

POINT 3 / 09

Modèle Financier

District One · SCI Jacimmo

Ensemble immobilier mixte · ZI Fontvert, Le Pontet (84130) · Grand Avignon

ÉQUITY STORY

15 ansProjection intégrale
avec remboursement anticipé

TICKET

11,4 M€Total emplois
dont 10,0 M€ acquisition

DEBT STRUCTURE

70 % LTVSenior 7,0 M€ · 4,50 % fixe
DSCR An 1 **1,44x**

DEAL SNAPSHOT

RENDEMENT BRUT ENTRY	DÉSENETTEMENT	RENTE RÉSIDUELLE	COUPON OC+CCA	TRI INVESTISSEUR	MOIC CIBLE
10,2 %	An 3	~15,9 %	9,0 %	~10 %	1,54x

INVESTMENT THESIS

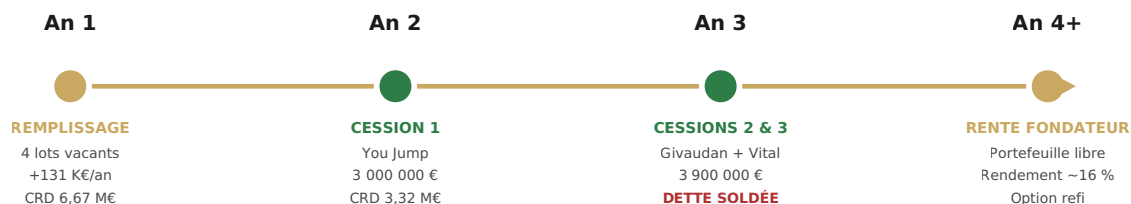
Actif patrimonial acquis en décote de **20 %+** vs valeur actualisée (expertise SIIMMO Pro). Stratégie d'arbitrage avec cessions partielles An 2-3 permettant de solder la dette senior et de libérer un portefeuille résiduel de 7 locataires indexés ILC/ILAT, générant une rente fondateur nette de **~16 %** sur actif libre de dette. Option refinancement An 4-5 pour sortie investisseurs avec MOIC 1,54x.

1. Structure capitalistique — Ressources & Emplois

EMPLOIS	MONTANT	RESSOURCES	MONTANT	%
Prix acquisition	10 000 000 €	Prêt bancaire (4,50 % / 15 ans)	7 000 000 €	61,5 %
Frais notaire	724 000 €	OC (9 % — PIK An 1-2)	2 400 000 €	21,1 %
Frais structuration	200 000 €	CCA (9 % — bloqués 3 ans)	1 674 000 €	14,7 %
Provision travaux	250 000 €	Capital social	300 000 €	2,6 %
Fonds de roulement	200 000 €			
TOTAL	11 374 000 €	TOTAL	11 374 000 €	100 %

Amortissement par composants : **443 333 €/an** — élimine l'IS ~10 ans.

2. Timeline financière — cessions & désendettement



3. Compte de résultat — An 1 à An 8

Modèle intégrant le remboursement anticipé du CRD lors des cessions. L'annuité bancaire est recalculée sur le solde résiduel. La dotation aux amortissements de 443 333 €/an absorbe intégralement le résultat imposable — **IS = 0 sur toute la période.**

K€	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8
Loyers bruts	1 018	821	583	595	607	619	631	644
Charges	(90)	(92)	(94)	(96)	(97)	(99)	(101)	(103)
NOI	928	729	490	499	509	520	530	541
CRD début	7 000	6 666	3 316	—	—	—	—	—
Annuité bancaire	(643)	(643)	(337)	—	—	—	—	—
Cession (remb. ant.)	—	3 000	3 900	—	—	—	—	—
CRD fin	6 666	3 316	0	—	—	—	—	—
Coupon OC (9 %)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
Coupon CCA (9 %)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)
Dotation amort.	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)
Résultat avant IS	(524)	(724)	(658)	(311)	(301)	(290)	(280)	(269)
IS (25 %)	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat net	(524)	(724)	(658)	(311)	(301)	(290)	(280)	(269)

3. Trésorerie — An 1 à An 8

K€	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8
NOI	928	729	490	499	509	520	530	541
Annuité bancaire	(643)	(643)	(337)	—	—	—	—	—
Coupon OC cash	PIK	PIK	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
Coupon CCA cash	PIK	PIK	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)	(151)
IS payé	0	0	0	0	0	0	0	0
FLUX NET	286	86	(214)	133	143	153	163	174
Trésorerie cumulée	486	572	358	490	633	786	950	1 124

LECTURE — An 1-2 : coupons OC+CCA capitalisés (PIK), pas de sortie cash. An 3 : dette soldée après cessions, démarrage des coupons cash. An 4+ : zéro dette, flux nets positifs et croissants (indexation ILC/ILAT des loyers conservés).

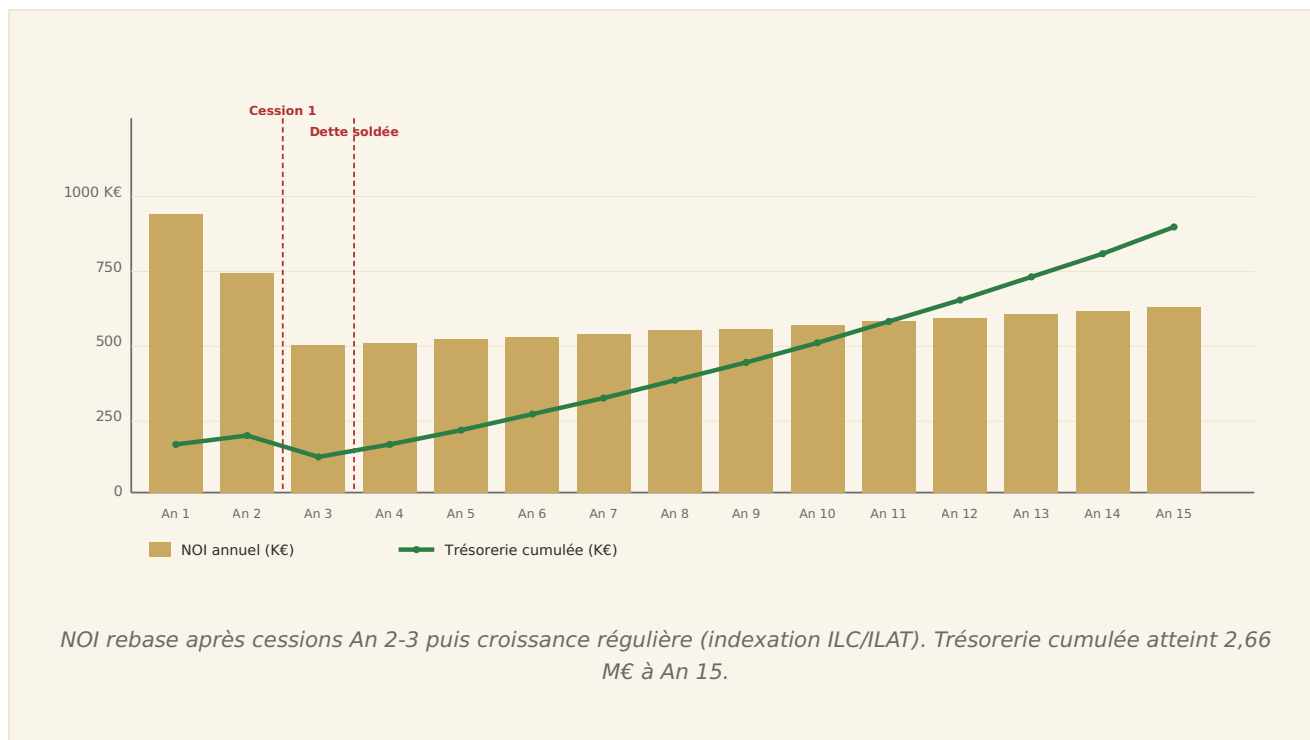
4. Compte de résultat (suite) — An 9 à An 15

K€	An 9	An 10	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15
Loyers bruts	657	670	683	697	711	725	740
Charges	(105)	(108)	(110)	(112)	(114)	(116)	(119)
NOI	551	563	574	585	597	609	621
Coupons OC+CCA	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)
Dotation amort.	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)	(443)
Résultat avant IS	(259)	(247)	(236)	(225)	(213)	(201)	(189)
Résultat net	(259)	(247)	(236)	(225)	(213)	(201)	(189)

5. Trésorerie (suite) — An 9 à An 15

K€	An 9	An 10	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15
NOI	551	563	574	585	597	609	621
Coupons OC+CCA	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)	(367)
FLUX NET	185	196	207	219	230	242	254
Trésorerie cumulée	1 308	1 504	1 711	1 930	2 160	2 402	2 657

6. Visualisation — Évolution du NOI et de la trésorerie cumulée



7. Ratios bancaires & rendements sur actif résiduel

CLARIFICATION MÉTHODOLOGIQUE — Après An 3, les 3 cessions ont retiré 6,9 M€ d'actifs du portefeuille. L'**actif résiduel** conservé (7 locataires + vacants remplis) est valorisé ~3,1 M€ à An 3 puis s'apprécie avec l'indexation des loyers. Le rendement brut est calculé sur la **valeur de l'actif conservé**, pas sur le prix d'acquisition initial de 10 M€. Ainsi le rendement résiduel progresse de ~16 % à An 4 vers ~16-17 % à An 15, reflétant la rente fondateur sur portefeuille libre de dette.

7.1 Ratios An 1 à An 8

Indicateur	An 1	An 2	An 3	An 4	An 5	An 6	An 7	An 8
DSCR (NOI / Annuité)	1,44x	1,13x	1,45x	—	—	—	—	—
CRD post-cessions	6 666	3 316	0	—	—	—	—	—
Valeur actif (cap 8,5 %)	11 980	9 654	3 100	3 170	3 237	3 305	3 374	3 444
LTV	55,6 %	34,3 %	0 %	—	—	—	—	—
Rendement brut / actif	10,2 %	8,5 %	18,8 %	18,8 %	18,8 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %
Rendement net / actif	9,3 %	7,5 %	15,8 %	15,8 %	15,7 %	15,7 %	15,7 %	15,7 %

7.2 Ratios An 9 à An 15

Indicateur	An 9	An 10	An 11	An 12	An 13	An 14	An 15
Valeur actif résiduel	3 515	3 588	3 662	3 737	3 813	3 891	3 970
Rendement brut / actif	18,7 %	18,7 %	18,7 %	18,7 %	18,6 %	18,6 %	18,6 %
Rendement net / actif	15,7 %	15,7 %	15,7 %	15,7 %	15,7 %	15,7 %	15,6 %

Rendement brut = loyers / valeur actif résiduel. Rendement net = (loyers – charges) / valeur actif résiduel. Valorisation au cap rate conservateur 8,5 %.

8. Stratégie de cessions & portefeuille résiduel

Chaque cession rembourse par anticipation le capital restant dû (CRD). L'annuité est ensuite recalculée sur le solde résiduel. Après les 3 cessions (An 2-3), la dette bancaire est intégralement soldée et un excédent de cession de **776 317 €** est orienté vers le remboursement partiel des OC.

8.1 Cascade de cessions & remboursement anticipé

ANNÉE	ÉVÉNEMENT	PRIX CESSION	LOYER SORTANT	CRD AVANT	CRD APRÈS	EXCÉDENT → OC
An 1	Remplissage vacants	—	—	7 000 000 €	6 665 564 €	—
An 2	Option : You Jump	3 000 000 €	218 075 €	6 665 564 €	3 315 764 €	—
An 3	Givaudan + SCI Vital	3 900 000 €	253 684 €	3 315 764 €	0 €	776 317 €
TOTAL	3 cessions	6 900 000 €	471 759 €	—	0 €	776 317 €

8.2 Portefeuille conservé

INDICATEUR	VALEUR
Locataires conservés	7 + vacants remplis
Loyers résiduels	546 548 €
Charges résiduelles	(54 000) €
NOI résiduel	492 548 €
Actif résiduel (cap 8,5 %)	~3 100 000 €
Rendement net résiduel	~15,9 %
CRD résiduel	0 €

Locataires conservés : Kiloutou, Picard, Mobalpa, Tremplin, Centerfête, Grain, 31D + 4 vacants remplis An 1.

8.3 Option refinancement (An 4-5)

PARAMÈTRE	VALEUR
Valeur actif (cap 8,5 %)	6 429 976 €
Montant refi (LTV 75 %)	4 822 482 €
Solde OC+CCA net	3 297 683 €
Couverture	1 524 800 €
Annuité refi	442 700 €
DSCR post-refi	1,11x
Seuil DSCR min.	1,10x

Option stratégique, non acquise. Dépend des conditions de marché.

SYNTHÈSE STRATÉGIQUE

Désendettement accéléré · Rente fondateur à ~16 %

- An 3 : dette bancaire soldée — 3 cessions pour 6,9 M€
- Portefeuille conservé : 7 locataires stables + vacants remplis
- Rendement net résiduel : ~15,9 % sur actif libre de dette

→ Option refi An 4-5 : sortie investisseurs avec marge de 1,52 M€

9. Rendement investisseur & sensibilités

9.1 Paramètres investisseur (OC & CCA)

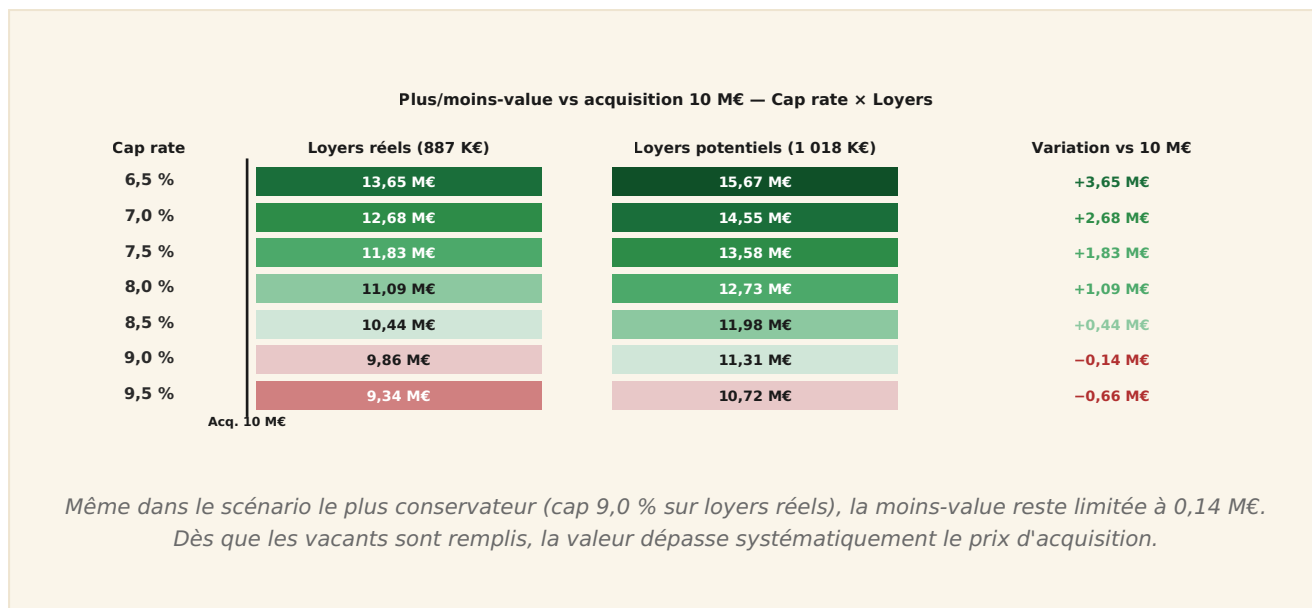
PARAMÈTRE	OC	CCA
Montant souscrit	2 400 000 €	1 674 000 €
Coupon annuel	9,0 %	9,0 %
Régime An 1-2	PIK (capitalisé)	PIK (capitalisé)
Régime An 3+	Cash	Cash
Blocage minimum	3 ans	3 ans
TRI cible	~10 %	~10 %
MOIC cible	~1,54x	~1,54x

9.2 Matrice de sensibilité — Valeur vénale selon cap rate

La valeur vénale de l'actif initial est très sensible au taux de capitalisation retenu. L'acquisition à 10 M€ correspond à un cap rate implicite de **8,9 %**, soit **30 à 40 % au-dessus** des standards de marché Grand Avignon (7,0 à 8,0 % pour du tertiaire comparable). Marge de sécurité substantielle.

CAP RATE	LOYERS RÉELS (887 K€)	LOYERS POTENTIELS (1 018 K€)	PLUS/MOINS-VALUE VS 10 M€
6,5 %	13 650 877 €	15 666 262 €	+3 650 877 €
7,0 %	12 675 814 €	14 547 243 €	+2 675 814 €
7,5 %	11 830 760 €	13 577 427 €	+1 830 760 €
8,0 %	11 091 338 €	12 728 838 €	+1 091 338 €
8,5 %	10 438 906 €	11 980 082 €	+438 906 €
9,0 %	9 858 967 €	11 314 522 €	-141 033 €
9,5 %	9 340 074 €	10 719 021 €	-659 926 €

9.3 Heatmap — Sensibilité valeur vénale



AVERTISSEMENT — Les projections reposent sur des hypothèses (remplissage vacants An 1, cessions An 2-3 aux prix indiqués, indexation ILC/ILAT 2 %/an, absence d'impayés) susceptibles de ne pas se réaliser. Risque de perte en capital. Le **modèle Excel interactif joint** permet de tester les sensibilités sur l'ensemble des paramètres.