

POINT 1 / 09

# Note de Synthèse

## District One · SCI Jacimmo

Demande d'accord de principe · Financement senior 7 M€ · Grand Avignon

PRÊT SENIOR  
DEMANDÉ

**7,0 M€**

4,50 % fixe · 15 ans  
LTV 70 %

DSCR AN 1

**1,24x**

seuil banque 1,10x  
**Rendement brut 8,9 %**

LOYERS RÉELS / AN

**887 K€**

vérifiés factures T2 2026  
10 baux · 7 nationaux

### DEAL SNAPSHOT

PRIX	SURFACE	LOTS	BAUX ACTIFS	OCCUPATION	EXPERTISE
<b>10 M€</b>	<b>10 092</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>88 %</b>	<b>10,23 M€</b>

#### BANKING THESIS

Acquisition de District One — ensemble mixte **10 092 m<sup>2</sup>** en façade de la voie express Avignon-Carpentras (80 000 véh/jour), au cœur d'Aushopping Avignon Nord. **Loyers réels vérifiés 887 K€/an** (factures T2 2026) sur 10 baux dont 7 enseignes nationales. Ratios bancaires solides : DSCR 1,24x An 1 / 1,44x An 2, LTV 70 %, rendement brut 8,9 %. Stratégie d'arbitrage An 2-3 suivie d'un refinancement An 4 pour conservation long terme de l'actif résiduel.

## 01 · IDENTIFICATION DE L'OPÉRATION

# Une opération structurée, un porteur engagé.

Acquisition d'un ensemble immobilier mixte par une SCI mono-actif à l'IS dédiée. **4,374 M€** de fonds propres et quasi-fonds propres couvrent **38,5 %** de l'emploi total, le solde financé par un prêt bancaire senior. Tour de table standard avec subordination contractuelle tripartite.

## 1.1 Identification du bien

ÉLÉMENT	DÉTAIL
Opérateur / SCI porteur	SCI District One (en cours de constitution)
Vendeur	SCI Jacimmo
Type d'actif	Immeuble mixte — Commerces & Bureaux · 5 bâtiments · 15 lots
Localisation	ZI Fontvert · Le Pontet (84130) · Grand Avignon
Régime fiscal	SCI soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS) · amortissement par composants
Conseil juridique	Sextant Avocats (Avignon)
Date de la note	Avril 2026
Statut	<b>CONFIDENTIEL — Usage exclusif établissement bancaire</b>

## 1.2 Ressources & Emplois

EMPLOIS	MONTANT	RESSOURCES	MONTANT
Prix d'acquisition	10 000 000 €	Prêt bancaire senior (4,50 % / 15 ans)	7 000 000 €
Frais notariés + mutation	750 000 €	Obligations convertibles (OC · 9 %)	2 400 000 €
Frais montage + juridiques	150 000 €	Comptes courants associés (CCA · 9 %)	1 674 000 €
Travaux + diagnostics	100 000 €	Capital social (50/50)	300 000 €
Fonds de roulement	374 000 €		
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>11 374 000 €</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>11 374 000 €</b>

### TAKEAWAY

**LTV bancaire 70 % avec 4,374 M€ de quasi-FP qualifiés par convention de subordination tripartite · amortissement par composants (443 K€/an) qui neutralise l'IS pendant ~10 ans.**

## 02 · SOLIDITÉ FINANCIÈRE

# Ratios solides, loyers vérifiés, cash-flow positif An 1.

Les projections s'appuient sur **887 307 € de loyers réels vérifiés** (factures T2 2026) sur 10 baux dont 7 enseignes nationales. Le potentiel complémentaire via commercialisation des 4 vacants porte le cash-flow brut cible à **1 018 307 €/an**.

## 2.1 Indicateurs de financement — An 1 post-acquisition

INDICATEUR	VALEUR	SEUIL / NOTE
Loyers réels An 1	887 307 €	Vérifiés factures T2 2026
Potentiel vacants	+131 000 €	4 lots · 932 m <sup>2</sup>
<b>Total loyers potentiels</b>	<b>1 018 307 €</b>	<b>Taux occupation potentiel 100 %</b>
Charges + travaux An 1	75 000 €	Maintenance, assurance, gestion
NOI An 1	812 307 €	Avant service dette
Annuité bancaire	642 594 €	4,50 % × 7 M€ / 15 ans
<b>DSCR An 1 / An 2</b>	<b>1,24x / 1,44x</b>	<b>Seuil banque ≥ 1,10x</b>
LTV initiale	70,0 %	Seuil banque ≤ 80 %
Rendement brut réel	8,9 %	887 K€ / 10 M€
Rendement brut potentiel	10,2 %	1 018 K€ / 10 M€
IS An 1 (dotation composants)	0 €	~443 K€ de dotation annuelle
<b>Cash-flow net An 1</b>	<b>+53 233 €</b>	<b>Positif dès An 1</b>

### STRATÉGIE D'ARBITRAGE — CHRONOGRAMME CAPITALISTIQUE

- **An 2** — Cession lot A (You Jump 84 · 3 250 m<sup>2</sup>) · remboursement partiel · CRD ~4 000 K€
- **An 3** — Cessions lots B+C (Givaudan + SCI Vital) · dette quasi-soldée + surplus 121 K€
- **An 4** — Refinancement S4 (re-lever ~4,9 M€ · rachat investisseurs)
- **An 5-15** — Conservation long terme · indexation ILC · CRD 4,9 M€ → 2,2 M€ à An 15

## 03 · LE PORTEUR DE PROJET

# Azel Belkadi :

## 14 ans d'expertise

### Grand Avignon.

Expert-comptable de formation (PwC Marseille 2009, KPMG Avignon 2010-2016), direction de projets entrepreneuriaux depuis 2016 (Compal Europe/BVA, District 13). **Gère actuellement 2 SCI actives** générant ~400 K€/an de revenus locatifs. Track record **2 cessions notariées historiques** avec MOIC 1,54x à 1,78x.

#### 3.1 Track record des opérations D1 antérieures

OPÉRATION	DURÉE	PRIX ACHAT	PRIX CESSION	MOIC
<b>BNP Paribas Avignon</b> (via SCI Les Cygognes)	2014-2019	315 K€	560 K€	<b>1,78x</b>
<b>SMC / Société Générale</b>	2017-2023	512 K€	790 K€	<b>1,54x</b>

#### 3.2 Portefeuille SCI actif

SCI	SURFACE	LOYERS/AN	RENDEMENT	DETTE
<b>SCI Reinaudo</b>	Multi-actifs	~262 K€	21,5 %	CRD 500 K€ + construction 375 K€
<b>SCI Le 1</b>	Bureaux	~139 K€	19,9 %	0 (financé CCA co-associé)

#### ENGAGEMENT PERSONNEL DU PORTEUR

- **Apport personnel 150 000 €** en capital (50 % du capital social)
- **Caution personnelle dégressive 750 000 €** sur le prêt bancaire
- **Gérance opérationnelle directe** · présence terrain continue
- **Patrimoine net consolidé ~3,3 M€** (vérifiable sur demande)

## 04 · LES 8 ARGUMENTS POUR LA BANQUE

# Synthèse des forces du dossier.

Huit points structurants pour l'analyse de risque bancaire, couvrant la qualité locative, la solidité des ratios, la stratégie de création de valeur et l'engagement du porteur.

**01****Loyers réels vérifiés**

**887 307 €/an** attestés par factures T2 2026 des 10 locataires. Pas de projection, pas d'hypothèse — des flux réels.

**02****Mix locataires nationaux**

**7 enseignes nationales stables** : Picard, Kiloutou, Mobalpa, Givaudan, You Jump 84, Centerfête, Tremplin 84.

**03****Ratios solides**

DSCR **1,24x An 1 / 1,44x An 2** · LTV 70 % · rendement 8,9 %. Tous au-dessus des seuils bancaires.

**04****Décote locative structurelle**

Loyers **30 à 45 % en dessous** des voisins façade voie rapide. Potentiel +170 K€/an sans capex.

**05****Façade voie rapide 80 K véh/jour**

Visibilité premium perpétuelle. Zone Aushopping Avignon Nord — 280 enseignes, 500 M€ CA/an, 7,5 M visiteurs/an.

**06****Projet Nhood 25-35 M€**

Régénération Mulliez livraison **avril 2027 BREEAM Very Good**. Valorisation exogène des actifs zone.

**07****Porteur engagé**

14 ans d'expérience · 2 cessions historiques **MOIC 1,54-1,78x** · 150 K€ apport · caution 750 K€ dégressive.

**08****Structure juridique soignée**

**Sextant Avocats** · pacte d'associés · subordination OC/CCA/capital · covenants bancaires standards.

## CONCLUSION · DEMANDE D'ACCORD DE PRINCIPE

# Financement senior

## 7 000 000 €

### sollicité.

Sur la base des éléments du présent dossier, la SCI District One (en formation) sollicite un accord de principe pour un financement bancaire senior aux conditions suivantes.

#### Termsheet demandé

PARAMÈTRE	VALEUR DEMANDÉE
Montant du prêt	7 000 000 €
Durée	15 ans
Taux fixe	4,50 % (à ajuster selon conditions de marché)
Amortissement	Constant (annuité 642 594 €)
Différé	Néant
LTV initiale	70 %
DSCR plancher (covenant)	≥ 1,15x
Sûretés	Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang · Nantissement parts SCI · Cession Dailly loyers · Caution gérant 750 K€ dégressive · MRI + loyers impayés

## A

### Des loyers réels, pas de projection

**887 K€/an** de loyers vérifiés factures T2 2026, **10 baux actifs** dont **7 enseignes nationales**. Aucune dépendance à une revalorisation hypothétique.

## B

### Ratios au-dessus des seuils

DSCR 1,24x → 1,44x · LTV 70 % · cash-flow positif dès An 1 · **IS = 0 pendant 10 ans** via amortissement par composants.

## C

### Porteur engagé, structure soignée

14 ans Grand Avignon · 2 cessions MOIC 1,54-1,78x · apport 150 K€ · caution 750 K€ · rédaction juridique **Sextant Avocats**.

Dossier complet disponible

## Les 9 points de la checklist Sextant

- P1 Note de Synthèse · P2 Actifs Immobiliers · P3 Modèle Financier
- P4 Étude de Marché · P5 Stress Tests · P6 Structure Juridique
- P7 Investisseurs · P8 Porteur de Projet · P9 Annexes (35 documents)
- **Azel Belkadi** — [azel.belkadi@gmail.com](mailto:azel.belkadi@gmail.com)

---

Document confidentiel — SCI District One — District One (D1) — Avril 2026  
Usage exclusif établissement bancaire · reproduction interdite