fundimmo

Présentation investisseurs

CORPORATE STATIM

Image non contractuelle et non représentative du projet

CORPORATE STATIM

Financement Corporate visant à financer une partie des fonds propres nécessaires à la réalisation de 2 opérations d'aménagement

Opérateur : **STATIM PROVENCE**

Montant	Rendement annuel cible*	Type	Durée	Suretés
300 000€	**11% bruts capitalisés**	**Obligation zéro coupon**	**18 mois**	**Hypothèque de 1er rang sur un foncier** **GAPD de l'associé unique**

*Objectif de rendement non garanti, les performances passées ne préjugent pas des performances futures

© Ce document est strictement confidentiel

1. Synthèse de l'investissement

Présentation de l'investissement

CORPORATE STATIM est un financement corporate visant à financer une partie des fonds propres nécessaires à la réalisation de 2 opérations d'aménagement située à Villeneuve-lès-Avignon (30) et à Beauvoisin (30).

>> Il est aujourd'hui proposé aux investisseurs d'accompagner ledit opérateur par le biais d'une émission obligataire d'un montant cible de 300 000€ au taux de 11%*/an pour une durée de 18 mois.

La société STATIM AMENAGEMENT émet un emprunt obligataire auquel les investisseurs FUNDIMMO pourront souscrire. Cette société reversera ensuite les fonds à la société STATIM PROVENCE qui réalise les travaux.

Cette émission obligataire sera garantie par une hypothèque en 1er rang sur le foncier sis Chemin de l'Esquillon Passeronne, 30640 Beauvoisin à hauteur de 180K€ (sur lequel sera réalisé l'une des opération) et la GAPD de Monsieur Christophe BONHOURE dont le patrimoine net est évalué à plus de 5M€.

Résumé des données d'investissement	
Nature	Corporate
Typologie d'intervention	Obligations Simples
Montant cible	300 000€
Durée cible	18 mois
Rendement*	11%
Coupon	In fine
Suretés	Hypothèque de 1er rang sur le foncier sis Chemin de l'Esquillon Passeronne, 30640 Beauvoisin à hauteur de 180K€ GAPD de Monsieur Christophe BONHOURE dont le patrimoine net est évalué à plus de 2M€ (hors RP).
Nom de l'Emprunteur	STATIM AMENAGEMENT

*Objectif de rendement non garanti, les performances passées ne préjugent pas des performances futures

© Ce document est strictement confidentiel

1. Contexte de financement

Présentation du financement

CORPORATE STATIM est un financement corporate visant à financer une partie des fonds propres nécessaires à la réalisation de 2 opérations d'aménagement :

- **DOMAINE DE BELLE CROIX** : réalisation d'un lotissement de 5 terrains à bâtir à Villeneuve-lès-Avignon (30) ;
- **ESQUILLON PASSERONNE** : réalisation de 2 terrains à bâtir à Beauvoisin (30).

Financement FUNDIMMO

Au titre du financement de l'opération, la société STATIM PROVENCE sollicite un financement via FUNDIMMO à hauteur de 300 000€ et sur une durée de 18 mois.

Ce financement sera garanti par :

- Une hypothèque de 1er rang sur le foncier sis Chemin de l'Esquillon Passeronne, 30640 Beauvoisin – opération ESQUILLON PASSERONNE
- La GAPD de Monsieur Christophe BONHOURE dont le patrimoine net est évalué à plus de 2M€ (hors RP).

Opération DOMAINE DE BELLE CROIX

L'opération porte sur la réalisation d'un lotissement de 5 terrains à bâtir d'une ST à bâtir totale de 4 535 m² vendus au détail.

Les principales caractéristiques de l'opération sont les suivantes :

- **Foncier** : Acquis en février 2025
- **Autorisations administratives** : Obtenues et purgée (excepté pour PC Modificatif)
  - PC Modificatif obtenu en février 2025 et portant uniquement sur l'aménagement de constructions en limite séparative du terrain
  - Les travaux de voirie sont avancés à 30%
- **Commercialisation** : 41% du CA TTC
- **Marge prévisionnelle de l'opération** : 17% du CA TTC
- **Financement bancaire** : 1 300 000€ octroyé par BANQUE POPULAIRE
  - La banque exige des fonds propres d'un montant de 150 000€

Opération ESQUILLON PASSERONNE

L'opération porte sur la réalisation de 2 terrains à bâtir d'une ST à bâtir totale de 2 084 m². Les principales caractéristiques de l'opération sont les suivantes :

- **Foncier** : Sous promesse
- **Autorisation administrative** : Obtenue et purgée
- **Commercialisation** : 100% du CA TTC
- **Marge prévisionnelle de l'opération** : 12% du CA TTC

© Ce document est strictement confidentiel

2. Points clefs de l'opération

Points clefs de l'opération

- Le groupe STATIM est un opérateur expérimenté sur ce type d'opération bénéficiant d'une expérience de plus 30 ans.
- Le PC Modificatif de l'opération DOMAINE DE BELLE CROIX n'est pas encore purgée mais n'a pas d'impact sur la réalisation des travaux.
- Le taux de commercialisation de l'opération DOMAINE DE BELLE CROIX est de 41% du CA TTC.
- Les devis travaux de l'opération DOMAINE DE BELLE CROIX signés représentent 89% du coût travaux budgété.
- La marge prévisionnelle de l'opération DOMAINE DE BELLE CROIX est de 17% du CA TTC.
- Le taux de commercialisation de l'opération ESQUILLON PASSERONNE est de 100% du CA TTC.
- Les devis travaux signés de l'opération ESQUILLON PASSERONNE représentent 36% du coût travaux budgété.
- La marge prévisionnelle de l'opération ESQUILLON PASSERONNE est de 12% du CA TTC.
- Les fonds ne sont pas versés directement à la société réalisant l'opération.

© Ce document est strictement confidentiel

Présentation de l’opérateur :
STATIM PROVENCE

3.1 Présentation du groupe

Présentation du groupe STATIM

Le groupe STATIM a été créé en 1991 par M. BONHOURE, ayant pour activité celle de lotisseur/aménageur et réalise en moyenne une centaine de terrains à bâtir par an.

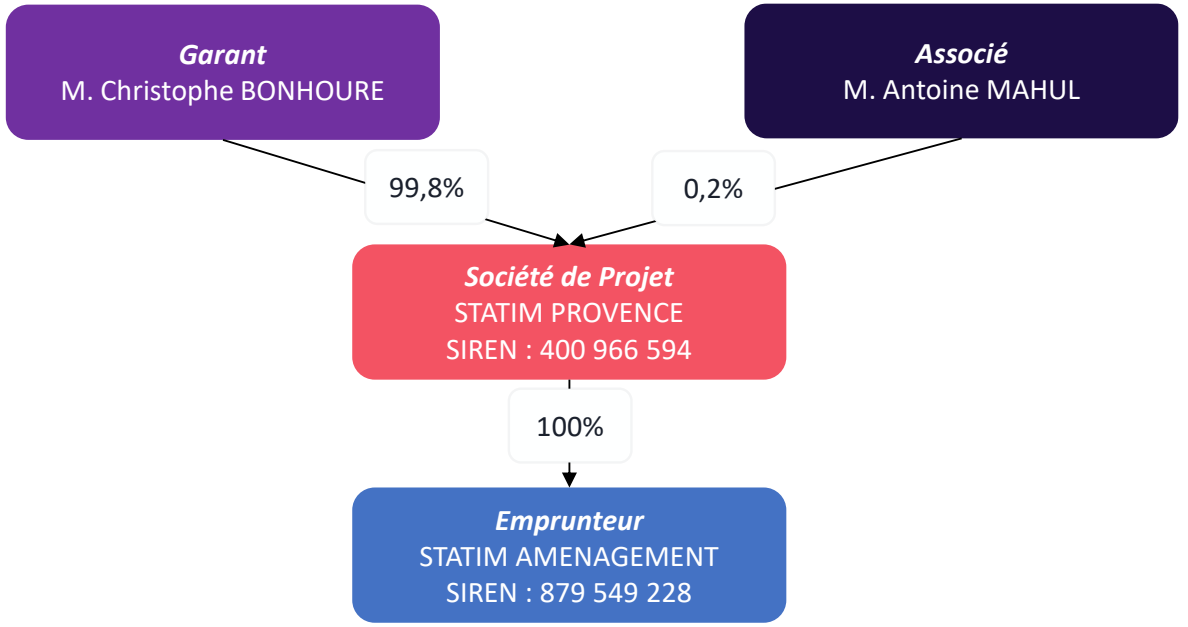
Le groupe STATIM s'articule autour des sociétés suivantes :

- **STATIM PROVENCE** : créée en 1995, fait office de maison-mère avec un rayon d'action les départements du Gard (30), Hérault (34), Bouches du Rhône (13), Vaucluse (84) et Var (83) ;
- **STATIM** : créée en 1991, exerce son activité d'aménagement dans les départements de l'Aude (11), Pyrénées Orientales (66) et Haute-Garonne (31) ;
- **STATIM LITTORAL** : opérait historiquement sur les départements de l'Aude (11) et Hérault (34) principalement. Aujourd'hui, celle société ne réalise que très peu d'opération et de manière ponctuelle ;
- **ST CONSTRUCTION** : société de construction de maisons individuelles qui ne réalise plus d'opération à ce jour et est vouée à disparaitre ;
- **STATIM AMENAGEMENT** : société qui émet les financements participatifs.

Les différentes entités du groupe STATIM interviennent sur les missions suivantes : prospection foncière, négociation propriétaire, montage technique de l'opération, commercialisation, suivi de chantier et SAV.

Enfin, le groupe STATIM s'appuie également sur ses deux agences, situées à Nîmes et Carcassonne pour la commercialisation de leurs opérations.

Organigramme simplifié



© Ce document est strictement confidentiel

3.2 Présentation du groupe

Track record du groupe STATIM

La société **STATIM PROVENCE** a 8 opérations d'aménagement **en cours** (hors opération présentée ce jour) représentant un total de 69 terrains et dont les travaux sont terminés (7 opérations) ou en cours (1 opération).

La société **STATIM PROVENCE** a 6 opérations **à venir** (hors opération présentée ce jour) représentant un total de 64 terrains.

La société **STATIM** a 4 opérations **en cours** représentant un total de 59 terrains et dont les travaux sont terminés (2 opérations) ou en cours (2 opérations).

Track record en financement participatif

La société **STATIM PROVENCE** a eu recours au financement participatif à 1 reprise pour un montant total de 270K€. A ce jour, le financement participatif a été remboursé (report contractuel).

La société **STATIM AMENAGEMENT** a eu recours au financement participatif à 3 reprises pour un montant de 648K€ (auprès de Fundimmo).

La société a remboursé 1 financement participatif pour un montant de 189K€.

A ce jour, l'encours en financement participatif de la société STATIM AMENAGEMENT se porte à 459K€.

© Ce document est strictement confidentiel

3.3 Présentation du groupe

fundimmo

Comptes de STATIM PROVENCE (Société de Projet) au 30/09/2024

Année déficitaire avec une perte de -12K€, s'expliquant par une diminution du chiffre d'affaires ;
Total Bilan (« TB ») de 14 696K€ ;
Actif immobilisé de 6 517K€ (44% du TB) correspondant essentiellement à des titres de participations pour 6 413K€ ;
Stocks de 3 324K€ (23% du TB) se composant exclusivement de biens en cours de production ;
Créances de 4 827K€ (33% du TB) correspondant à des créances clients pour 949K€ et des créances intragroupes pour 3 805K€ ;
Capitaux propres de 6 197K€ (42% du TB), et en réintégrant les comptes courants d'associés de 3 830K€, les quasi-fonds propres se portent à 10 027K€, soit 68% du TB ;
Hormis les comptes courants d'associés, les dettes financières de 3 222K€ (22% du TB) se composant de dettes bancaires pour 3 221K€ ;
Autres dettes de 1 407K€ (10% du TB) correspondant majoritairement à des dettes fournisseurs pour 255K€, des dettes fiscales et sociales pour 712K€.

Année / en €	30/09/2023	30/09/2024
Chiffre d'affaires (CA)	**3 849 188**	**2 170 113**
Résultat d'Exploitation	250 367	147 656
Résultat financier	-96 101	-141 642
Résultat courant avant impôts	*129 060*	*-43 232*
Résultat exceptionnel	79 841	31 526
Résultat net (RN)	**208 901**	**-11 706**

Bilan / en €	30/09/2023	30/09/2024
Actif immobilisé	6 854 684	6 516 751
Stocks	2 504 109	3 324 087
Créances	4 457 394	4 827 535
Disponibilités	149 637	27 998
Autres - Charges constatées d'avance	623	0
TOTAL ACTIF	**13 966 447**	**14 696 371**
Capitaux propres	6 208 860	6 197 154
Provisions	191 095	40 000
Dettes financières (établissement de crédit)	2 719 698	3 220 686
Dettes financières diverses	3 301 260	3 831 166
Autres dettes (fiscal, social, fournisseurs…)	1 545 534	1 407 365
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	**13 966 447**	**14 696 371**

© Ce document est strictement confidentiel

3.4 Présentation du groupe

fundimmo

Comptes de STATIM AMENAGEMENT (Emprunteur) au 30/09/2024

- Année déficitaire avec une perte de – 45K€, s'expliquant par une absence de chiffre d'affaires ;
- Total Bilan (« TB ») de 462K€ ;
- Créances de 462K€ (100% du TB) se composant essentiellement de créances intragroupes pour 449K€ ;
- Capitaux propres négatifs à -17K€, s'expliquant par un résultat net déficitaire ;
- Dettes financières de 473K€ correspondant intégralement aux financements participatifs FUNDIMMO.

Année / en €	30/09/2023	30/09/2024
Chiffre d'affaires (CA)	**0**	**0**
Résultat d'Exploitation	-1 819	-39 169
Résultat financier	-17 316	-14 104
Résultat courant avant impôts	*6 069*	*-44 997*
Résultat exceptionnel	0	0
Résultat net (RN)	**5 158**	**-44 997**

Bilan / en €	30/09/2023	30/09/2024
Actif immobilisé	0	0
Stocks	0	0
Créances	31 672	461 587
Disponibilités	26	434
Autres - Charges constatées d'avance	0	0
TOTAL ACTIF	**31 698**	**462 021**
Capitaux propres	27 410	-17 587
Provisions	0	0
Dettes financières (établissement de crédit)	0	0
Dettes financières diverses	0	473 504
Autres dettes (fiscal, social, fournisseurs…)	4 288	6 104
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL PASSIF	**31 698**	**462 021**

© Ce document est strictement confidentiel

4. Informations complémentaires

Risques liés aux placements en Financement Participatif

- Illiquidité de l'investissement durant la vie de l'opération,
- Risque de dépassement de la durée d'investissement,
- Risque de perte en capital,
- Risques liés aux actifs immobiliers : l'équilibre économique du projet est soumis aux risques liés à la détention, la construction et la commercialisation d'actifs immobiliers.
- Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, investir en financement participatif présente un risque de perte partielle ou totale de sa mise de départ.

Avant tout investissement, vérifiez que celui-ci est adapté à votre situation patrimoniale.

© Ce document est strictement confidentiel

Fundimmo
41 avenue George V
75008 Paris

investisseurs@fundimmo.com

Fundimmo, société par actions simplifiée au capital de 9.247.770 €, Prestataire de Services de Financement Participatif agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 25/10/2023 sous le numéro FP-2023-18 enregistrée au RCS de Paris sous le numéro 802 497 099 et dont le siège social est situé 41 avenue George V, 75008 Paris .