

Politique de sélection des projets

Cette politique vise à donner une vue d'ensemble sur le dispositif de sélection des projets mis en œuvre par le prestataire de services de financement participatif Stomea.

1. Phase de sourcing et type de projet financés

La société BLOCKS (STOMEA) a pour objectif de trouver des professionnels de l'immobilier (marchand de biens) ayant identifié un projet et ayant un besoin de financement.

La recherche de financement par porteur de projet ne pourra excéder 5.000.000€ sur 12 mois glissants.

Canaux

La recherche de professionnels de l'immobilier pouvant avoir besoin d'un financement via une campagne de financement participatif se fera via différents canaux :

- Réseaux sociaux
- Réseaux de professionnels regroupant des opérateurs immobiliers
- Des groupes d'investisseurs

Supports

La société BLOCKS (STOMEA) sera amenée à utiliser sa propre identité numérique sur les réseaux sociaux afin de faire la promotion de ses services et trouver de nouveaux porteurs de projets immobiliers :

- LinkedIn, Facebook, Instagram...
- Le site internet de la société BLOCKS (STOMEA)

2. Processus de sélection et d'analyse des projets

2.1 Phase de présélection – questions de présélection

Un questionnaire est adressé au porteur de projet concernant l'opération qu'il souhaite financer sur la plateforme. Il s'agit de la première phase de sélection et d'analyse du

projet. Les porteurs de projet adressent leur demande via la page dédiée à cet effet sur la plateforme : <https://www.stomea.com/se-financer>

Le questionnaire permet à Stomea d'avoir une vision globale sur les principales caractéristiques du porteur de projet et du projet de financement participatif. Il s'agit de la première étape du dispositif de sélection.

Les questions ci-dessous concernant un projet doivent apporter assez d'informations pour décider de présenter ce dernier ou non aux autres membres du comité de sélection pour une analyse complète détaillée.

Ce sont les questions formulées dans une fiche descriptive qui font office de premières questions :

A/ LA SOCIÉTÉ PORTEUSE DU PROJET

- Nom / Prénom / Fonction
- Email
- Téléphone
- SIRET de la société porteuse du projet
- Avez-vous déjà réalisé des levées en crowdfunding ?
 - . OUI
 - . NON
- Si oui, combien d'opérations et de quels montants ?
- Nombre d'opérations réalisées
- Années d'ancienneté en immobilier
- Quel est le type de société portant l'opération ?
 - . SAS
 - . SASU
 - . SARL
- S'il s'agit d'une SAS, la société a-t-elle 2 exercices clôturés ?
 - . OUI
 - . NON
- La société cible du financement possède-t-elle un commissaire aux comptes ?
 - . OUI
 - . NON

B/ LE PROJET À FINANCER

- Type d'opération
 - . Marchand de biens
 - . Promotion immobilière
 - . Lotisseur

.Refinancement

. Autres

- Adresse de l'opération
- Description de l'opération (achat-revente avec ou sans travaux, promotion de X lots, etc.)
- Montant du besoin
- Date souhaitée de réception des fonds
- Planning de l'opération (entre l'acquisition et la revente)
- L'opération nécessite-t-elle une autorisation administrative ?
 - . OUI
 - . NON
- Si oui, de quel type d'autorisation ?
- Avancée des demandes d'autorisations (si applicable)
- État d'avancement du projet
- Garanties pouvant être apportées (hypothèque, fiducie, caution, GAPD, nantissement)
- Fonds propres pouvant être injectés dans le projet
- Coordonnées du notaire en charge de la vente
- Avancée commercialisation + commentaires divers

2.2 Phase d'audit

Une fois les questions de présélection répondues, un audit complet est réalisé par le comité de sélection, en lien avec les analystes immobiliers.

L'objectif est de s'assurer de la pérennité du projet immobilier, en fonction du type d'opération, de son éventuelle spécificité, de son emplacement, de son niveau de rentabilité et de sa qualité générale.

1. Les types de projets

Types de projets qui seront proposés sur la plateforme :

- Projet sans rénovation
- Projet avec rénovation
- Division foncière
- Création de lots
- Changement de destination
- Construction, surélévation, extension

Le choix des types de projets présentés dépendra de la stratégie mise en place par le marchand de biens et BLOCKS (STOMEA) interviendra uniquement dans l'analyse et

l'audit du projet afin de s'assurer qu'il soit cohérent et ne comporte pas de risques à proprement parler (sauf risques inhérents à l'activité de marchand de biens).

2. Le porteur du projet

Il s'agit ici d'analyser l'opérateur qui développe l'opération.

- Expérience
- Réputation et équipe
- Structure financière dédiée
- Apport personnel du porteur
- Fiches patrimoniales
- Historique des réalisations
- Type des opérations réalisées
- Liasse de consolidation de l'émetteur (si la société est une holding ou une filiale d'un groupe consolidé)
- Tableau des emprunts en cours
- Assurances liées à son activité professionnelle

3. L'opération

Il s'agit ici d'analyser la qualité de l'intervention.

- Cohérence du projet
- Éléments d'urbanisme-
- Niveau de marge de l'opération
- Compromis d'achat
- Éléments relatifs aux autorisations administratives (si applicable)
- Devis de travaux
- Bilan prévisionnel de l'opération
- Visuels / plans
- Document de présentation

4. Le marché

Le marché dans lequel se situe l'opération. Les données démographiques, les tendances économiques et les comparables du marché sont prises en compte.

- Zone géographique
- Accessibilité
- Zone de chalandise
- Visibilité
- Environnement concurrentiel

- Aménagements futurs

Lors de la phase d'audit, Stomea pourra être amené à exiger la mise en place de diverses garanties engageant le porteur de projet en cas de retard ou défaillance de paiement. Ces suretés peuvent prendre la forme :

- D'un cautionnement personnel et solidaire ;
- De fiducie ;
- D'hypothèque inscrite ;
- D'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers ;
- D'hypothèque non inscrite ;
- De promesse d'affectation hypothécaire ;
- D'une garantie autonome à première demande ;
- D'un nantissement de parts sociales ;
- D'un nantissement de compte titres financiers
- D'un nantissement de créances en avance en comptes courants.

2.2 Audit approfondi

Si le projet en question ne correspond pas pleinement à ces critères, une analyse approfondie sera faite pour chacun des points ne rentrant pas dans les critères afin d'évaluer si des possibilités d'amélioration sont envisageables.

2.3 Comité de sélection

A l'issu de l'audit, un rapport d'évaluation du projet reprenant l'ensemble de ces critères sera dressé par Stomea, qui sera soumis au comité de sélection. Ce comité réunit les deux dirigeants effectifs de Stomea, ainsi que le troisième associé. Le cas échéant, un prestataire externe peut également être convié en cas de situation de conflit d'intérêts afin de garantir avec une assurance raisonnable l'intérêt des investisseurs.

Le comité se prononce en faveur ou en défaveur du projet sur la base du rapport d'audit rédigé. Le comité de sélection est composé de 3 membres et le vote se fera à la majorité qualifiée (51% des voix), chaque membre disposant d'une voix. Le comité de sélection dispose en outre d'un droit de veto.

Préalablement à chaque tenue de comité, les membres signent une attestation de non-conflit d'intérêt. En cas de situation de conflit d'intérêt détecté, le ou les membre(s) conflictés sont exclus du comité de sélection dudit projet. Dans ce cas, un prestataire externe (neutre et indépendant) prend part au comité afin d'éviter toute situation de

conflit d'intérêt et de permettre à Stomea d'agir dans la primauté de l'intérêt des investisseurs.

2.4 Décision finale

La décision finale de sélection sera celle du Président de Stomea, après avoir reçu l'avis du comité de sélection, et après avoir étudié l'audit. Le président a la possibilité d'exercer son droit de veto si un projet fait l'objet d'un vote favorable par le comité mais qu'il ne souhaite pas mettre en ligne ce projet.

Le comité de sélection rédigera pour chaque analyse de projet effectuée, un procès-verbal. Ce dernier reprendra tous les points abordés ainsi qu'une décision finale d'acceptation ou de refus.

3. Campagne de financement et suivi post levée de fonds

a) Notification de l'admission ou du rejet du projet de l'entreprise

Lors de la mise en ligne d'un projet sur la plateforme, la durée totale définie pour effectuer la levée de fonds est de 30 jours.

Une fois ce délai écoulé plusieurs scénarios sont possibles :

- Objectif de financement atteint : notification et mise à disposition des fonds au porteur du projet
- Objectif de financement non atteint : remboursement du capital investis aux souscripteurs sans frais et annulation du contrat entre la société porteuse du projet et les souscripteurs

b) Préparation de la campagne de financement

La société BLOCKS (STOMEA) travaillera en étroite collaboration avec la société porteuse du projet afin de préparer la campagne de financement et la mise en ligne sur le site internet :

- Analyse de l'actif immobilier par le comité de sélection
- Analyse de la structure financière du porteur du projet (selon la liste de documents requis définie précédemment)
- Discussion avec les personnes physiques ayant le pouvoir de gestion de la société émettrice afin de discuter du projet et de la vision de la société
- Définition des termes du contrat à rédiger à savoir :
 - . Modalités de versement des intérêts
 - . Défaut de remboursement par le porteur
 - . Remboursement anticipé

- . Taux d'intérêt
- . Durée du projet

c) Validation de la campagne de financement

Une fois le dossier validé et jugé apte à la mise en ligne sur le site internet, la campagne est validée et lancée.

Les investisseurs potentiels ont dès lors accès au projet et peuvent décider d'investir une partie de leurs fonds après avoir consulté les informations et documentations disponibles.

d) Suivi de la collecte

La durée de la collecte est fixée à 30 jours.

Durant le temps de la collecte, des informations sont disponibles sur la page du projet :

- Montant financé
- Montant restant à financer
- Nombres de souscripteurs ayant pris part au projet
- % financé du projet

e) Suivi post-investissement

Une fois la collecte terminée et complétée, tous les investisseurs ayant pris part au projet ont la possibilité de suivre leur investissement sur leur espace personnel pour suivre l'avancée du projet à savoir :

- Les versements d'intérêt déjà reçus
- Les dates des prochains versements d'intérêts
- Le retour sur investissement de chaque projet
- Le retour sur investissement moyen total de tous les investissements
- L'évolution du portefeuille en temps réel
- Les montants souscrits dans chaque projet

*** * ***