

# HEXAGON



CROWDBUILDING  
CROWDHEALING

## LE MÉCANISME DE SÉLECTION DES PROJETS

2016

[www.hexagon-e.com](http://www.hexagon-e.com)

# 1 ÉLIGIBILITÉ DU PROFESSIONNEL DE L'ACTE DE BÂTIR

---

HEXAGON<sup>®</sup> ACCOMPLI TOUTES LES DILIGENCES POUR SÉLECTIONNER LES PROJETS LES PLUS VIABLES.

NOTRE BUT EST D'IDENTIFIER DES PROMOTEURS AGUERRIS AYANT LES COMPÉTENCES ET L'EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE REQUISES POUR LE MONTAGE ET LA RÉALISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION OU D'AMÉNAGEMENT.

## Les éléments étudiés:

- Le parcours professionnel et l'expérience.

*Deux autres points d'attention sont étudiés et constituent des critères d'éviction:*

- La structuration juridique du professionnel.
- La viabilité financière à court terme du professionnel.

## Études réalisées

### 1. Étude de documents:

- Dossier de présentation du porteur de projet.
- Bilans financiers / Liasse Fiscale / Bilan consolidés ( si disponibles ).
- Cotations FIBEN société de promotion + Cotation BDF du dirigeant.
- Organigramme / Statuts et K Bis.
- Plaquette institutionnelle / Exemple de réalisation.

2. Étude e-réputation sur groupe de promotion et principaux bénéficiaires économiques (Réclamations, livraisons tardives, sinistres... avis des acquéreurs, historique des opérations).

3. Consultation Base de données ALTARES - DUN & BRADSTREET pour validation de la cotation de la structure de promotion ou l'autorisation par le professionnel de communiquer ses cotations FIBEN pour l'entreprise et le dirigeant.

4. Une rencontre physique avec le professionnel.

Les éléments recueillis lors des études doivent de manière concordante permettre de valider une viabilité financière du professionnel et de la structure juridique dédiée au projet (absence d'indices concordant laissant présumer un dépôt de bilan).

Cas particulier des sociétés en plan de redressement et en sauvegarde:

L'existence d'un plan de redressement sur la structure de promotion ou d'une procédure de sauvegarde, ne sera pas un critère de rejet à priori.

Les requêtes seront alors poussées plus en avant, un examen spécifique, et une procédure de validation suivant la programmation sera alors mise en œuvre.

CRITÈRES SYSTÉMATIQUES D'EXCLUSION:

- ◆ Sinistre ayant provoqué la mise en jeu de la garantie financière d'achèvement.
- ◆ Promoteur faisant l'objet de mises en cause répétées sur les réseaux sociaux.
- ◆ Présence d'un stock invendu de plus de 25% sur un projet achevé depuis plus de 6 mois.
- ◆ Information faisant apparaître un risque de moralité.
- ◆ Cotation FIBEN dégradée.
- ◆ Cotation Dirigeant égale ou supérieur à 050.

Les cotations relevées sur D&B- ALTARES étant la propriété de D&B il ne peut en être fait état suivant le contrat de service.

La communication des cotations FIBEN et BDF communiquées correspondant aux cotations librement accessibles par le professionnel suivant la dispositions prévues par le code de conduite de l'activité de cotation des entreprises à la Banque de France [LIEN ICI](#).

ANNEXE:

Table & Principe de Cotation FIBEN [LIEN ICI](#).  
Table & Principe de Cotation Dirigeant BDF [LIEN ICI](#).

Dans le cadre des dossiers IFP, la cotation peut être vérifiée directement sur FIBEN.

# 2 VALIDATION PROJET OPÉRATION DE CONSTRUCTION «PROJETS VERTS»

## PROGRAMME IMMOBILIER PORTÉ PAR LA SOCIÉTÉ DÉDIÉE.

Concernant les Financement programme et les Financement Foncier, le promoteur s'engage à communiquer à **HEXAGON<sup>e</sup>** un certain nombre de pièce.

MAITRISE FONCIÈRE	-Une Copie d'une promesse de vente en cours de validité sur les biens et droits immobiliers assiettes du programme.
URBANISME	-Une copie des demandes d'autorisations administratives (permis de démolir, permis de construire, permis de construire modificatifs etc... )  <i>Dans certains cas exceptionnelle, un certificat d'urbanisme positif sur l'Avant-Projet Sommaire (APS) ainsi qu'un Avant-Projet Définitif (APD).</i>
ÉLÉMENTS FINANCIERS	-Une étude de faisabilité économique du Programme Immobilier présentant un équilibre financier, dont une marge prévisionnelle supérieure à 5%, suivant un coût de travaux ainsi qu'un planning de trésorerie du Programme Immobilier.
ÉLÉMENTS COMMERCIAUX	-Une grille de vente, avec la mention des lots, des surfaces, des prix ainsi qu'un descriptif de vente et une étude de marché.  <i>Une vérification de la cohérence commerciale sera effectué par HEXAGON<sup>e</sup> à partir des données du site Crédit Foncier de France <a href="http://www.marche-immo.com">http://www.marche-immo.com</a>.</i>  En cas de discordance des prix, non justifiée de plus de 15% par rapport aux données publiées, des éléments complémentaires seront demandés par HEXAGON <sup>e</sup> au promoteur.

Sur la base du Dossier information, **HEXAGON**<sup>®</sup> s'assurera notamment que les prérequis listés ci-dessous sont réunis, étant précisé que cette liste est susceptible de varier en fonction des spécificités de l'Opération de Financement dont la mise en ligne sera sollicitée:

- ◆ Les ressources mises en place sont suffisantes pour réaliser et achever le Programme Immobilier; notamment au regard du planning prévisionnel de trésorerie.
- ◆ Les conditions de couverture du coût de revient sont au moins de 75%.
- ◆ Les conditions minimales de commercialisation représentent au moins 50% du chiffre d'affaire.  
(cette condition pourra être augmentée suivant les caractéristiques du Programme Immobilier, son emplacement et la typologie des lot).
- ◆ Les fonds propres représentent au moins 20 % minimum de l'Impasse  
(ou 40 % de l'Impasse si la condition de fonds propres ci-dessous n'est pas remplie).
- ◆ Les crédits obtenus représentent au moins 20% minimum de l'Impasse  
(ou 40 % de l'Impasse si la condition de fonds propres ci-dessous n'est pas remplie).
- ◆ Le taux de marge de l'opération doit être supérieur à 5% du coût de revient.

LE TERME «IMPASSE» DÉSIGNE L'INSUFFISANCE DES RESSOURCES REQUISES POUR ACHÉVER LE PROGRAMME IMMOBILIER LORS DE L'ANALYSE DU DOSSIER ÉTANT PRÉCISÉ QUE L'IMPASSE SERA DÉTERMINÉE DE LA MANIÈRE SUIVANTE :

$$\text{IMPASSE} = \text{COÛT DE REVIENT} - (\text{COMMERCIALISATION} + \text{FONDS PROPRES} + \text{CRÉDIT}).$$

Il est en outre précisé que par analogie, seuls les Programmes Immobiliers présentant des caractéristiques leur permettant de bénéficier d'une garantie intrinsèque aux termes des dispositions des articles R 261-17 et 261-18 b (anciens) du Code de la Construction et de l'Habitation (soit au minimum une couverture 75 % du coût de revient du Programme Immobilier) seront proposés sur le Site d'**HEXAGON**<sup>®</sup>.

LA VIABILITÉ D'UN PROJET DÉPENDS DE CERTAINES CONDITIONS. PLUSIEURS DOCUMENTS EN DÉPENDENT ET DOIVENT ÊTRE TRANSMIS À **HEXAGON<sup>e</sup>**

COMMERCIALISATION	-Contrats de réservation ou d'une attestation notariée faisant état des réservations (pour un montant égal ou supérieur aux conditions définies dans les contrats d'émission)
FONDS PROPRES	-Attestation de l'expert-comptable de la Société Dédiée ou du relevé du compte indiquant leurs versements.
ACQUISITION D'UNE PARTICIPATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ DÉDIÉE	-Contrat de cession de parts sociales de la Société Dédiée au profit de la Société Émettrice portant sur au moins 5% du capital et des droits de vote de la Société Dédiée.
CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE PRÊT INTRAGROUPE PAR LA SOCIÉTÉ ÉMETTRICE AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ DÉDIÉE	-Copie de la convention de prêt intragroupe par la Société Émettrice au profit de la Société Dédiée faisant apparaître l'engagement de la Société Émettrice de mettre à disposition de la Société Dédiée un prêt d'un montant équivalent à celui des fonds effectivement levés.
MAÎTRISE FONCIÈRE	-Promesse de vente en cours de validité ou d'une attestation d'acquisition de l'assiette foncière.
URBANISME	-Autorisations des administrations nécessaires à la réalisation du Programme Immobilier et des constats d'huissiers portant sur son affichage.
ASSURANCES ET GARANTIES DU PROGRAMME IMMOBILIER	-Lettres d'accords ou accords de cotation.
MAÎTRISE TECHNIQUE	-Conventions de maîtrise d'œuvre, du rapport de l'étude de sol (mission G0-G12), et à minima de la convention avec le Bureau de Contrôle en charge du rapport initial.

DES CONDITIONS PLUS STRICTES DEVRONT ÊTRE STIPULÉES DANS LES CONTRATS D'ÉMISSION COMPTE TENU DES SPÉCIFICITÉS TECHNIQUES, JURIDIQUES OU COMMERCIALES DU PROGRAMME IMMOBILIER PROPOSÉ.

# 3 VALIDATION PROJET ACQUISITION TERRAIN «PROJET BLEUS»

---

## PROGRAMME IMMOBILIER PORTÉ PAR LA SOCIÉTÉ DÉDIÉE.

Concernant les Financements Programme et les Financement Foncier, l'entrepreneur s'engage à communiquer à **HEXAGON<sup>e</sup>** un certains nombre de documents.

MAITRISE	-Une Copie d'une promesse de vente en cours de validité sur les biens et droits immobiliers assiettes du Programme.
URBANISME	-Une copie des demandes d'autorisations administratives (Permis de démolir, permis de construire, permis de construire modificatifs etc... )  <i>Dans certains cas exceptionnelle, un certificat d'urbanisme positif sur l'Avant-Projet Sommaire (APS) ainsi qu'un Avant-Projet Définitif (APD).</i>
ÉLÉMENTS FINANCIERS	-Une étude de faisabilité économique du Programme Immobilier présentant un équilibre financier, dont une marge prévisionnelle supérieur à 5%, suivant un coût de travaux ainsi qu'un planning de trésorerie du Programme Immobilier.
ÉLÉMENTS COMMERCIAUX	-Une grille de vente, avec la mention des lots, des surfaces, des prix ainsi qu'un descriptif de vente et une étude de marché.  <i>Une vérification de la cohérence commerciale sera effectué par HEXAGON<sup>e</sup> à partir des données du site Crédit Foncier de France <a href="http://www.marche-immo.com">http://www.marche-immo.com</a>.</i>  En cas de discordance des prix, non justifiée de plus de 15% par rapport aux données publiées, des éléments complémentaires seront demandés par HEXAGON <sup>e</sup> au promoteur.
DÉTERMINATION DE LA CONTRE-GARANTIE	Par défaut il sera mis en place un privilège (hypothèque) sur l'assiette foncière acquise. La sûreté devra être réelle hors le cas d'une garantie émise par un établissement de crédit où une compagnie d'assurance. La garantie devra porter sur un actif d'un montant au moins équivalent à la levée de fonds.

# 4 VALIDATION PROJETS MONTAGE

## «PROJETS ORANGES»

### PROGRAMME IMMOBILIER PORTÉ PAR LA SOCIÉTÉ DÉDIÉE.

Concernant les Financements Programme et les Financement Foncier, l'entrepreneur s'engage à communiquer à HEXAGON<sup>e</sup> un certain nombre de documents.

MAITRISE FONCIÈRE	-Un projet de promesse ou un projet de compromis d'acquisition.
URBANISME	-Une copie des demandes d'autorisations administratives (Permis de démolir, permis de construire, permis de construire modificatifs etc... )  <i>Dans certains cas exceptionnelle, un certificat d'urbanisme positif sur l'Avant-Projet Sommaire (APS) ainsi qu'un Avant-Projet Définitif (APD).</i>
ÉLÉMENTS FINANCIERS	-Une étude de faisabilité économique du Programme Immobilier présentant un équilibre financier, dont une marge prévisionnelle supérieur à 5%, suivant un coût de travaux ainsi qu'un planning de trésorerie du Programme Immobilier.
ÉLÉMENTS COMMERCIAUX	-Une grille de vente, avec la mention des lots, des surfaces, des prix ainsi qu'un descriptif de vente et une étude de marché.  <i>Une vérification de la cohérence commerciale sera effectué par HEXAGON<sup>e</sup> à partir des données du site Crédit Foncier de France <a href="http://www.marche-immo.com">http://www.marche-immo.com</a>.</i>  En cas de discordance des prix, non justifiée de plus de 15% par rapport aux données publiées, des éléments complémentaires seront demandés par HEXAGON <sup>e</sup> au promoteur.
PROGRAMMATION DES PROJETS DE L'OPÉRATEUR	-Un état des projets en cours de montage « programmation » sur les 24 / 36 prochains mois.
MUTUALISATION DES RISQUES ET GARANTIES	La structure de l'entrepreneur prend l'engagement de procéder à une sécurisation des capitaux pour le remboursement des investisseurs.  L'ensemble des projets de le programmation de l'opérateur isolés ou non dans une structure juridique dédiée serviront de source de remboursement en cas de non aboutissement d'un projet (mutualisation).



# 5 ÉLIGIBILITÉ DES PROFESSIONNELS DE SANTÉ «CROWDHEALING»

---

HEXAGON<sup>e</sup> a pour objectifs d'identifier des professionnels de santé ayant les compétences et les qualifications requises pour l'exercice de leur profession.

## Les éléments étudiés:

- ◆ Le parcours professionnel et l'expérience.

*Deux autres points d'attention sont étudiés et constituent des critères d'éviction:*

- ◆ La structuration juridique du professionnel.
- ◆ La viabilité financière à court terme du professionnel.

## Études réalisées

### 1. Étude de documents:

- ◆ Dossier de présentation du Professionnel de santé.
- ◆ Bilans financiers/Liasse Fiscale/Bilan consolidés (si disponibles) + déclarations sur l'état des dettes.
- ◆ Cotations FIBEN société d'exercice + Cotation BDF du dirigeant.
- ◆ Statuts et K Bis si exercice par voie d'une société ( type SEL).
- ◆ Publication / Mémoires.

### 2. Étude e-réputation

### 3. Consultation Base de données FIBEN

### 4. Une rencontre physique avec le professionnel.

### 5. Présentation du projet professionnel:

Le professionnel devra justifier des modalités d'emploi – l'objet – des ressources financières recherchées ( rachat de parts de cabinet, achat de matériels, projet d'extension, d'ouverture....).

Les éléments recueillis lors des 4 requêtes doivent de manière concordante permettre de valider une viabilité financière du professionnel et de la structure juridique dédiée au projet (Absence d'indices concordant laissant présumer un dépôt de bilan).

CRITÈRES SYSTÉMATIQUES D'EXCLUSION:

- ◆ Information faisant apparaître un risque de moralité.
- ◆ Cotation FIBEN.
- ◆ Cotation Dirigeant.
- ◆ Cotation Dirigeant égale ou supérieure à 050

La communication des cotations FIBEN et BDF communiquées correspondant aux cotations librement accessibles par le professionnel suivant les dispositions prévues par Le code de conduite de l'activité de cotation des entreprises à la Banque de France [LIEN ICI](#).

Pour plus d'informations  
[www.hexagon-e.com](http://www.hexagon-e.com)

Société Par Actions Simplifiées, au capital de 15 000 €, RCS Paris n° 808 233 188  
4, Place Louis Armand, 75012 Paris / 01 45 16 09 26 / [contact@hexagon-e.com](mailto:contact@hexagon-e.com)  
N° TVA FR 66 808 233 118

HEXAGON EQUITY est enregistrée auprès de l'ORIAS en qualité d'Intermédiaire en  
Financement Participatif sous le numéro 15002012 [www.orias.fr](http://www.orias.fr)

