fixes.

Aucun avantage fiscal n'existe pour les intérêts des obligations.

# E. RISQUES D'UN PROJET IMMOBILIER ET LEUR NATURE

Il n'y a pas de rentabilité sans risque. Sur un projet immobilier, de nombreux paramètres entrent en jeu, et des impondérables peuvent survenir.

## **Risques liés au chantier**

Dépassement de budget / travaux supplémentaires non anticipés ; surcoûts entraînés par un retard de livraison, sinistres en cours de chantier ; hausse des coûts de construction, liée à la hausse des coûts des matériaux et des normes réglementaires de plus en plus lourdes ; découverte de vestiges archéologiques pouvant entraîner des retards ou la suspension des travaux sur les sols concernés

## **Risques liés aux contentieux**

Les opérateurs peuvent être exposés à des actions judiciaires inhérentes à leur activité telles que des recours sur des permis de construire ou des vices de construction découverts lors des opérations de construction.

## **Risques liés aux relations de l'opérateur avec ses fournisseurs et sous-traitants**

Dans le cadre de leur activité, les opérateurs sont en relation avec de nombreux fournisseurs et sous-traitants. Bien qu'ils ne soient dépendants d'aucun sous-traitant ou fournisseur, la cessation des paiements de l'un d'eux pourrait avoir des conséquences sur l'activité, plus particulièrement, ralentir ses chantiers et en accroître le coût.

## **Risques de catastrophes naturelles**

Un certain nombre de sites sont exposés à des risques de catastrophes naturelles de type tempêtes, incendies ou inondations qui seraient susceptibles d'impacter les travaux.

## **Risques liés à la conjoncture**

Evolution des prix immobiliers, évolution des taux bancaires, évolution réglementaire ou législative,  
...

Ces risques, s'ils adviennent, peuvent impacter l'investissement : retarder le remboursement, réduire la rentabilité, voire entraîner une perte en capital malgré les garanties existantes.

# F. RISQUES ATTACHES AUX TITRES OFFERTS A LA SOUSCRIPTION

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

- **Risque de perte totale ou partielle du capital investi**  
L'investisseur doit être conscient du risque de perte d'une partie ou de la totalité du capital investi. Ce risque est inhérent à l'activité de promotion immobilière. Malgré l'étude et l'analyse effectuées par SOCFIREV (immocratie) et les vérifications apportées à l'examen des dossiers, SOCFIREV ne saurait garantir un retour sur investissement.
- **Risque de liquidité**  
La revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine, partielle, voire impossible. Ces titres n'étant pas cotés, leur liquidité ne sera assurée qu'au terme de l'opération immobilière.
- **Non garantie du retour sur investissement**  
Le retour sur investissement dépend de la réussite du projet financé.

# G. POUR ALLER PLUS LOIN

## Comment sont calculés les intérêts des obligations émises ?

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au « 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 (TAUX%), 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.

## Quelle est la fiscalité de ce type d'investissement ?

L'investissement sur cette opération se concrétise par la souscription d'obligations non convertibles émises par la société BRUYÈRES REALTY SAS. Ces obligations vont générer des revenus (les intérêts) qui sont imposés. Les intérêts sont à déclarer dans la déclaration de revenus et sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu sans abattement ; Ils sont également soumis aux prélèvements sociaux.

### Comment ça marche ?

A la date d'échéance de l'émission obligataire, l'émetteur vous rembourse. Sont alors prélevés sur les intérêts une retenue à la source forfaitaire de 24 % (il s'agit d'un acompte sur votre impôt sur le revenu), à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (correspondant à 15,5 % des intérêts). L'année suivante, cet acompte est ajusté par l'administration fiscale en fonction de votre taux d'imposition à l'impôt sur le revenu : en cas de trop perçu, il vous est remboursé, sinon, vous êtes imposé sur le solde.

Si vous percevez moins de 2 000 € par an de produits de placement à revenu fixe, vous pourrez demander, sur votre déclaration de revenus, à être soumis à une imposition forfaitaire libératoire de 24 % au titre de l'impôt sur le revenu : c'est intéressant si votre taux marginal d'imposition est supérieur à 24 %. Dans ce cas, vous n'aurez donc pas de sommes supplémentaires à verser au Trésor Public.

### Dispense de prélèvement de l'acompte d'impôt sur le revenu

Vous pouvez demander à être dispensé du règlement de l'acompte d'impôt sur le revenu, si le revenu fiscal de référence de votre foyer fiscal de l'année précédente (indiqué sur votre avis d'imposition) est :



- inférieur à 25 000 € si vous êtes célibataire, divorcé ou veuf,
- inférieur à 50 000 € si vous êtes soumis à une imposition commune.

Dans cette situation, la retenue à la source sera constituée uniquement des prélèvements sociaux (soit 15,5% des intérêts).

A noter également pour les foyers fiscaux dans cette situation : une fraction des prélèvements sociaux, la CSG, est déductible du revenu imposable de l'année du versement, à hauteur de 5,1 %. Ce montant sera calculé et déduit automatiquement de votre revenu imposable par l'administration fiscale.

# I. INFORMATION SUR SOCFIREV, CONSEILLER EN INVESTISSEMENT FINANCIER

La plateforme [immocratie.com](https://immocratie.com) appartient à la société SOCFIREV

SOCFIREV est l'éditeur de immocratie.com

SAS au capital de 16 000 Euros - RCS PARIS 801523200

Siège social : 36 rue de Courcelles – 75008 PARIS

Immatriculation ORIAS n° 15000926

Adhérent de l'association professionnelle ANACOFI

## 1. Modalités de souscription

### Pré-réservations

Les projets sont présentés aux investisseurs et les obligations font l'objet de pré-réservations sur la plateforme. Une pré-réservation est gratuite et sans engagement.

Les investisseurs ayant pré-réservé sont prévenus en avant-première de l'ouverture des souscriptions.

### Demande de Souscription

La demande de Souscription est réalisée via clic sur un bouton dédié apparaissant sur les pages de présentation détaillée des Offres de Financement Participatif.

Sitôt que l'Investisseur clique sur ce bouton, un e-mail contenant une synthèse du projet et le Document d'Information Règlementaire Synthétique est automatiquement adressé à l'Investisseur par la Plateforme immocratie, à l'adresse renseignée dans son Espace Perso.

### Passage de l'ordre de Souscription

La demande de Souscription ouvre une page où l'investisseur peut saisir l'ordre de souscription. Les éléments suivants lui sont demandés :

- Le montant en euros qu'il souhaite souscrire (qui ne peut correspondre qu'à un nombre entier de titres)
- L'Investisseur reconnaît avoir pris connaissance des caractéristiques de l'offre, avoir reçu par mail et lu le Document d'Information de l'investissement
- L'Investisseur reconnaît accepter de payer des honoraires de conseil à SOCFIREV pour confirmer son ordre de souscription.

- L'Investisseur certifie que ses réponses au Test d'Adéquation sont toujours d'actualité et n'ont pas changé, sinon il est invité à les changer.
- L'Investisseur reconnaît ne pas avoir été démarché.
- L'investisseur signe électroniquement le bulletin de sa souscription

Sous réserve d'avoir renseigné ces champs et d'avoir coché ces cases déclaratives, l'Investisseur pourra cliquer sur le bouton « confirmer » et passer à l'étape de paiement des Honoraires de Conseil.

### **Confirmation de l'ordre de Souscription**

La page de confirmation de Souscription propose le règlement par carte bancaire des Honoraires de Conseil à SOCFIREV. Le paiement de ces Honoraires est nécessaire pour confirmer l'ordre de Souscription.

Une fois le paiement effectué, une page de confirmation s'affiche indiquant à l'Investisseur la marche à suivre pour finaliser sa Souscription. En parallèle lui est envoyé par mail un justificatif de paiement des Honoraires de Conseil et un récapitulatif de sa Souscription (date, heure, montant en euros, nombre de titres, nom de la Société Emettrice, nom du Projet Financé). Le bulletin de souscription est également envoyé au format pdf.

### **Finalisation de la Souscription : appel des fonds**

Plusieurs cas de figure se présentent

#### a/ Le montant recherché de l'Offre de Financement Participatif n'est pas atteint

Tant que le montant des pré-réservations et des souscriptions n'atteint pas le montant recherché, l'appel des fonds n'intervient pas. L'investisseur est informé qu'il sera prévenu par mail dès que le montant recherché est atteint afin qu'il puisse procéder à la souscription et au versement des fonds. Si le montant recherché n'est pas atteint avant la fin de la Période de Souscription, l'Offre de Financement Participatif est annulée.

#### b/ Le montant recherché de l'Offre de Financement Participatif est atteint

L'appel des fonds n'est réalisé qu'à la seule condition que le montant cumulé des pré-réservations et des souscriptions atteigne ou dépasse le montant recherché. Dans ce cas de figure, l'Investisseur reçoit un mail d'instructions pour souscrire et verser les fonds. Ce mail lui indique :

- Les modalités de souscription (pour les pré-réservations non confirmées)
- Le montant souscrit à verser
- Les modalités de versement : par virement : indication de l'IBAN de la Société Emettrice

#### c/ Le Montant Recherché est atteint – La Souscription est une Sur-Souscription

L'Offre de Financement Participatif autorise dans une certaine mesure la Sur-Souscription afin de palier d'éventuelles annulations de Souscriptions. Le processus de Sur-Souscription est identique à celui de la Souscription décrit ci-avant. L'ouverture de la période de Sur-Souscription déclenche

l'envoi d'un mail de relance à tous les Souscripteurs n'ayant pas finalisé leur Souscription (fonds non reçus). Ces derniers disposent alors d'un délai de 8 jours ouvrés pour la finaliser, après quoi ils perdront leur garantie de réservation de titres. Passé ce délai, l'appel de fonds est lancé auprès des Sur-Souscripteurs et à partir de ce moment s'applique la règle du premier dossier complet arrivé, premier servi jusqu'à la réception complète des fonds équivalent au Montant Recherché. Pour départager les derniers dossiers reçus si besoin, l'ancienneté de la demande de souscription en ligne primera.

### **Closing de la Collecte**

Dès lors que le Montant Souscrit cumulé atteint 130% du Montant Recherché ou dès lors que la Période de Souscription arrive à son terme, la Souscription en ligne est automatiquement interrompue. Un email d'information est envoyé à tous les Souscripteurs les prévenant de la fermeture de la Souscription en ligne et du Montant cumulé des demandes de Souscription. SOCFIREV s'engage à revenir vers eux sous 8 jours ouvrés pour leur notifier :

- La réussite ou l'échec de l'Offre de Financement Participatif

SOCFIREV constatera alors, au vu des ordres de Souscription, le montant total des Souscriptions valables reçues. La Société Emettrice constatera alors la réussite ou l'échec de la Collecte.

➔ En cas de réussite, SOCFIREV notifiera sans délai par mail tous les Souscripteurs de la réussite de la Collecte.

➔ En cas d'échec, SOCFIREV notifiera sans délai par mail tous les Souscripteurs de l'échec de la Collecte et procédera au remboursement Montant Souscrit et des Honoraires de Conseil sous un délai de 72 heures ouvrées.

- La réussite ou l'échec de la Souscription individuelle de l'Investisseur

➔ Les Souscripteurs dont les souscriptions ont été entérinées recevront donc par mail une confirmation de l'attribution des Titres.

➔ Les Souscripteurs dont les souscriptions n'ont pas été finalisées à l'issue de ces 8 jours de closing recevront par mail une notification d'échec de leur Souscription. SOCFIREV procédera au remboursement du Montant Souscrit si les fonds ont été versés (sous un délai de 72 heures ouvrées) mais n'est pas tenu de rembourser les Honoraires de Conseil.

➔ Les Souscripteurs dont les Souscriptions ont été finalisées mais non retenues du fait d'une finalisation après atteinte du Montant Recherché ou du fait de non-conformité recevront par mail une notification d'échec de leur Souscription. SOCFIREV procédera au remboursement du Montant Souscrit et des Honoraires de Conseil sous un délai de 72 heures ouvrées.

➔ Dans le cas où la dernière Souscription entérinée entraîne le dépassement du Montant Recherché, le Souscripteur concerné sera notifié par mail de la réussite de sa Souscription et du remboursement dans les 72 heures ouvrées du trop-plein versé (sur le Montant Souscrit et sur les Honoraires de Conseil)

## 2. Frais

### 2.1 Frais facturés à l'investisseur

Les investisseurs payent des **honoraires de conseil** à SOCFIREV (4% HT du montant souscrit). Ce paiement électronique vaut pour confirmation de souscription.

### 2.2 Frais se rapportant aux prestations fournies à l'émetteur

Aucun frais n'est facturé à l'émetteur. SOCFIREV se rémunère directement en facturant la SNC TETRA en charge du projet à hauteur de 10% maximum du montant levé.

Vous avez la possibilité d'obtenir la description détaillée des prestations fournies à la SAS BRUYÈRES REALTY dont la souscription des titres est envisagée et les frais s'y rapportant, de même en ce qui concerne la SNC TETRA sur demande à l'adresse suivante : SOCFIREV SAS, 36 rue de Courcelles, 75008 PARIS