



POLITIQUE DE SELECTION DES ENTREPRISES

Chaque projet référencé sur Buildr a été rigoureusement analysé par des professionnels de l'immobilier.

Lorsqu'une entreprise souhaite recourir aux Services de Buildr, celle-ci doit nous communiquer au préalable les documents suivants :

- Un extrait Kbis datant de moins de 3 mois ;
- Le tableau de répartition de l'actionnariat ;
- Pour les **bénéficiaires effectifs**¹ et les dirigeants de l'entreprise :
 - Une copie de la pièce d'identité ;
 - Un extrait de casier judiciaire (Bulletin n°3 récupérable sur : <https://www.cjn.justice.gouv.fr/cjn/b3/eje20>) ;
 - Un justificatif de domicile ;
 - Si le dirigeant est une personne morale : tableau d'actionnariat/statuts
- La domiciliation bancaire de l'entreprise ;
- La copie certifiée conforme des statuts à jour de l'entreprise ainsi que de son pacte d'actionnaires (si existant) ;
- Le CV des dirigeants et fondateurs de l'entreprise ;
- PV des 3 dernières assemblées générales ;
- Description du projet d'investissement ;
- Un Business Plan sur les 3 prochaines années ;
- Les trois dernières liasses fiscales ;
- Une copie de l'échéancier de dettes ;

Une rencontre avec les fondateurs de l'entreprise est organisée avec comme objectif de :

- Faire connaissance avec les porteurs du projet à financer et valider leur compétence pour la réalisation du projet ;
- Valider l'ensemble des éléments du dossier et le prévisionnel financier afin de valider sa faisabilité ;
- Préciser le projet de financement ;

Le projet d'investissement est rigoureusement étudié par une équipe d'experts sur la base des critères suivants :

¹ Le bénéficiaire effectif s'entend de la personne physique qui soit détient, **directement ou indirectement**, plus de **25% du capital** ou des droits de vote de l'Entreprise Bénéficiaire, **soit** exerce, par tout autre moyen, **un pouvoir de contrôle** sur les organes de gestion, d'administration ou de direction de ou sur l'assemblée générale de ses associés (L561-2-2 CMF/R561-1 CMF)

ANALYSE DU PROGRAMME

Risque juridique :

- ✓ respect de la validité de la maîtrise foncière ;
- ✓ justification de la purge du permis de construire.

Risque administratif :

- ✓ purge du permis de construire.

Risque commercial :

- ✓ date de mise en commercialisation ;
- ✓ état des ventes ;
- ✓ rythme des ventes ;
- ✓ prix de vente ;
- ✓ délai d'obtention de la pré-commercialisation demandée pour la GFA.

Risque technique :

- ✓ étude de sols ;
- ✓ état du dossier de consultation des entreprises ;
- ✓ état de l'appel d'offres (le cas échéant : dossier de dépollution).

Risque financier :

- ✓ adéquation du chiffre d'affaires avec la grille commerciale ;
- ✓ vérification des budgets fonciers, travaux, frais financiers, frais commerciaux, honoraires de gestion, contrôle de la marge.

ANALYSE DU PROMOTEUR

Risque juridique :

- ✓ ancienneté ;
- ✓ nombre et activité des filiales et complexité de l'organigramme juridique (actionnariat) ;
- ✓ nombre de collaborateurs ;
- ✓ homme clé ;
- ✓ schéma de délégation éventuel (dépendance au dirigeant) ;

Risque opérationnel :

- ✓ état des maîtrises foncières sur l'année N-1 ;
- ✓ état des commercialisations en cours (stock) ;
- ✓ état des travaux (respect des coûts et des délais) ;
- ✓ état des marges à terminaison des programmes en cours ;
- ✓ procédure de validation des dossiers en comité d'engagement 'promoteur' ;

Risque financier :

- ✓ étude du bilan : fonds propres, endettement, trésorerie, actifs immobiliers ;
- ✓ étude du compte d'exploitation consolidé : CA, frais généraux, rentabilité ;
- ✓ valorisation de la foncière (si elle existe) : montant des actifs, montant des encours, rendement, validité des baux.



Les analystes vont compléter une grille d'évaluation afin de déterminer les différents risques auxquels l'entreprise est exposée (risques relatifs à l'activité, risques réglementaires et juridiques, risques technologiques, risques financiers, risques de gouvernance et risques de marché).

En synthèse de l'analyse des documents et des informations recueillies auprès des entrepreneurs, une première décision de pré-sélection est formalisée par l'accord des équipes de M Capital Partners.

Si cette décision est positive, elle donne alors lieu à la rédaction d'un mémo d'investissement reprenant les caractéristiques du projet, le prévisionnel financier, le marché cible positif/négatif et le montage dans l'objectif de le présenter au comité de sélection de TYLIA Invest, seul décisionnaire final de la sélection d'un projet.

Le comité de sélection est composé de la direction de TYLIA Invest et d'experts sectoriels pour les projets immobiliers. La décision de sélection doit être votée à l'unanimité par les membres.