



UNE OBLIGATION DEDIEE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER



- Multi projets
- Multi opérateurs
- Multi plateformes de Crowdfunding immobilier

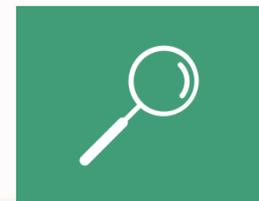


Le présent document n'a pas de caractère contractuel. Il est établi par la société Stelair Rendement SA afin de fournir aux investisseurs potentiels des informations détaillées sur les émissions obligataires à réaliser dans le cadre du programme obligataire porté par la SA Stelair Rendement. Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques détaillés dans le DIS (Document d'Information Synthétique) dont les principaux sont : le risque de perte en capital et de non paiement des intérêts, risque de liquidité et risque de taux. Les principaux risques relatifs aux produits sont également présentés dans les slides 12 et 13 du présent document. L'ensemble des informations contenues dans ce document est susceptible de modification à tout moment, sans information préalable.

Stelair : une nouvelle trajectoire pour l'épargne

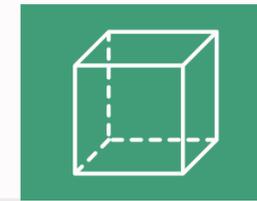


STELAIR est un acteur indépendant qui structure et met en place des véhicules de financement obligataires pour les professionnels de l'immobilier. Ces véhicules prennent la forme de solutions de placement accessibles aux clients des conseillers en gestion de patrimoine, *family office* et banques privées.



SELECTION

Stelair sélectionne les professionnels et leurs projets



STRUCTURATION

Stelair structure et met en place des financements



COLLECTE

Solutions proposées à des investisseurs retails via leur conseiller en investissements financiers.

UNE **ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE** QUI CUMULE PLUSIEURS ANNÉES D'EXPÉRIENCE DANS LE SOURCING, L'ANALYSE DE PROJETS IMMOBILIERS ET LA COMMERCIALISATION DE SOLUTIONS DE PLACEMENT.



STELAIR
RENDEMENT



Sommaire

L'opportunité de marché	01
Notre offre	09
L'Équipe	14

L'opportunité de marché



LA PRODUCTION DE LOGEMENT AU RALENTI

faute de permis de construire et de foncier : selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) en France, et principalement dans les zones urbaines, les besoins en logement sont importants et l'offre est inférieure à la demande.



LE PARC IMMOBILIER FRANÇAIS EST VIEILLISSANT

ce qui se traduit par la nécessité de rénover pour répondre à l'urgence climatique (source : ADEME, l'agence de la transition écologique)

L'impact Covid accélère les changements sociétaux des entreprises et le comportement des particuliers

DE NOUVEAUX USAGES APPARAISSENT

amenant à repenser l'immobilier avec notamment l'émergence de nouveaux modes d'habitation tels que les résidences de services, le co-living, etc.

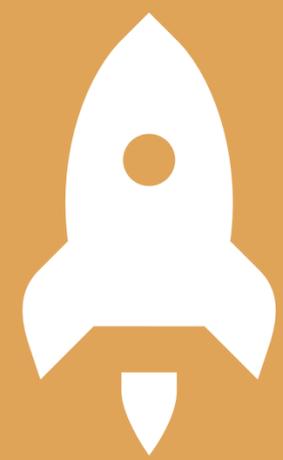


NOTRE FAÇON DE TRAVAILLER

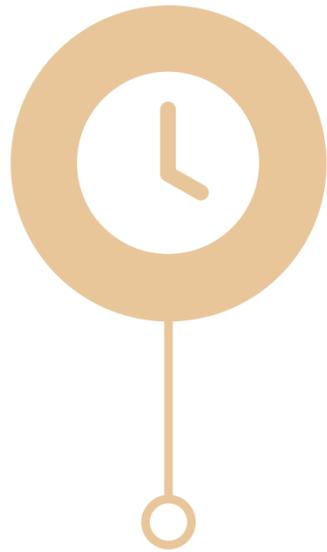
en milieu professionnel évolue ce qui pousse les entreprises à transformer les lieux de travail pour s'adapter.

LA MONTEE EN PUISSANCE DES MARCHÉS "DE REPORTS"

à proximité des aires urbaines, accentuée par l'effet Covid et l'explosion du télé-travail (source : notaires)



Des conditions d'investissement qui permettent la création de modes de financement alternatifs.



L'allongement de la durée des opérations immobilières

Avec le nombre croissant de recours sur les permis de construire et l'allongement des cycles de vente des biens immobiliers, la durée de vie d'une opération de promotion immobilière ou de rénovation s'est fortement allongée au cours des 10 dernières années.



Les besoins croissants en fonds propres

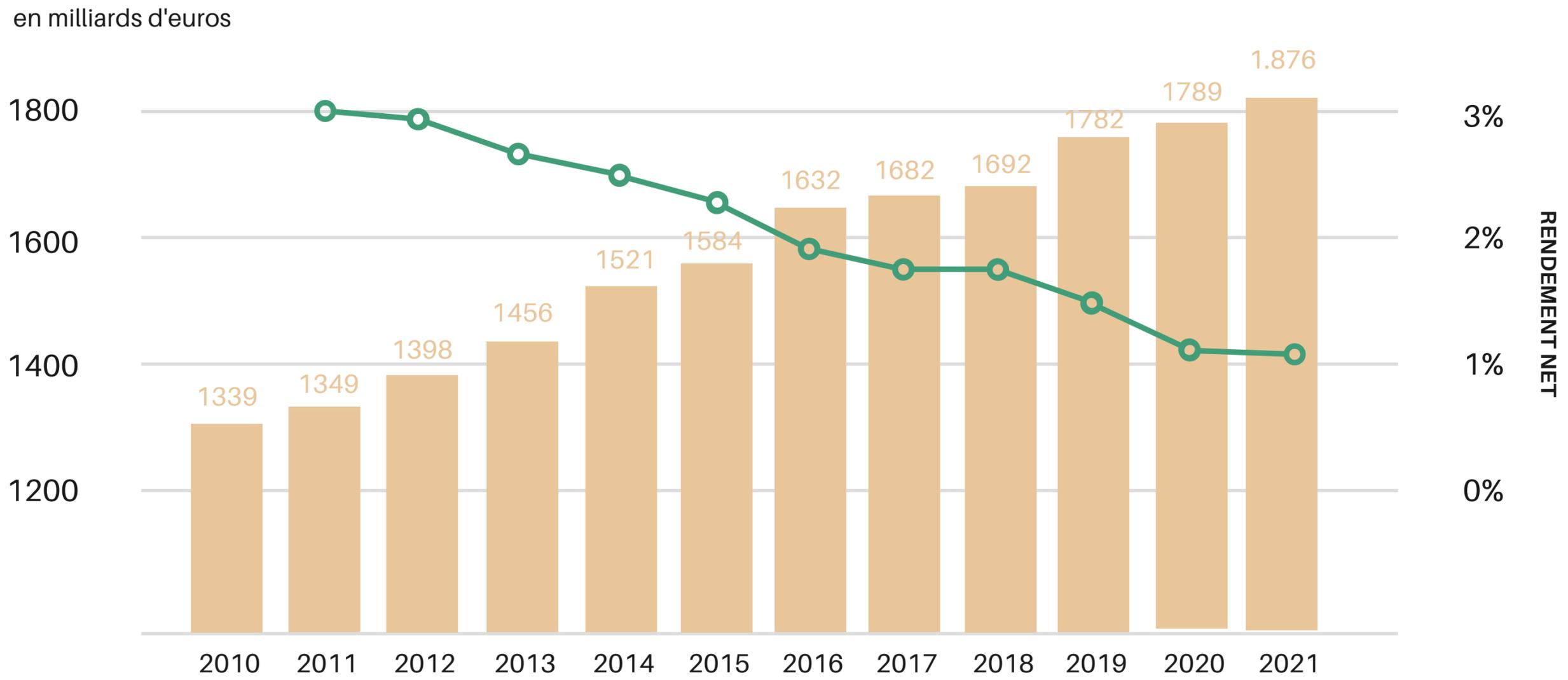
Les établissements bancaires exigent des promoteurs immobiliers et des marchands de biens de mobiliser d'avantage de fonds propres avec le renforcement des règles prudentielles.



Le recul de l'accompagnement bancaire

De nombreux établissements bancaires ont fermé ces dernières années leurs pôles de financement professionnel immobilier, tendant encore plus un marché où l'offre de fonds est nettement inférieure à la demande des acteurs français.

Des épargnants qui disposent de **liquidités croissantes**, mais soumises à la baisse des rendements



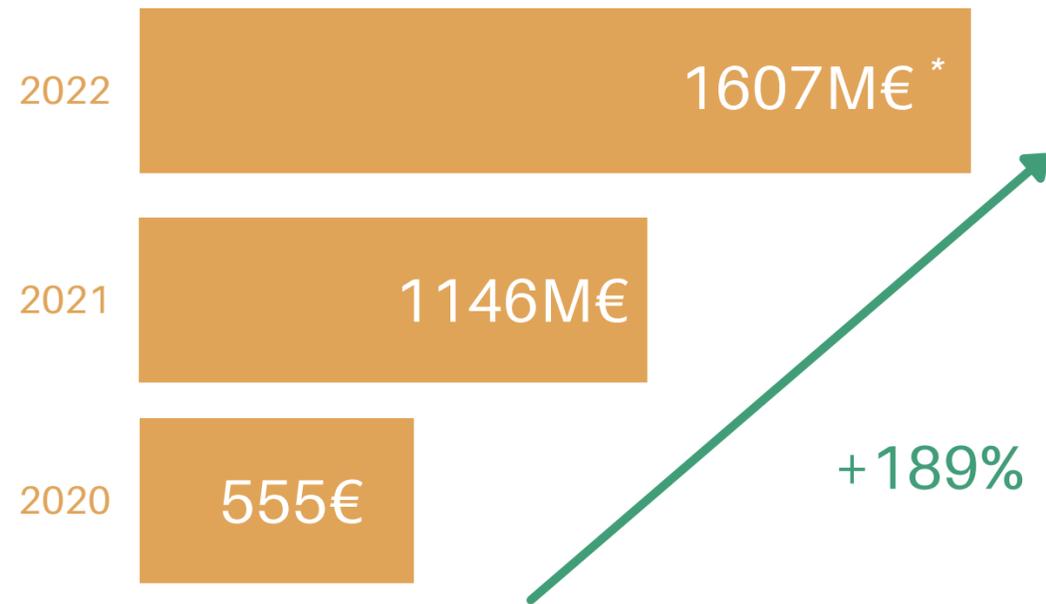
○— RENDEMENT NET DES SUPPORTS EUROS
■ EVOLUTION DES ENCOURS EN ASSURANCE VIE

Source : France Assureurs

Le crowdfunding : un secteur qui bat des records de collecte.



Source : baromètre 2022 du crowdfunding immobilier - Mazars & FPF - LesEchos.fr (10.02.2023)



Évolution des montants collectés du secteur du crowdfunding immobilier de 2020 à 2022

9.4%*

rendement annuel net moyen en 2022

de 0 à 1,5%*

taux de perte en 2022

Le crowdfunding immobilier se **démocratise** auprès des particuliers, avec une **hausse très nette** des capitaux collectés au cours des 3 dernières années, à la faveur d'un plus grand nombre **d'investisseurs**. En 2022, cette collecte dépasse les **1,5 milliard d'euros (1 607 M€)**, contre 555 millions d'euros en 2020 et 1,15 milliards en 2021.

On note par ailleurs que les **taux de rendement** versés aux investisseurs tendent à stabiliser autour des 9% net en moyenne. Il en va de même pour la structuration des frais prélevés, tant au niveau du **porteur** de projet que de **l'investisseur**.

Cependant, ce marché reste très difficile d'accès. Pour les investisseurs non initiés, l'analyse des projets proposés sur les **plateformes de crowdfunding** requiert du temps et un certain niveau de compétences **techniques** : structuration juridique, connaissance des marchés immobiliers, analyse de la solvabilité etc.

* **Les performances présentées ont trait aux années passées. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures**

Notre proposition de valeur. Une obligation dédiée au crowdfunding immobilier



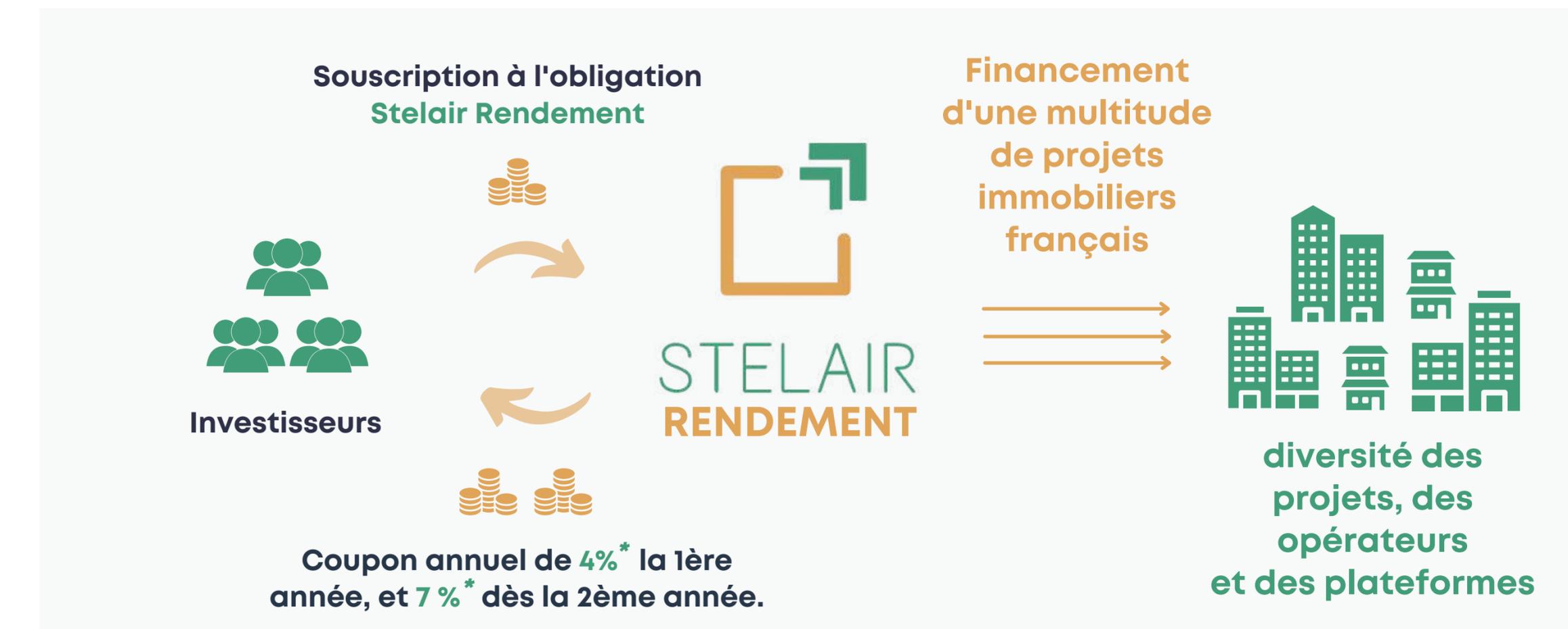
Financer

Une solution de financement pour des professionnels de l'immobilier rigoureusement sélectionnés (promoteurs et marchands de biens)

Le financement : une des principales problématiques des acteurs de l'immobilier, face au resserrement des conditions d'octroi de crédits bancaires

Investir

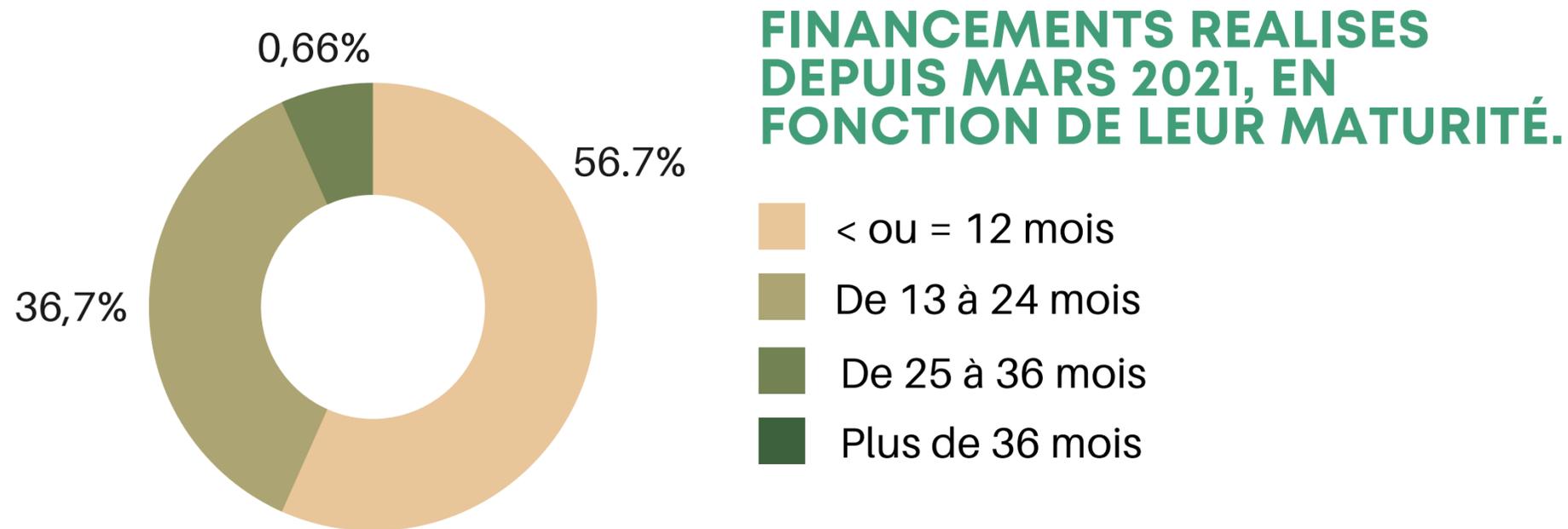
Une solution d'investissement reposant sur de multiples projets, accessible dès 10 000 € de placement.



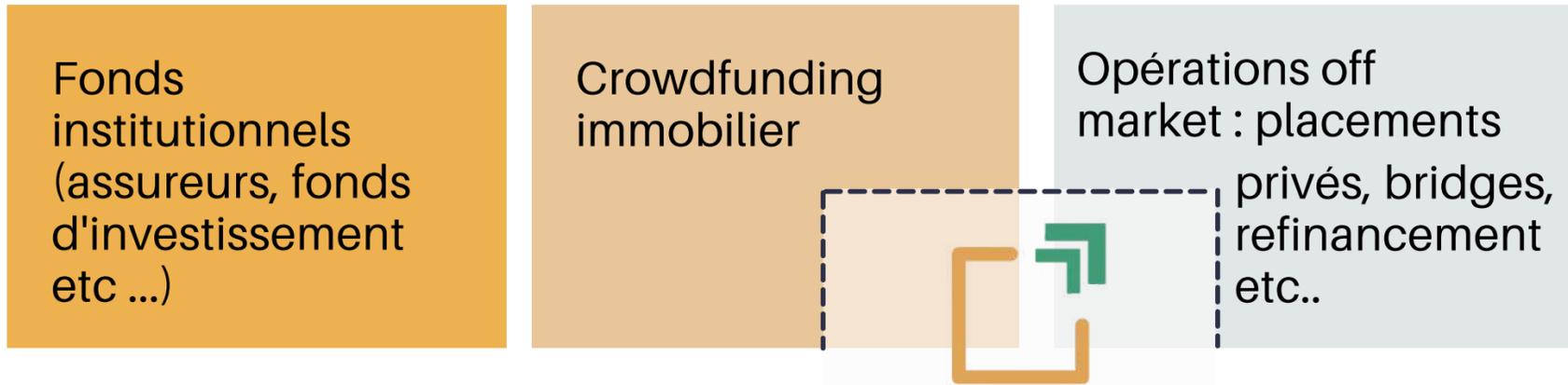
Une obligation à coupon annuel servant à financer de façon simultanée une multitude de projets sélectionnés par nos experts

* coupon net annuel avant impôt sur le revenu. Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité.

Multi plateformes de crowdfunding, multi projets, multi opérateurs



Marché de la dette immo non bancaire en France



DOMAINE D'ACTIVITÉ DE STELAIR

DIVERSIFICATION

➤ Nombreuses opérations immobilières financées sur des maturités courtes, auprès de professionnels tels que des promoteurs, des foncières privés et des marchands de biens

SOURCING DES PROJETS

➤ Le réseau professionnel des dirigeants et de l'ensemble des équipes.

➤ Une approche multi plateformes auprès d'acteurs du Crowdfunding immobilier disposant du statut CIP et/ou IFP.

➤ Plus généralement, les professionnels du financement privé de l'immobilier ayant un *track record* reconnu.

Un processus de sélection rigoureux

AUDIT INTERNE DU PROJET

- Une analyse indépendante et objective de l'opérateur avec plusieurs points de vigilance comme sa solvabilité, ses réalisations, ses projets en cours, sa réputation, sa situation juridique etc.
- Une analyse indépendante et objective du projet immobilier : l'environnement, les prix de vente, la demande locale, la typologie, l'état de commercialisation, l'urbanisme, les garanties proposées par le porteur de projet etc... Chaque projet fait l'objet d'un scoring;

1

2

3

FINANCEMENT

- Stelair rendement met en place le financement dans les projets sélectionnés
- une grande réactivité dans la mise en place du financement des projets

SELECTION DES PROJETS

- Chaque semaine, les membres de l'équipe se réunissent afin d'analyser l'ensemble des projets pré sélectionnés.
- L'audit des projets comprend de nombreux points d'évaluation comme l'analyse de l'opérateur, l'étude du plan de financement etc.



Nos critères d'analyse lors de l'audit des projets



OPÉRATIONS DE MARCHANDS DE BIENS

- Projets en France métropolitaine
- Sourcing des projets via les plateformes partenaires & Direct
- Financement d'opérations purgées de tout recours administratif
- Situation financière saine de l'opérateur
- Opérations portées par des sociétés Françaises
- Un financement bancaire
- Devis travaux cohérents et en phase avec le marché actuel
- Une marge opérationnelle satisfaisante et un prix de vente cohérent par rapport au marché

OPÉRATIONS DE PROMOTION

- Projets en France métropolitaine
- Sourcing des projets via les plateformes partenaires & Direct
- Financement d'opérations purgées de tout recours administratif
- Situation financière saine de l'opérateur
- Une pré-commercialisation déjà engagée
- Un financement bancaire
- Une Garantie Financière d'Achèvement (GFA) obtenue
- Devis travaux cohérents et en phase avec le marché actuel
- Une marge opérationnelle satisfaisante et un prix de vente cohérent par rapport au marché

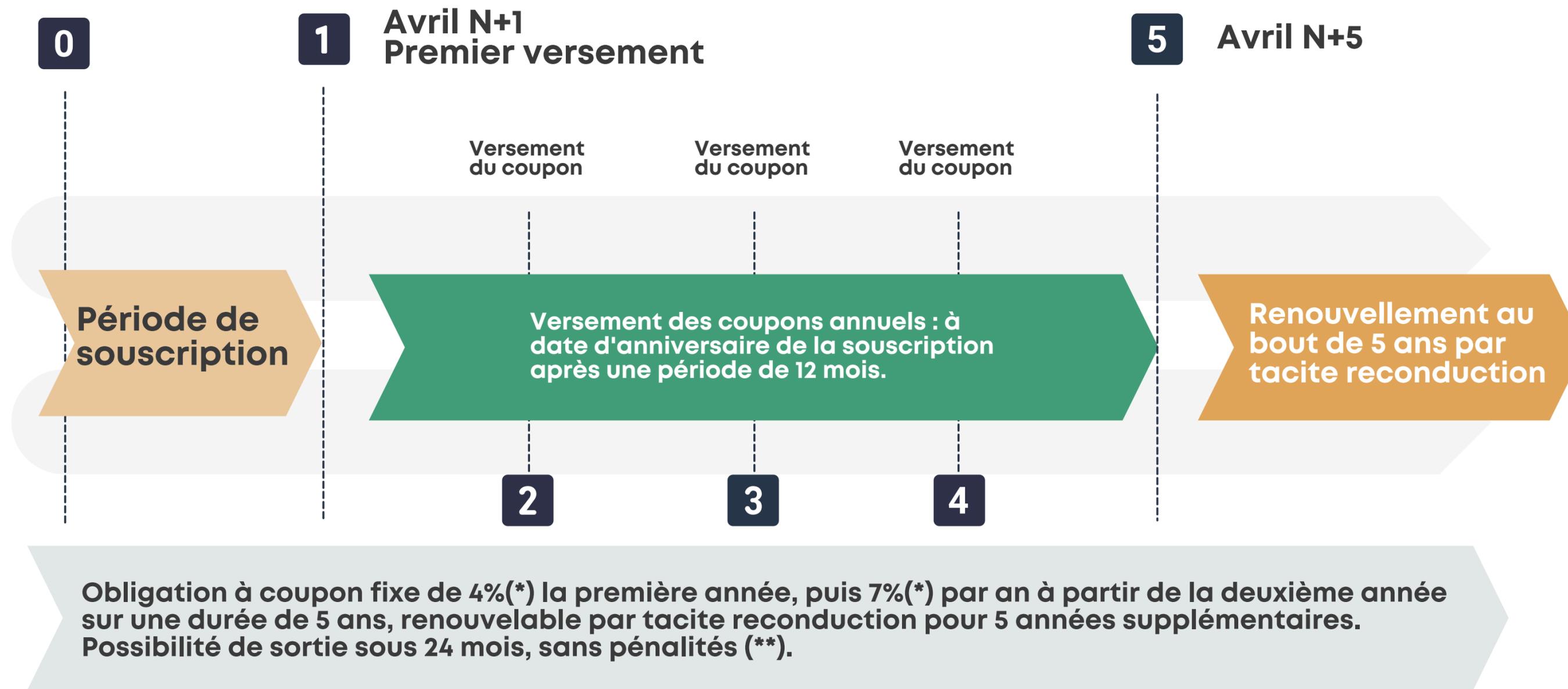
Les avantages pour l'investisseur



- ✓ **Un rendement versé annuellement :**
 - Un coupon fixe de 4%(*) la 1ère année, puis 7%(*) par an
- ✓ **Accessible dès 10 000 € de placement**
- ✓ **Une obligation immobilière d'une durée de 5 ans renouvelable tacitement pour 5 années supplémentaires**
 - Possibilité de sortie anticipée, sans pénalités, à partir de 24 mois (**)
- ✓ **Une fiscalité intéressante (***) :**
 - Flat Tax 30 % ou titres éligibles au PEA-PME
 - Placement non éligible à l'IFI
- ✓ **Des projets immobiliers français**
- ✓ **Nombreuses opérations immobilières financées**
- ✓ **Une communication régulière et transparente**

(*) Coupon annuel net avant impôt sur le revenu. Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité. (**) Préavis de 6 mois contractuel, limité à 10 % des obligations émises au moment de la demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Emetteur en danger d'un point de vue financier. (***) Fiscalité susceptible d'évoluer dans le temps, l'investisseur est invité à se rapprocher d'un conseiller expérimenté.

Vie du placement



(*) Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité. (**) Préavis de 6 mois contractuel, limité à 10 % des obligations émises au moment de la demande et sous réserve que ce rachat ne mette pas l'Emetteur en danger d'un point de vue financier.

Détails et conditions



Offre régie par l'article L.411-2-11° du Code Monétaire et Financier

Société émettrice des titres	Stelair Rendement - Société anonyme - RCS de Paris Siren N° 894522747
Nature du titre	Obligation simple de maturité 5 ans à compter de son émission, renouvelable tacitement pour 5 années supplémentaires
Nombre d'obligations émises	7,999,999
Prix unitaire de l'obligation	1 €
Montant minimal d'investissement	10.000 € (soit 10.000 obligations)
Mode de souscription	Par virement ou par chèque, en Euros (€)
Frais de commercialisation (CIF)	3% du montant investi (TTI)
Nature des investisseurs	Personnes physiques / morales françaises ou étrangères
Période de souscription	Du 18/04/2023 au 31/03/2024
Objectif de coupon annuel	Coupon annuel fixe de 4%* net de frais la première année, puis 7%* l'an net de frais à partir de la deuxième année.
Description du projet	Financement de projets immobiliers réalisés à titre professionnel
Versement des coupons	Annuel, à la date d'anniversaire de l'émission des obligations
Périodicité des reportings	Trimestriel pour le reporting d'investissement, et annuel pour le reporting global
PSI	Tylia Invest agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) de la Banque de France, CIB 11483 en qualité d'entreprise d'investissement.

(*) Souscrire à cette émission obligataire comporte des risques, notamment un risque de perte en capital, de non de paiement des intérêts, un risque de taux et de liquidité.

Analyse des **risques**



➤ **Risque lié à l'absence de garantie du capital et du rendement**

Le capital n'est pas garanti et l'objectif de rentabilité pourraient ne pas être atteints. Ces risques sont inhérents à tout investissement en capital, de sorte que l'Émetteur n'est pas en mesure d'écarter la survenance de tels risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour les investisseurs. Ainsi, l'objectif de rentabilité indiqué dans le présent document d'information synthétique et la documentation à caractère promotionnel est mentionné à titre purement indicatif.

➤ **Risque de taux d'intérêt**

Le risque de taux est lié à l'évolution des taux d'intérêt de marché à la suite de l'émission de l'OS. Ce risque est également lié à la durée de vie d'une OS, plus elle sera longue, plus les fluctuations du taux du marché seront nombreuses et le risque de dévaluation de l'OS important. Le risque de taux peut également être lié à des taux d'intérêt d'offre similaire sur le marché ou lié à l'évolution du taux d'intérêt bancaire qui pourrait impacter la collecte et par conséquent l'activité de la société.

➤ **Risque de liquidité des OS**

La liquidité mesure la facilité avec laquelle un investissement peut être converti en numéraire sans entraîner une perte en capital et/ou en revenu lors de cette opération. L'attention des investisseurs est attirée sur les difficultés potentielles qu'ils peuvent rencontrer s'ils souhaitent revendre leurs titres dues à l'absence de liquidité des obligations dans la mesure où (i) les obligations n'ont pas fait et ne feront pas l'objet d'une demande d'admission aux négociations à date, en vue de leur distribution sur un marché réglementé ou non réglementé et (ii) qu'aucune obligation d'assurer la liquidité des obligations n'incombe à la SA Stelair Rendement et au Prestataire de Services d'Investissement. La durée de l'investissement est de 120 mois, correspondant à la maturité de l'OS de 60 mois ainsi que la reconduction tacite de 60 mois supplémentaires. Il est recommandé de conserver les obligations jusqu'à maturité soit 120 mois.

➤ **Risque de conflit d'intérêts**

L'Émetteur est présidé par Stelair SAS, elle-même présidée par Thomas Danset. Par ailleurs, Thomas Danset dirige également la plateforme de crowdfunding immobilier « La première brique » présentant des projets dans lesquels l'Émetteur se réserve le droit d'investir.

Analyse des **risques**



➤ **Risque lié à la situation financière de l'Émetteur**

Actuellement, avant la réalisation de la levée de fonds de la présente offre, l'Émetteur ne dispose pas d'un fonds de roulement net suffisant pour faire face à ses obligations et à ses besoins de trésorerie pour les six (6) prochains mois. Outre la présente offre, aucune autre source de financement n'est actuellement à l'étude.

➤ **Risque lié à la non-réalisation du Business Plan**

Les éléments prévisionnels sont donnés à titres indicatif et l'Émetteur peut ne pas réaliser le business plan avancé. Le plan de développement de l'Émetteur pourrait être affecté par des retards ou des erreurs dans son exécution.

➤ **Risque de défaillance ou de non-remboursement**

Le risque de défaillance peut se produire à la suite d'un investissement par l'Émetteur notamment lorsque celui-ci prête, tout ou partie, du produit de sa collecte à une société de projet pour la réalisation d'un projet immobilier sur une durée déterminée et pour un montant déterminé. En raison d'une quelconque défaillance du prêteur, notamment en raison d'un retard de livraison, l'Émetteur pourrait ne pas percevoir le remboursement du montant du principal et des frais financiers escomptés, ne lui permettant pas à son tour d'honorer ses engagements envers ses créanciers.

➤ **Risque lié à l'activité de l'Émetteur et aux opérations financées par l'Émetteur**

Les opportunités identifiées par Stelair Rendement peuvent avoir fait l'objet d'une analyse erronée ne pas rencontrer le succès commercial escompté par le promoteur et/ou le marchand de biens. De plus, les activités immobilières exercées par le promoteur et/ou le marchand de biens, indirectement au travers des sociétés porteuses de projet, peuvent donner lieu à des contentieux. L'activité de promotion immobilière est sujette à certains risques découlant de la réglementation en vigueur, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires.

Analyse des **risques**



➤ **Risque d'une diversification réduite des projets**

La diversification des projets peut être réduite, dans la mesure où elle dépend du montant total des souscriptions et de l'endettement, de telle sorte que les perspectives de marges des projets puissent être concentrées sur un nombre limité d'opérations et les risques non assez dilués.

➤ **Risque d'inflation**

L'investisseur est susceptible de subir des dommages pécuniaires à la suite d'une dévaluation de la monnaie. À cet égard, il convient de prendre en compte la valeur réelle du patrimoine existant, ainsi que le rendement réel qui devrait être obtenu au moyen de ce patrimoine en se fondant sur les intérêts réels, c'est-à-dire la différence entre le taux d'intérêt et le taux d'inflation.

i **Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présentés pourront évoluer.**



Thomas Danset
Président

Diplômé en droit des affaires à l'université d'Aix-Marseille et en finance à l'EM Lyon, il apporte son expertise en droit et en investissement immobilier. Passionné par l'entrepreneuriat, Thomas a fondé très jeune sa première société d'investissement immobilier et une société de conseil en parallèle de ses études d'avocat.



Jérémie Orféo
Directeur Général

Jérémie évolue dans le secteur bancaire et financier depuis plus de 10 ans. D'abord en Banque, puis dans une société de conseil en gestion de patrimoine où il s'est vu confier le poste de responsable régional Sud-Ouest. Et, depuis 2019, il a fondé sa propre société de conseil en gestion privée. Il a une parfaite maîtrise du marché de l'investissement immobilier et financier, ainsi que de la distribution des solutions de placement en BtoC et BtoB.



Pierre Andregnette
Représentant de la
masse des
investisseurs

Diplômé en droit (Assas) et en gestion de patrimoine et immobilier (IMPI), Pierre a commencé par faire ses armes en banque privée et dans des structures financières, puis a occupé les postes de directeur du développement chez Fundimmo et Wiseed, deux références du crowdfunding immobilier en France.



Eric Weiss
Président de
la FMDB

Professeur agrégé et vice-président de l'université Savoie Mont Blanc, Eric a con-fondé la société Iria, une structure spécialisée dans l'accompagnement en investissement locatif. Egalement Président de la Fédération des Marchands de Biens (FMDB), Eric forme au quotidien des marchands et les accompagne dans la réalisation de leurs opérations. Spécialiste des opérations d'achat-revente, Eric apporte son regard sur les opérations de Stelair.

— *Une équipe pluridisciplinaire* —



Laurent Danset
Dirigeant
d'entreprise

Ingénieur de formation et diplômé à l'IAE en gestion d'entreprises, Laurent évolue dans de grands groupes d'ingénierie avant de prendre la tête d'une filiale spécialisée dans la rénovation de monuments historiques. Aujourd'hui à la tête de plusieurs entreprises dans le bâtiment et l'investissement immobilier et membre du Réseau Entreprendre, Laurent apporte son expertise en travaux et en accompagnement au développement d'entreprises.

Des partenaires de premier plan nous font confiance



NOTRE PRESTATAIRE DE SERVICE D'INVESTISSEMENT (PSI)



DES PARTENARIATS AVEC DES PLATEFORMES DE CROWDFUNDING IMMOBILIER SERIEUSES (STATUT CIP OU IFP)





Mentions légales

Le présent document permet aux investisseurs potentiels de bénéficier d'informations plus précises sur le projet d'investissement proposé par la société Stelair Rendement SA immatriculé au RCS de Paris sous le N° 894 522 747. Les propriétaires des obligations sont des investisseurs non assimilables à des actionnaires du fait des caractéristiques propres au titre émis par la société Stelair Rendement SA.

Le présent document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. Conformément à l'article L. 411-2-1 1° du Code monétaire et financier tel que précisé par l'article 211-2 I du Règlement général de l'AMF, le montant total de l'offre est inférieur à 8 millions d'euros ou à la contre valeur de ce montant en devises et ne répond pas aux exigences d'une offre en financement participatif. Il est précisé que l'offre des obligations ne donne notamment pas lieu à l'établissement d'un prospectus mais à l'établissement d'un document d'informations synthétique (DIS) accessible sur le site www.stelair.fr.

En tant qu'investissement, les futurs souscripteurs des obligations sont informés du fait qu'il n'existe aucune garantie sur leur investissement et sur le versement des intérêts, et qu'à ce titre, ils sont susceptibles de ne pas percevoir de revenus ou de recouvrer leur investissement initial, en tout ou partie. Nous attirons particulièrement l'attention des futurs souscripteurs sur le fait que la souscription de ces obligations peut ne pas convenir au regard de leur situation personnelle, juridique ou financière et doit être le résultat d'une réflexion approfondie au regard notamment des risques liés à cet investissement et exposés à la fin du présent document ainsi que dans le Contrat d'Investissement.

Le présent document est susceptible de contenir des informations prospectives et estimatives, notamment en matière d'intérêts versés; lpar l'investissement. Pour construire ces estimations, les équipes de Stelair Rendement se sont appuyées sur des éléments de marché en vigueur au jour de la publication de ce document. Bien que ces estimations reflètent un profond travail d'analyse et d'anticipation économique et financière, ces dernières sont susceptibles d'être impactées par de nombreux risques, dynamiques, ou incertitudes. Par ailleurs, ce document inclut des informations techniques et financières qui résultent d'analyses internes ou externes (publiquement accessibles). Nous attirons l'attention des investisseurs potentiels sur le fait que celles-ci peuvent être incomplètes et ne sauraient engager la responsabilité des rédacteurs.

Aucune personne n'a été autorisée à donner des informations sur le projet d'obligations émises par la SA Stelair Rendement autre que celles contenues dans le présent document et par conséquent, la société Stelair Rendement SA ne saurait être tenue responsable des déclarations faites par des tiers. Les conditions juridiques appliquées à l'offre des obligations reflètent la réglementation applicable, en France, au jour de la publication du présent document et sont par conséquent susceptibles d'évoluer.

Pour toute question relative (i) à la société Stelair Rendement SA et/ou (ii) aux obligations émises et/ou (iii) au présent document, nous vous invitons à contacter Jérémy Orféo (Directeur Général) par mail (jorfeo@stelair.fr).