

POINT 5 / 09

Stress Tests

District One · SCI Jacimmo

Résilience financière & stratégie de conservation · Scénario central S4

DSCR AN 1

1,24x

seuil banque 1,10x
marge +0,14x

CASH-FLOW AN 5+

+170 K€

par an · post-refinancement
résilient à 5/6 stress

DETTE REFI AN 4

~4,9 M€

vs 7 M€ acquisition
-30 % en 3 ans

STRESS TEST SNAPSHOT

PRÊT SENIOR	DETTE AN 3	REFI AN 4	FDR PROTECTION	SCÉNARIOS	DSCR MIN
7 M€	0 €	4,9 M€	374 K€	5	0,95x

RÉSILIENCE THESIS

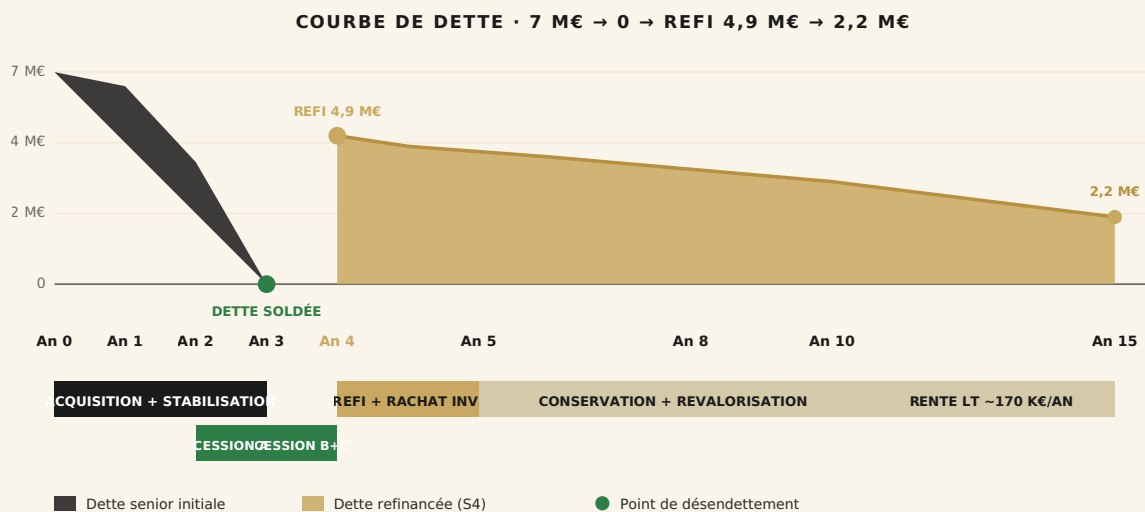
District One n'est pas un actif à liquider — c'est un actif de **conservation long terme**. L'arbitrage des 3 lots à plus-value (An 2-3) désendette l'opération et rembourse les investisseurs. Cinq scénarios dégradés testent la résilience : départ locataire, baisse de loyers, vacance prolongée, hausse des taux, retard de cession. **Dans tous les cas, la structure reste gérable** grâce à un arsenal de protections pré-négociées (moratoire OC, FDR, clause de rééchelonnement).

LA THÈSE DE CONSERVATION

S4 : refinancer, puis conserver 15 ans.

Le scénario central n'est **pas une sortie** : c'est un refinancement An 4 qui rachète les investisseurs et laisse le porteur seul propriétaire d'un actif stabilisé de **~700 K€/an** de loyers — au cœur d'une des plus grandes zones commerciales de France.

ROADMAP CAPITALISTIQUE — 15 ANS & COURBE DE DÉSENDETTEMENT



TAKEAWAY

La dette bancaire passe de 7 M€ à 0 € en 3 ans via les cessions, puis remonte à 4,9 M€ au refi An 4 pour racheter les investisseurs — et redescend à 2,2 M€ à horizon 15 ans. Conservation longue, rente sécurisée.

MÉTHODOLOGIE · SCÉNARIO CENTRAL

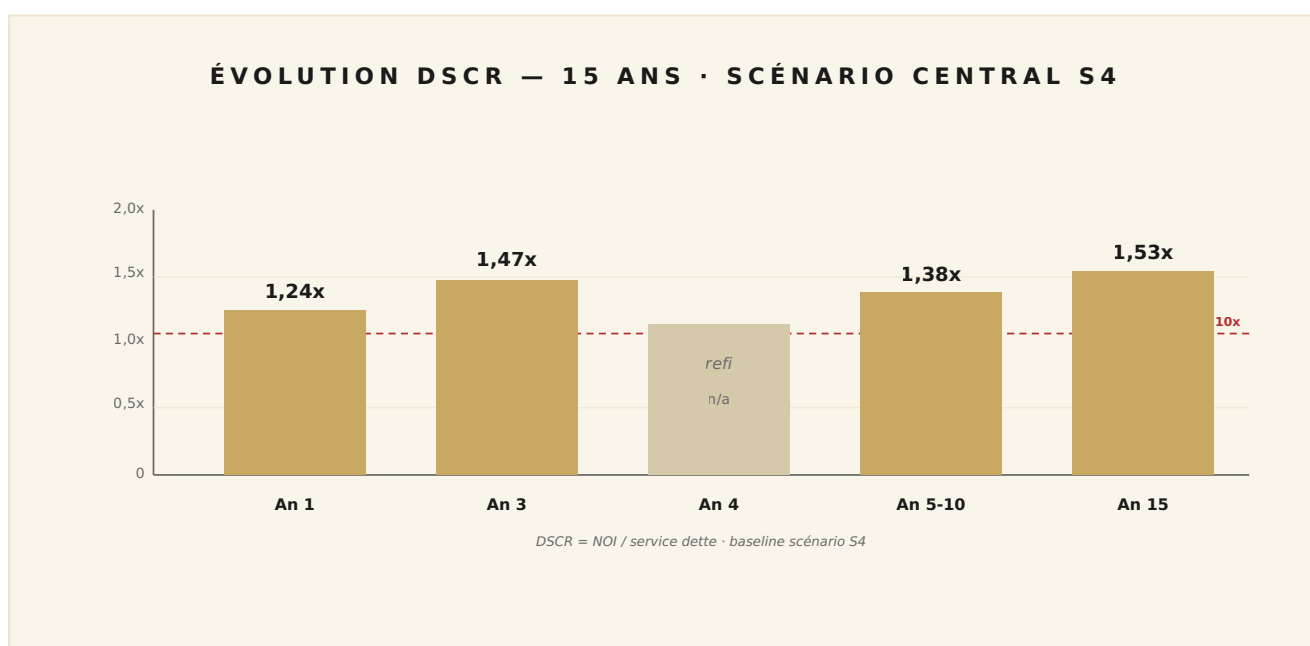
S4 baseline :

5 photos du deal sur 15 ans.

Cinq instantanés clés (An 1, An 3, An 4, An 5-10, An 15) qui tracent la vie de l'actif : phase de remboursement, point de désendettement, refinancement, puis conservation. **Base de comparaison** pour les 5 stress tests qui suivent.

INDICATEUR (K€/AN)	AN 1	AN 3	AN 4	AN 5-10	AN 15
Loyers	887	612	580	~700	~780
Charges + travaux	(75)	(75)	(75)	(80)	(90)
NOI	812	537	505	~620	~690
Service dette bancaire	(643)	(643)	—	(~450)	(~450)
Coupons OC + CCA	PIK	(367)	Remb.	—	—
Cash-flow net	+53	+174	Refi	+170	+240
DSCR	1,24x	1,47x	n/a	1,38x	1,53x
CRD bancaire	6 550	0 *	4 900	3 500	2 200

* Dette bancaire soldée An 3 après cessions You Jump (An 2) + Givaudan/SCI Vital (An 3) avec surplus trésorerie ~121 K€.



STRESS 01 · 02

Départ d'un locataire majeur : deux filets structurels.

La décote locative **-35 %** et la façade voie rapide **80 K véh/jour** rendent chaque lot facile à relouer. Même le double départ Kiloutou + Picard reste absorbable avec un moratoire OC temporaire.

STRESS 01

RÉSILIENT

Perte de Kiloutou seul

Kiloutou quitte à l'échéance de son bail : **101 861 €/an** de loyer perdu sur le portefeuille résiduel post-cessions.

Loyers post-choc	598 K€
NOI	518 K€
DSCR An 5+	1,15x
Cash-flow net	+68 K€
Impact vs S4	-19 %
Action	Relocation 6-12 mois

STRESS 02

VIGILANCE

Perte Kiloutou + Picard

Double départ simultané de deux enseignes nationales : **175 085 €/an** de loyer perdu — worst case sur le portefeuille conservé.

Loyers post-choc	525 K€
NOI	445 K€
DSCR An 5+	0,99x
Cash-flow net	-5 K€
Impact vs S4	-32 %
Action	Moratoire OC

QUATRE MÉCANISMES D'ABSORPTION DU CHOC

- **Décote locative -35 %** — D1 est 30 à 45 % moins cher que les voisins façade. Chaque lot libéré se reloue plus vite que la moyenne de zone.
- **Facturation au m²** — moyenne D1 101 €/m² conservée vs 140-170 €/m² pour les remplacements possibles (+40 %).
- **Trésorerie de précaution** — FDR An 1 de 374 K€ permet d'absorber 12 mois de choc maximal sans défaut de paiement bancaire.
- **Effet Nhood 2027** — la régénération 25-35 M€ livrée An 3-4 renforce l'attractivité exactement au moment du choc potentiel.

STRESS 03 · 04

Baisse de loyers & vacance 12 mois : résilient dans les deux cas.

Deux chocs de marché plus diffus : baisse générale de –10 % à chaque renouvellement, ou vacance prolongée sur un lot important. Plus probables que les départs de stress 01-02, mais **impact absorbable**.

STRESS 03

RÉSILIENT

Baisse générale des loyers –10 %

Tous les baux renouvelés à –10 % sur leur valeur actuelle. Scénario de marché **dégradé structurellement**.

Loyers post-choc	630 K€
NOI	550 K€
DSCR An 5+	1,22x
Cash-flow net	+100 K€
Impact vs S4	–12 %
Probabilité	Faible

STRESS 04

RÉSILIENT

Vacance 12 mois sur un lot majeur

Un lot majeur (type Kiloutou) reste vacant 12 mois après départ, avec **charges de portage**.

Perte brute	102 K€
Charges portage 12m	10 K€
NOI ponctuel	498 K€
DSCR An impacté	1,11x
Cash-flow net	+48 K€
Durée	1 an → retour S4

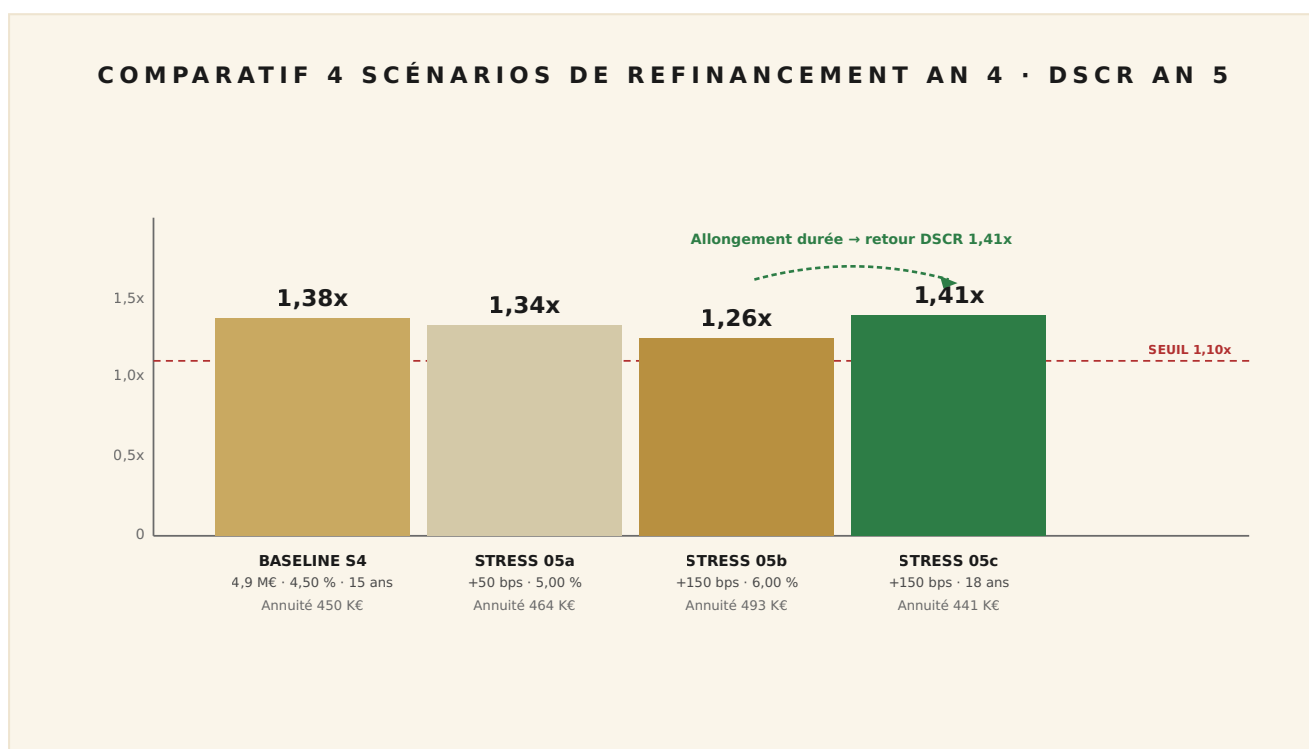
Matrice de sensibilité croisée

COMBINAISON	LOYERS	NOI	DSCR	CASH-FLOW	VERDICT
Baseline S4	700 K€	620 K€	1,38x	+170 K€	★ Cible
–10 % loyers	630 K€	550 K€	1,22x	+100 K€	OK
Vacance 12 mois	598 K€	498 K€	1,11x	+48 K€	Résilient
–10 % + vacance 12 mois	528 K€	430 K€	0,96x	–20 K€	Moratoire 1 an

STRESS 05

Hausse des taux au refi An 4 : trois leviers d'adaptation.

Le seul stress qui affecte spécifiquement la fenêtre de refinancement. Mais l'enveloppe refi (**4,9 M€ vs 7 M€ initial**) est mécaniquement plus réduite — l'impact d'une hausse de taux est partiellement absorbé par ce downsize.



TROIS LEVIERS D'ADAPTATION AU MOMENT DU REFI

- **Allongement de durée 15 → 18 ans** — retour DSCR 1,41x même à taux +150 bps
- **Apport complémentaire 500 K€** via cash-flow cumulé An 1-3 pour réduire le principal à 4,4 M€
- **Pré-négociation d'un swap de taux fixe 2026-2030** pour sécuriser le coût avant le refi
- **Deal break défini** — DSCR seuil à 1,15x à 6,50 % maximum, au-delà : renégociation globale

SYNTHÈSE & CONCLUSION

Aucun stress n'effrite la thèse de conservation.

Le tableau consolidé démontre la résilience du scénario S4. Dans tous les cas, la structure reste gérable via l'arsenal de protections pré-négociées (moratoire OC, FDR, clause de rééchelonnement). **Aucun scénario ne conduit à une perte de contrôle de l'actif.**

#	STRESS TEST	PROBABILITÉ	IMPACT CF	DSCR MIN	VERDICT FINAL
01	Perte Kiloutou seul	Faible	-19 %	1,15x	Résilient
02	Perte Kiloutou + Picard	Très faible	-32 %	0,99x	Moratoire OC 1 an
03	Baisse loyers -10 %	Faible	-12 %	1,22x	Résilient
04	Vacance 12 mois	Moyenne	-14 %	1,11x	Résilient
05	Taux refi +150 bps	Moyenne	-8 %	1,26x	Résilient
Σ	STRESS COMBINÉ (01+03+05)	Très faible	-34 %	0,95x	Moratoire + allonge

ARSENAL DE PROTECTIONS PRÉ-NÉGOCIÉES

- **Moratoire OC jusqu'à 24 mois** — en cas de DSCR < 1,10x, coupons OC 9 % basculent en PIK automatique
- **FDR 374 K€** — couverture 6-12 mois de service dette sans mobilisation de dette additionnelle
- **Clause de rééchelonnement bancaire** — option 15 → 18 ans si covenant DSCR < 1,10x sur 2 trimestres
- **Sortie investisseurs conditionnelle** — rachat par refi An 4 à DSCR ≥ 1,20x · sinon investisseur reste An 5-6 avec coupon maintenu

A

Une base financière robuste

DSCR An 1 de **1,24x** (seuil banque 1,10x), rendement brut **8,9 %**, décote locative **-35 %** qui crée une marge de manœuvre structurelle en cas de stress.

B

Des protections pré-négociées

Moratoire OC automatique, FDR **374 K€**, clause de rééchelonnement bancaire, conversion dette possible — chaque mécanisme est prévu **avant le closing**.

C

Une stratégie de conservation cohérente

Le scénario S4 n'est **pas une sortie** — c'est un refinancement qui rachète les investisseurs et permet au porteur de conserver seul un actif stabilisé générant **~700 K€/an** de loyers et **~170 K€/an** de cash-flow net sur 10-15 ans.

Contact Investisseurs

Pour un échange approfondi

- **Azel Belkadi** — Fondateur SCI District One
- **azel.belkadi@gmail.com**
- Modèle financier 15 ans disponible sur demande
- Simulateur de stress tests Excel — accès sur rendez-vous