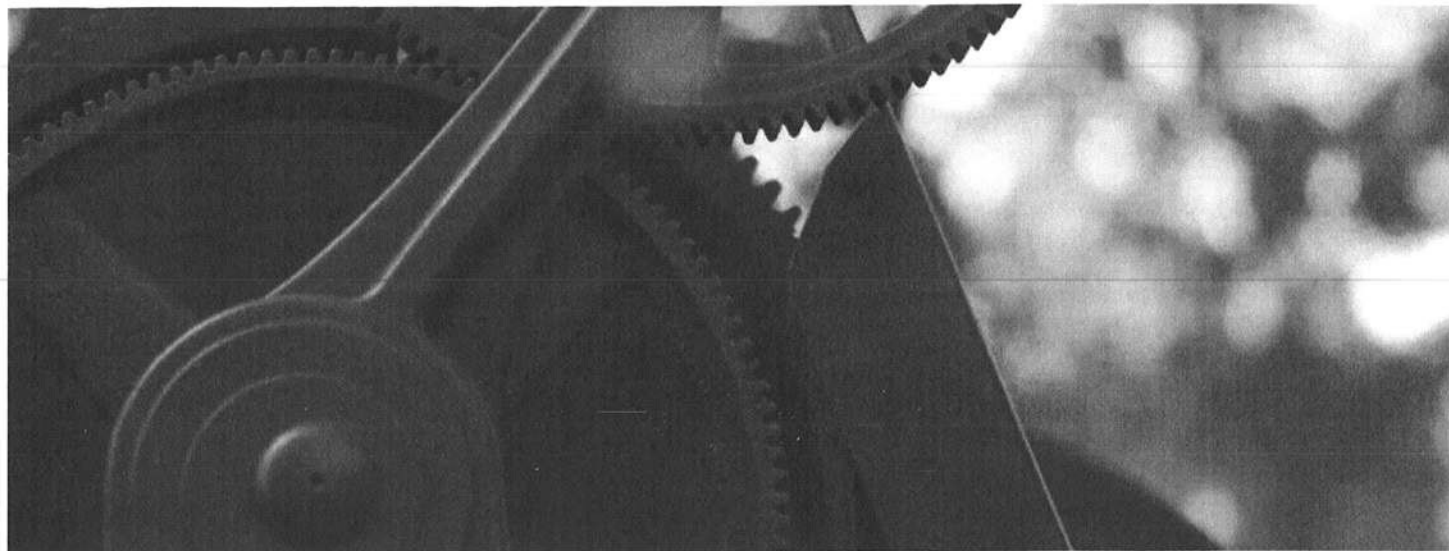


L'actualité de la finance participative



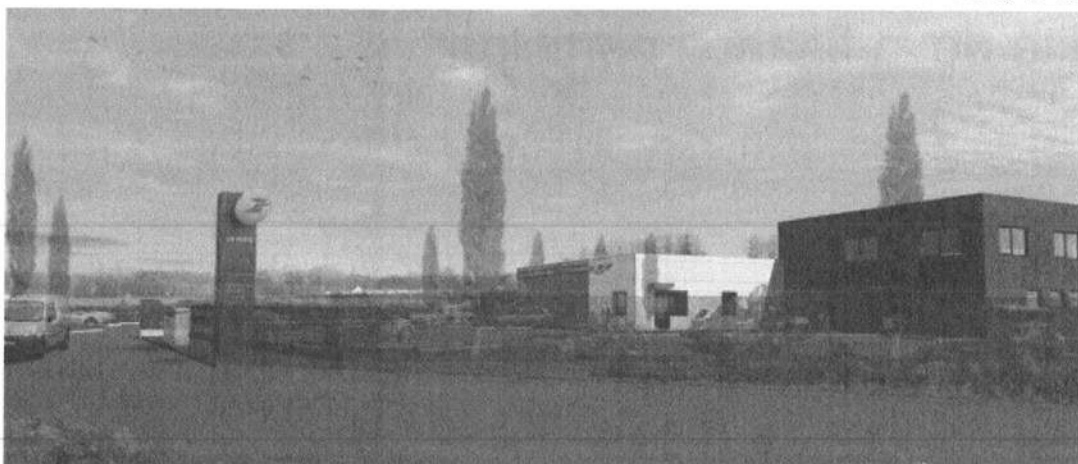
Le travail de l'ombre chez WiSEED : la défense des intérêts des investisseurs

7 juillet 2017 7 juillet 2017

WiSEED a le plaisir d'annoncer le futur remboursement aux investisseurs du projet immobilier « La Poste Migennes » (<https://www.wiseed.com/fr/immobilier/plateforme-de-distribution-du-courrier-de-la-poste>) dont l'issue fût longtemps incertaine. Il s'agit d'une bonne nouvelle qui nous permet de vous présenter une partie quasi-invisible au grand public : la défense des intérêts des investisseurs jusqu'à la sortie. Après 1 (<https://blog.wiseed.com/2016/08/03/valoriser-startup/>) a valorisation des start-ups (<https://blog.wiseed.com/2016/08/03/valoriser-startup/>) et le processus de sélection des entreprises (<https://blog.wiseed.com/2017/05/18/etre-audite-par-wiseed-cest-accepter-detre-challenge/>), voici un autre exemple très concret du travail effectué par WiSEED pour assurer au mieux la rentabilité promise aux investisseurs.

Que s'est-il passé pour « La Poste Migennes » ?

L'opération « La Poste Migennes » (<https://www.wiseed.com/fr/immobilier/plateforme-de-distribution-du-courrier-de-la-poste>), financée en février 2015 à hauteur de 229 500 €, fait partie des premières opérations immobilières réalisées par WiSEED (<https://www.wiseed.com/fr/projets-finances#IMMOBILIER>). Cette opération consistait en la réalisation de deux bâtiments mitoyens à usage professionnel comprenant un centre de tri ainsi qu'une direction logistique sur une surface respective de 502 m² et 361 m² sur 4 436 m² de terrain. L'ensemble du bâtiment était prévu pour une location en bloc par le groupe « La Poste » suivant un bail de 9 ans dont 6 ans ferme.



Retrouvez des photos de l'opération La Poste Migenne [ici \(https://www.wiseed.com/fr/immobilier/plateforme-de-distribution-du-courrier-de-la-poste/news\)](https://www.wiseed.com/fr/immobilier/plateforme-de-distribution-du-courrier-de-la-poste/news)

La [sortie des investisseurs \(https://www.wiseed.com/fr/remboursements-sorties\)](https://www.wiseed.com/fr/remboursements-sorties) était sécurisée par un investisseur qui devait racheter, une fois l'immeuble livré et le locataire installé, l'ensemble de l'opération au [promoteur ELLIPSE \(https://www.wiseed.com/fr/immobilier/promoteurs/groupe-ellipse\)](https://www.wiseed.com/fr/immobilier/promoteurs/groupe-ellipse). Malheureusement, tout ne s'est pas passé comme prévu. Une série de mauvaises nouvelles sont venues mettre à mal les chances de réussite de cette opération :

- L'opération a accusé un retard conséquent quant aux dates de livraison ;
- L'investisseur initialement positionné s'est désengagé ;
- Malgré la livraison en mars 2016, le promoteur n'a pas réussi à trouver un nouvel acquéreur ;
- Enfin le promoteur a été liquidé le 18 octobre 2016.

Qu'ont fait WiSEED et ses partenaires ?

Face à cette situation, WiSEED a progressivement mis en œuvre les mesures juridiques adaptées, jusqu'à l'activation de la [Garantie à Première Demande \(GAPD\) \(http://www.jurisconsulte.net/fr/lexique/id-255-garantie-a-premiere-demande\)](http://www.jurisconsulte.net/fr/lexique/id-255-garantie-a-premiere-demande). Le promoteur n'étant plus solvable, il a fallu que nous reprenions la commercialisation de cet actif afin d'offrir une sortie à nos investisseurs.

Les premières démarches d'identification d'un acquéreur auprès des *brokers*, SCPI et foncières nous ont amené la preuve que le promoteur n'avait pas été transparent sur ses démarches commerciales. En effet, le projet avait fait maintes fois le tour de la place et les conditions proposées, malgré un locataire de renom (Groupe La Poste), n'étaient pas satisfaisantes.

Il a donc fallu identifier un nouvel acquéreur mais surtout imaginer une renégociation du *deal* avec les parties prenantes dont :

- la banque, détentrice d'une hypothèque, pour un étalement de la dette utilisée par le promoteur pour acheter le terrain ;
- le mandataire pour prévenir toute annulation de la cession en raison des procédures collectives en cours au sein du Groupe ELLIPSE ;
- les investisseurs WiSEED qui ont accepté que les obligations ne porteraient plus d'intérêts à compter du 30 septembre 2016 ;

- Et enfin l'acquéreur qu'il a fallu convaincre puis accompagner, eu égard, à la complexité et aux aléas de cette opération.

Grâce au travail acharné des équipes WISEED et de ses conseils, les investisseurs du projet « La Poste Migennes » vont enfin pouvoir recevoir leur remboursement. La rentabilité finale de cette opération, au profit des investisseurs, sera de **6% par rapport au 9% initialement prévus**. Nous tenons à remercier :

- Les investisseurs WISEED de leur patience et de leur compréhension suite aux multiples communications, *reportings*, vidéo-conférences liées à cette opération. Sans leur confiance, le représentant de la masse des obligataires qu'est WISEED n'aurait jamais pu reprendre la main sur cette opération et obtenir le vote des résolutions nécessaires ;
- Stéphane Desmaison (<https://blog.wiseed.com/author/stephaned3324/>) (Directeur du développement Sud-Ouest), originaire de Périgueux (lieu du siège social d'ELLIPSE et de la banque de l'opération) qui a pu grâce à sa diplomatie, son réseau et son expérience fédérer les différentes parties prenantes ;
- Nos avocats du cabinet ASKESIS (<http://www.askesis.fr/>), et tout particulièrement Bastien Bernard, qui a fait preuve d'un grand professionnalisme, de pugnacité et d'une grande intelligence dans la structuration de la sortie ;
- L'acquéreur de ces 2 bâtiments sans lequel le remboursement n'aurait pas pu avoir lieu.

Quelles leçons en tirer ?

Il ressort de cette opération un certain nombre de leçons instructives. La première est naturellement de rappeler aux investisseurs le risque (<https://www.wiseed.com/fr/risques>) de perte en capital et d'illiquidité du placement financier en crowdfunding immobilier. La promotion immobilière reste soumise à de nombreux aléas, et malgré toutes nos diligences pour identifier et circonscrire les risques, la rentabilité offerte (<https://blog.wiseed.com/2016/09/05/comment-le-crowdfunding-immobilier-peut-il-proposer-des-rendements-eleves/>) reste proportionnelle au risque pris.

Ensuite, il ressort que lors des phases d'audit, au-delà de l'analyse des éléments financiers, juridiques, commerciaux et techniques d'une opération, l'analyse de l'opérateur est primordiale. En effet, toute difficulté de ce dernier entraîne le blocage sur l'opération financée et démontre les limites de la GAPD sur un promoteur devenu insolvable. La tâche est complexe en raison des activités cycliques d'un promoteur, des organigrammes juridiques étendus, des bilans qui peuvent être sains, mais cacher des trous de trésorerie à court ou moyen terme.

Enfin, cette opération témoigne que l'actif immobilier était sain et loué. Il représentait donc une valeur qu'il a fallu exploiter pour permettre aux investisseurs de récupérer leur investissement plus 6% d'intérêt. Ces derniers, nous l'espérons, auront pu apprécier la transparence et les efforts de WISEED, pour honorer leur confiance.

Cette procédure aurait-elle été possible pour TERLAT ?

La bonne nouvelle concernant l'issue du « La Poste Migennes » n'a pas pour objet d'en cacher une mauvaise : la liquidation probable du Groupe TERLAT, dont l'avenir est malheureusement scellé. Si nous nous trouvons dans le cas d'une reprise, le repreneur ne reprendra que les actifs. Le passif, notamment nos créances sur la maison mère au titre des GAPD activées, sera donc abandonné.

En cas de liquidation, pour l'opération « Le Passage » (<https://www.wiseed.com/fr/immobilier/le-passage>), le remboursement des investisseurs serait donc à traiter avec le liquidateur ce qui peut faire craindre une incertitude sur le remboursement, au mieux une incertitude sur le délai de remboursement. Pour « Les Jardins de Clarisse » (<https://www.wiseed.com/fr/immobilier/les-jardins-de-clarisse>), la situation du Groupe TERLAT et les pertes de l'opération a eu pour conséquence la perte totale du capital investi.

Nous comprenons la déception quant à l'issue de cet investissement et nous présentons aux WiSEEDers nos plus sincères regrets de ne pas avoir réussi à tenir nos engagements. Les premiers signaux faibles du Groupe TERLAT, fin 2016, nous ont amené à renforcer nos procédures d'audit des maisons mères des promoteurs financés – comme nous l'avons déjà expliqué ci-dessus – afin de réduire ce risque de contrepartie.

Nous investissons tous les jours dans nos outils et nos équipes (<https://www.wiseed.com/fr/groupe-wiseed>) – les investisseurs actifs le voient certainement et le verront encore – pour créer une plateforme d'investissement participative et performante sur tous les placements (<https://www.wiseed.com/fr/statistiques>). Ceci aussi constitue, chez WiSEED, un grand travail de l'ombre.



Souleymane-Jean GALADIMA
DG Associé WiSEED Immobilier

Publié dans: [Articles](#) | Tagué: [audit](#), [Commercialisation](#), [crowdfunding immobilier](#), [Développement immobilier](#), [finance](#), [Gestion projets](#), [investir dans l'immobilier](#), [La Poste Migenne](#), [participation](#), [Perte](#), [projets immobiliers](#), [promotion](#), [remboursement](#), [rendement immobilier](#), [Reprise](#), [sorties](#), [Terlat](#), [transparence](#), [wiseed](#)

21 réflexions sur “Le travail de l'ombre chez WiSEED : la défense des intérêts des investisseurs”

MATHILDE THIERRY dit : [7 juillet 2017 à 12 h 01 min](#) [RÉPONSE](#)

1. Bravo. et merci de votre transparence « équipe Wiseed ».

Pour ma part, je continue à investir, chez vous, de petites sommes mais sur de multiples projets. Non rompue aux arcanes de l'immobilier ni de la finance, je garde toujours en tête les facteurs de risque. Et pour l'instant je n'ai eu qu'à m'en féliciter...

SOULEYMANE-JEAN GALADIMA dit : [10 juillet 2017 à 8 h 43 min](#) [RÉPONSE](#)

o Merci beaucoup Mathilde, vos remerciement nous vont droit au coeur.

BENOIT GRANGER dit : [7 juillet 2017 à 13 h 04 min](#) [RÉPONSE](#)

2. Bravo Souleymane !

SOULEYMANE-JEAN GALADIMA dit : [10 juillet 2017 à 8 h 44 min](#) [RÉPONSE](#)