

POINT 6 / 09

# Structure Juridique

## District One · SCI Jacimmo

Architecture capitalistique · Gouvernance · Mécanismes quasi-fonds propres

FORME ACQUÉREUR

### SCI / IS

SPV mono-actif  
amortissement composants

QUASI-FONDS PROPRES

### 4,074 M€

OC 2,4 M€ + CCA 1,674 M€  
9 % subordonnés

DETTE SENIOR

### 7 M€

Hypothèque 1<sup>er</sup> rang  
4,50 % · 15 ans

### LEGAL STRUCTURE SNAPSHOT

CAPITAL SOCIAL	RÉPARTITION	COUPON OC	BLOPAGE CCA	MATURITÉ OC	RANGS
300 K€	50/50	9 %	3 ans	7 ans	4

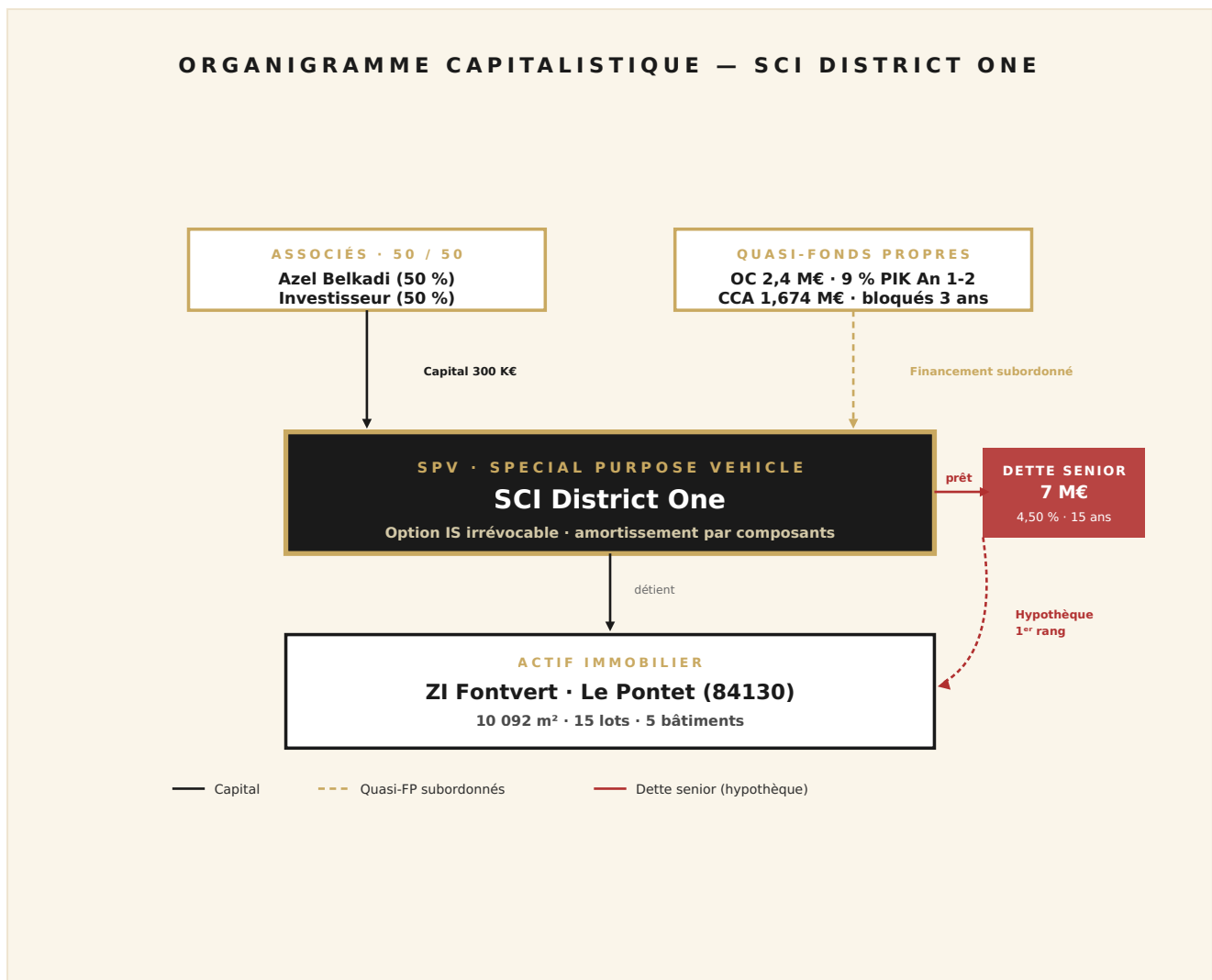
#### LEGAL THESIS

Acquisition portée par une **SCI mono-actif à l'IS** (Special Purpose Vehicle) dédiée exclusivement à District One. Ce véhicule isole le risque juridique, facilite la gestion des sûretés bancaires et active l'**amortissement par composants** — levier fiscal central qui neutralise l'IS pendant ~10 ans. Architecture 50/50 avec pacte d'associés encadrant gouvernance, liquidité et sorties. Quasi-fonds propres structurés via OC + CCA subordonnés à la dette senior — rédaction Sextant Avocats.

## 01 · SCHÉMA DE STRUCTURE

# SPV mono-actif : cantonnement du risque, lisibilité bancaire.

La SCI District One est dédiée exclusivement à la détention de l'actif. Structure à 5 niveaux : **associés 50/50** (Azal Belkadi + Investisseur), **quasi-FP** (OC 2,4 M€ + CCA 1,674 M€), **SPV SCI/IS**, **actif immobilier**, et **dette senior bancaire** adossée par hypothèque 1<sup>er</sup> rang.

**TAKEAWAY**

**SCI mono-actif à l'IS : isolement du risque, lisibilité pour la banque, amortissement par composants (443 K€/an) neutralisant l'IS pendant 10 ans.**

## 02 · PROJET DE STATUTS SCI

# La charte fondatrice de la SCI.

Rédaction **Sextant Avocats**, soumise au notaire rédacteur de l'acte. Option IS confirmée dès l'immatriculation pour activer immédiatement l'amortissement par composants.

CLAUSE STATUTAIRE	CONTENU
Dénomination	SCI District One
Forme juridique	Société Civile Immobilière — option IS <i>irrévocable</i>
Siège social	À définir — Grand Avignon (84)
Objet social	Acquisition, détention, gestion, location et arbitrage de biens immobiliers
Durée	99 ans à compter de l'immatriculation
Capital social	<b>300 000 € divisé en 3 000 parts de 100 €</b>
Répartition	Azel Belkadi : 1 500 parts (50 %) · Investisseur : 1 500 parts (50 %)
Gérance	Gérant unique : Azel Belkadi — rémunération néant
Pouvoirs gérant	Actes de gestion courante — décisions stratégiques en AG
Cession de parts	Agrément préalable obligatoire (70 % des voix en AG)
Comptes courants	Ouverture autorisée, modalités régies par convention séparée
Régime fiscal	<b>Impôt sur les Sociétés (IS) — amortissement par composants</b>

## EFFET DE L'OPTION IS

- **Amortissement par composants 443 333 €/an** — neutralise intégralement le résultat imposable pendant ~10 ans
- **IS payé An 1-10 : 0 €** — économie fiscale intégrale sur toute la période de détention
- **Intérêts OC et CCA déductibles** — charge financière optimisée dans la limite légale

## 03 · PACTE D'ASSOCIÉS

# Gouvernance & clauses de sortie : équilibre 50/50 sécurisé.

Le pacte complète les statuts et organise les relations entre partenaires égaux. Il encadre la gouvernance, les liquidités et les sorties. **Signé conjointement** à la constitution et annexé aux conventions OC et CCA.

## 3.1 Gouvernance & décisions

DÉCISION	MAJORITÉ REQUISE
Gestion courante, baux, travaux < 50 K€	Gérant seul
Investissements / travaux > 50 K€	Accord écrit · 2 associés
Cession d'un lot ou arbitrage partiel	Accord écrit · 2 associés
Modification des statuts / pacte	Unanimité
Endettement nouveau / refinancement	Accord écrit · 2 associés
Distribution de dividendes	Accord écrit · 2 associés

## 3.2 Clauses de liquidité & sortie

CLAUSE	MÉCANISME
Inaliénabilité	Interdiction de céder les parts pendant <b>3 ans</b>
Préemption	Droit de préemption réciproque à partir de l'An 4
Agrément	Tout tiers entrant soumis à agrément préalable
Tag-along (sortie conjointe)	Protection du minoritaire en cas de cession majoritaire
Drag-along (sortie forcée)	Possibilité d'entraîner la sortie en cas d'offre globale
Buy or Sell	Mécanisme d'arbitrage en cas de blocage — dès l'An 5

### TAKEAWAY

**Équilibre 50/50 stabilisé : décisions majeures à accord écrit mutuel, sorties encadrées dès An 4, mécanisme Buy or Sell comme filet ultime en cas de blocage An 5+.**

## 04 · 05 · QUASI-FONDS PROPRES

# OC & CCA : deux tranches subordonnées.

Les **2,4 M€ d'OC** offrent un rendement contractuel 9 % + option de conversion en capital. Les **1,674 M€ de CCA** complètent à hauteur des fonds propres exigés par la banque, avec blocage ferme 3 ans. Les deux sont subordonnés au rang bancaire.

## 04 · OBLIGATIONS CONVERTIBLES

**OC***Convertibles en parts sociales***2 400 000 €**

Valeur nominale unitaire	<b>1 000 €</b>
Nombre d'obligations	<b>2 400</b>
Coupon nominal	<b>9,0 % / an</b>
An 1-2	<b>PIK (capitalisé)</b>
An 3+	<b>Cash 216 K€/an</b>
Maturité	<b>7 ans</b>
Remb. anticipé	<b>Autorisé · priorité cessions</b>
Conversion	<b>Dès An 4 · parité nominale</b>
Subordination	<b>Rang 2 · après senior</b>
Rang vs CCA	<b>Prioritaire</b>
Sûreté	<b>Néant · chirographaire</b>

05 · COMPTES COURANTS  
D'ASSOCIÉS**CCA***Prêt consenti par un associé***1 674 000 €**

Nature	<b>Prêt d'associé</b>
Taux de rémunération	<b>9,0 % / an</b>
An 1-2	<b>PIK (capitalisé)</b>
An 3+	<b>Cash 150,7 K€/an</b>
Blocage	<b>3 ans ferme</b>
Après blocage	<b>Remb. sur demande</b>
Subordination	<b>Rang 3 · après OC</b>
Rang vs OC	<b>Subordonné</b>
Sûreté	<b>Néant · chirographaire</b>
Fiscalité	<b>Intérêts déductibles IS</b>
Exigence bancaire	<b>Blocage 3 ans requis</b>

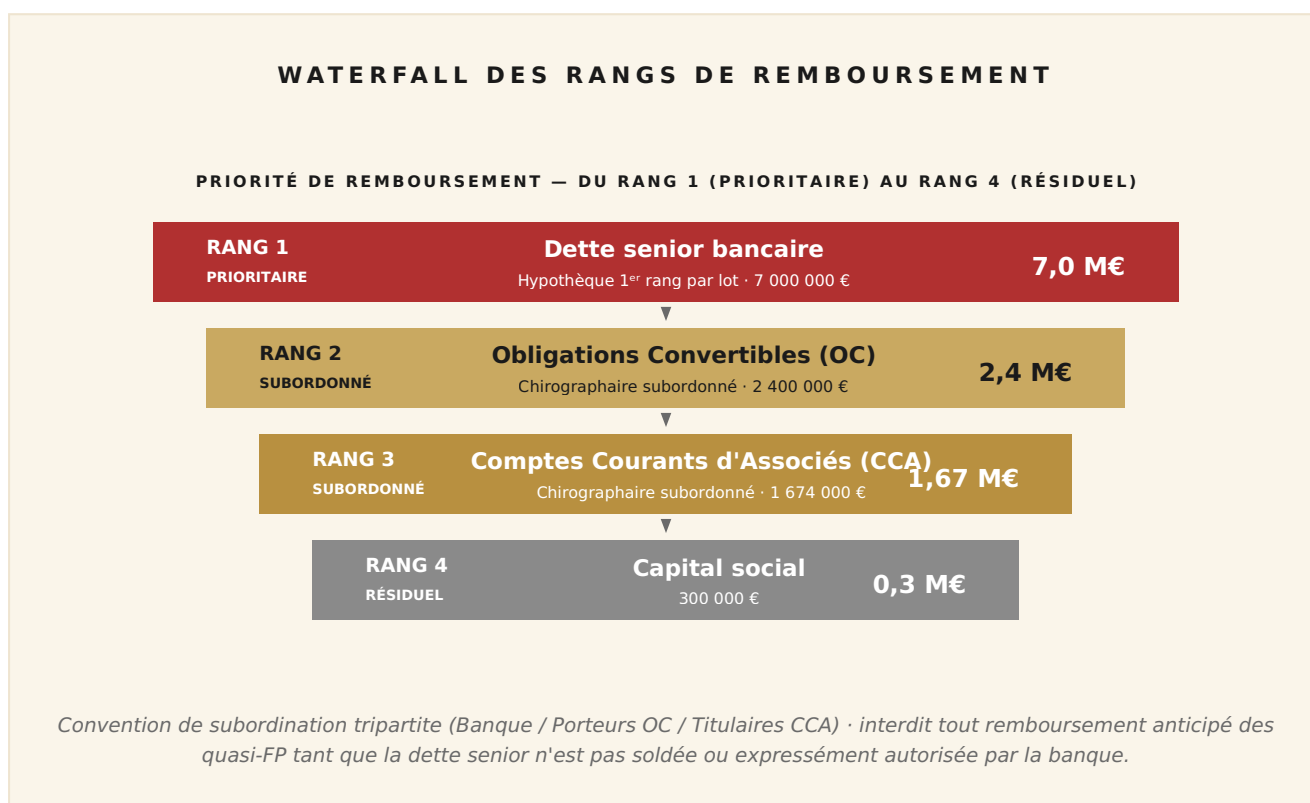
## CONVENTIONS CONTRACTUELLES

- Rédaction par **Sextant Avocats** — convention d'émission des OC + convention de CCA annexées au PV de l'AG constitutive
- Les deux tranches qualifient comme **quasi-fonds propres** dans le calcul du ratio d'endettement bancaire

## 06 · SUBORDINATION &amp; 07 · INTERVENANTS

# Waterfall des 4 rangs et équipe juridique.

L'ordre des remboursements en cas de trésorerie contrainte ou de cession. Condition *sine qua non* pour que la banque accepte OC + CCA comme quasi-fonds propres — formalisée par convention de subordination tripartite.



## 07 · Intervenants juridiques

INTERVENANT	MISSION
<b>Sextant Avocats</b>	Statuts SCI · pacte d'associés · conventions OC & CCA · convention de subordination
<b>Notaire rédacteur</b>	Acte authentique de vente · purge droits de préemption · inscription hypothécaire
<b>Banque prêteuse</b>	Acte de prêt · cautionnement · inscription hypothèque conventionnelle 1 <sup>er</sup> rang (par lot)
<b>Expert-comptable SCI</b>	Comptabilité IS · amortissement par composants · liasse fiscale

Contact Investisseurs

## Pour un échange approfondi

- **Azel Belkadi** — Fondateur SCI District One
- **azel.belkadi@gmail.com**
- Projets de statuts, pacte et conventions disponibles sur demande (NDA requis)
- Documents rédigés par **Sextant Avocats** · accès Data Room sur rendez-vous

---

Document confidentiel — SCI District One — District One (D1) — Avril 2026  
Synthèse d'intention juridique · les documents contractuels sont transmis séparément