

POINT 7 / 09

Termsheet Investisseurs

District One · SCI Jacimmo

Levée de fonds · Répartition equity / quasi-FP · Sorties · Subordination

TICKET INVESTISSEUR

4,224 M€

Quasi-FP + capital
Club deal possible dès 800 K€

TRI CIBLE

~10 %

Coupon 9 % + sortie
MOIC ~1,54x

SORTIE CIBLE

An 4-5

Via refinancement
ou maturité OC An 7

TERMS SNAPSHOT

FP LEVÉS	COUPON OC	COUPON CCA	BLOCAGE CCA	MATURITÉ OC	LIQ. PREF.
4,374 M€	9 %	9 %	3 ans	7 ans	Oui

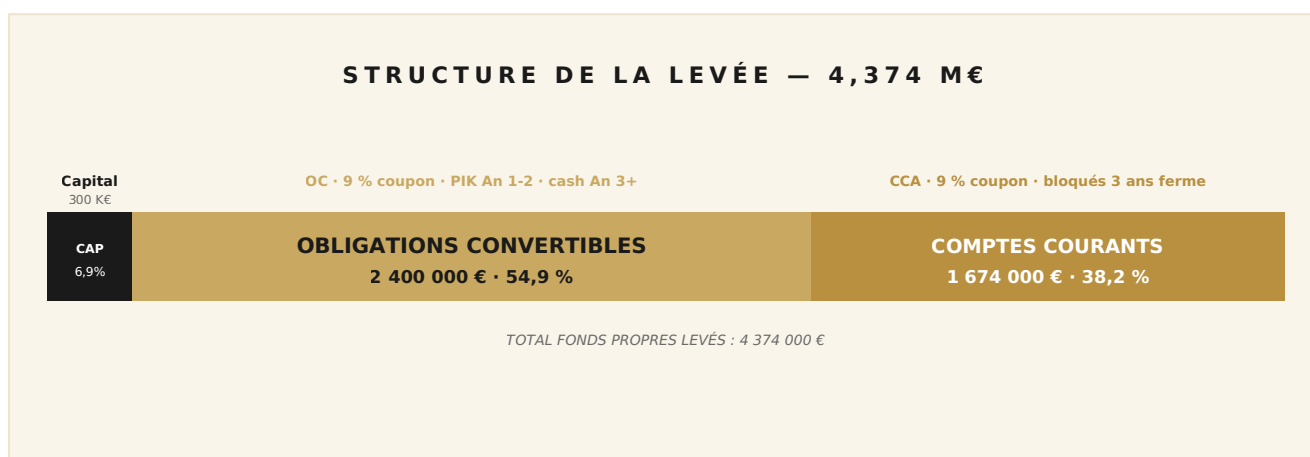
INVESTOR THESIS

Ticket investisseur **4,224 M€** structuré en 3 tranches (capital 150 K€ + OC 2,4 M€ + CCA 1,674 M€) avec coupon contractuel **9 % / an** et **liquidation préférentielle**. Deux fenêtres de sortie : refinancement An 4-5 (TRI ~10 %, MOIC ~1,54x) ou maturité OC An 7 (option conversion). Protection renforcée par hypothèque bancaire 1^{er} rang, convention de subordination tripartite, reporting trimestriel et covenants DSCR/LTV.

01 · MONTANT TOTAL LEVÉ

4,374 M€ de FP pour compléter 7 M€ de dette senior.

Trois tranches complémentaires qui couvrent **38,5 %** de l'emploi total. L'apport finance exclusivement l'acquisition, les frais de notaire, la structuration, la provision travaux (250 K€) et le fonds de roulement (200 K€).



1.1 Détail par tranche

TRANCHE	MONTANT	% FP LEVÉS	RÉMUNÉRATION
Capital social	300 000 €	6,9 %	Dividendes (non distribués An 1-3)
Obligations Convertibles (OC)	2 400 000 €	54,9 %	9 % / an — PIK An 1-2, cash An 3+
Comptes Courants d'Associés (CCA)	1 674 000 €	38,2 %	9 % / an — PIK An 1-2, cash An 3+
TOTAL FP levés	4 374 000 €	100 %	En complément de 7 M€ dette senior

TAKEAWAY

Structure 38,5 % FP / 61,5 % dette senior — LTV bancaire 70 % grâce à la qualification quasi-FP des tranches OC et CCA via convention de subordination tripartite.

02 · RÉPARTITION EQUITY / CCA / OC

Capital 50/50, quasi-FP 100 % investisseur : sweat equity équilibre l'apport.

L'architecture distingue le **capital social** (gouvernance 50/50) des **quasi-fonds propres** apportés à 100 % par l'investisseur en contrepartie d'une rémunération contractuelle 9 % et d'une **liquidation préférentielle**.

2.1 Ventilation des apports

PORTEUR	CAPITAL	OC	CCA	TOTAL APPORT
Azel Belkadi (porteur de projet)	150 000 €	—	—	150 000 €
Investisseur	150 000 €	2 400 000 €	1 674 000 €	4 224 000 €
TOTAL	300 000 €	2 400 000 €	1 674 000 €	4 374 000 €

2.2 Équilibre économique — deux mécanismes complémentaires

MÉCANISME 01

Sweat Equity du porteur

Azel Belkadi

Contribution non financière qui justifie les 50 % de capital malgré l'asymétrie de trésorerie :

- Origination du deal · négociation vendeur
- 14 ans de connaissance Grand Avignon
- Pilotage de la SCI sur toute la durée
- Gestion baux · arbitrages · travaux
- Commercialisation des lots vacants
- Suivi bancaire & reporting

MÉCANISME 02

Liquidation préférentielle

Investisseur

Protection du capital investisseur par ordre de remboursement prioritaire :

1. CCA + intérêts courus
2. OC + intérêts courus
3. Apport capital investisseur (150 K€)

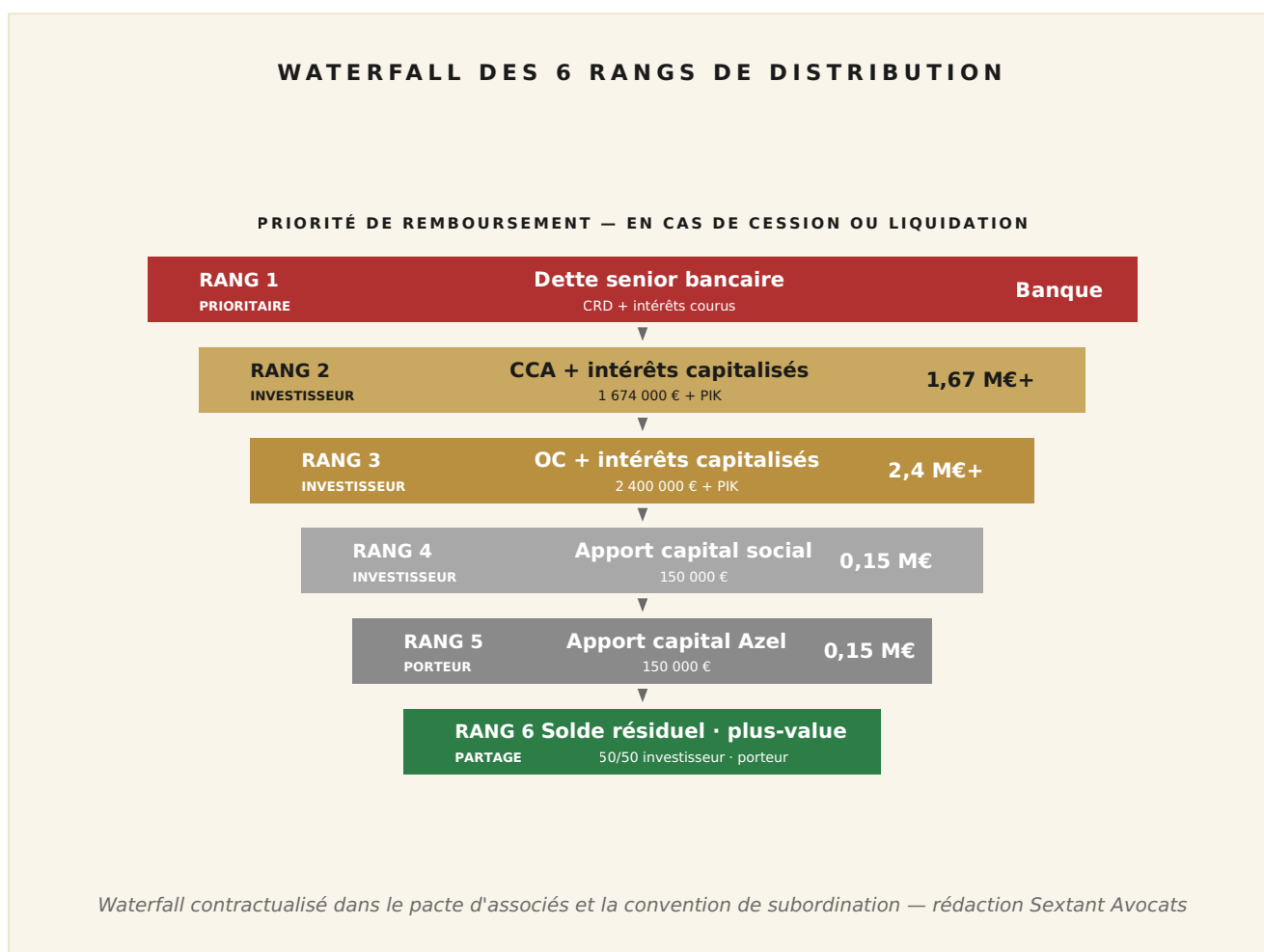
→ **Solde résiduel** : partage 50/50

Le porteur ne perçoit sa quote-part de plus-value qu'après remboursement intégral de l'apport investisseur.

03 · WATERFALL DE DISTRIBUTION

Ordre de priorité : l'investisseur est protégé sur 5 rangs.

L'ordre de priorité des flux en cas de cession d'actif ou de liquidation est **contractualisé dans le pacte d'associés**. Tant que le rang 5 n'est pas servi, le porteur de projet ne perçoit rien — rendement asymétrique en faveur de l'investisseur.



ASYMÉTRIE DE RENDEMENT · PROTECTION INVESTISSEUR

- **Rangs 2-4** servent l'investisseur avant toute distribution au porteur — protection capital renforcée
- **Rang 6** : partage 50/50 du solde résiduel uniquement après remboursement intégral de l'apport investisseur
- Mécanisme standard dans les opérations de portage immobilier structurées — alignement d'intérêts sur la plus-value

04 · MODALITÉS DE SORTIE

Deux fenêtres, non exclusives : An 4-5 ou An 7.

L'investisseur choisit entre **sortie anticipée par refinancement** (liquidité rapide, TRI maximisé) ou **maturité OC** (exposition prolongée, option de conversion en parts). Les deux options sont **compatibles avec la trajectoire financière P3**.

OPTION A

SORTIE ANTICIPÉE AN 4-5

Refinancement de l'actif résiduel

Liquidité rapide · TRI maximisé

Déclencheur	Refi post-cessions An 2-3
Valeur actif résiduel	6 429 976 €
Montant refi (LTV 75 %)	4 822 482 €
Solde OC+CCA à rembourser	3 297 683 €
Couverture	+1 524 800 €
DSCR post-refi	1,11x
Sortie investisseur	OC + CCA + intérêts + capital
TRI cible	~10 %
MOIC cible	~1,54x

OPTION B

MATURITÉ OC AN 7

Exposition prolongée

Flexibilité · option de conversion

Déclencheur	Arrivée à maturité OC
Choix 1	Remb. cash OC + intérêts
Choix 2	Conversion OC en parts
Remboursement CCA	Libre dès An 4
Remboursement capital	Cession / liquidation future
Coupons cash An 3-7	1 833 K€ cumulés
TRI cible	~10 %
Upside	Conversion + plus-value
Flexibilité	Maximale

SORTIE PARTIELLE AN 3 POSSIBLE (BONUS)

- **Excédent des cessions An 3** orienté en remboursement anticipé des OC (~776 K€) — sortie partielle avant les deux fenêtres principales
- **Les deux options sont non exclusives** — l'investisseur peut cumuler sortie partielle An 3 + sortie complémentaire An 4-5 ou An 7

05 · BLOCAGE & SUBORDINATION

Condition sine qua non : 4,374 M€ qualifiés quasi-FP.

La banque exige la qualification quasi-fonds propres pour intégrer OC + CCA au calcul du ratio d'endettement (LTV 70 %). Cette qualification repose sur **deux mécanismes contractuels couplés** — blocage temporaire et subordination de rang.

5.1 Blocage des avances par tranche

TRANCHE	MODALITÉ DE BLOCAGE
Capital social (300 K€)	Bloqué sur la durée de vie de la SCI
OC (2,4 M€)	Maturité contractuelle 7 ans — pas de retrait anticipé sans accord banque
CCA (1,674 M€)	Engagement ferme de blocage 3 ans (An 1 à An 3)
Post-blocage CCA (An 4+)	Retrait possible, sous réserve de respect des covenants bancaires

5.2 Ordre de subordination bancaire

RANG	CATÉGORIE	MONTANT	STATUT
1	Dette senior bancaire (hypothèque 1 ^{er} rang)	7 000 000 €	PRIORITAIRE
2	OC — Obligations Convertibles	2 400 000 €	Subordonné
3	CCA — Comptes Courants d'Associés	1 674 000 €	Subordonné
4	Capital social	300 000 €	Résiduel

CONVENTION DE SUBORDINATION TRIPARTITE

Pierre angulaire de la qualification quasi-FP

- Signée entre **banque prêteuse, porteurs d'OC et titulaires de CCA**
- Interdit tout remboursement anticipé des quasi-FP tant que la dette senior n'est pas **soldée** ou **expressément autorisée par la banque**
- Permet à la banque d'accepter **61,5 %** de dette senior sur 100 % des emplois, contre 4,374 M€ de quasi-FP qui absorbent le risque prioritaire
- Rédaction Sextant Avocats · exigence bancaire impérative

06 · SYNTHÈSE

Rendement 9 %, MOIC 1,54x, 7 protections.

L'investisseur bénéficie d'un rendement contractuel garanti, d'un MOIC cible 1,54x, et d'un **arsenal de 7 protections** structurées : hypothèque bancaire 1^{er} rang, liquidation préférentielle, convention de subordination, covenants, reporting, information, option de conversion.

6.1 Rendement contractuel OC + CCA

PARAMÈTRE	OC	CCA
Montant	2 400 000 €	1 674 000 €
Coupon nominal	9,0 %	9,0 %
An 1-2	PIK (capitalisé)	PIK (capitalisé)
An 3+	216 000 € / an cash	150 660 € / an cash
Intérêts cash An 3-7	1 080 000 €	753 300 €
Intérêts PIK An 1-2	~451 440 €	~314 789 €
TRI cible	~10 %	~10 %
MOIC cible	~1,54x	~1,54x

6.2 Arsenal de protections investisseur

PROTECTION	DESCRIPTION
Hypothèque bancaire 1^{er} rang	Préserve la valeur de l'actif sous-jacent par lot (15 lots indépendamment hypothéqués)
Liquidation préférentielle	Remboursement prioritaire OC + CCA + capital investisseur avant tout partage 50/50
Convention de subordination tripartite	Protection contractuelle du rang entre créanciers (Banque / Porteurs OC / Titulaires CCA)
Covenants bancaires	Discipline financière DSCR (> 1,10x) et LTV imposée à la SCI — sécurise le pilotage
Reporting trimestriel	Suivi de la performance et des flux de trésorerie · transparence totale
Droit à information étendu	Accès aux comptes, baux, décisions de gestion · audit possible à tout moment
Option de conversion OC	Participation à l'upside en cas de plus-value · flexibilité cash ou parts sociales à l'An 4+

Contact Investisseurs

Pour un échange approfondi

- **Azel Belkadi** — Fondateur SCI District One
- **azel.belkadi@gmail.com**
- Pièces contractuelles complètes (OC, CCA, pacte, subordination) sur NDA
- Rédaction **Sextant Avocats** · accès Data Room sur rendez-vous