

Eléments prévisionnels de l'Emetteur

L'ensemble des immeubles génère des loyers annuels bruts permettant d'obtenir une rentabilité locative minimale de 10%.

La totalité des charges (gestion locative, assurances, taxe foncière, CRL, gestion de la SAS) et provisions (vacances locatives, recherches de locataires, frais d'entretien), viennent grever la rentabilité locative d'environ 3%.

Les charges locatives représentent 5% des loyers et sont soit facturées par une agence immobilière locale qui gère l'immeuble, soit facturées par FINANCIERE MAGENTA à hauteur de 60% pour la gestion administrative et financière, et par un mandataire local à hauteur des 40% restants (gestion des changements de locataires, états des lieux, ...).

Le solde de trésorerie prévisionnelle devrait donc être excédentaire, et permettra ainsi de servir les coupons annuels de 6% à l'investisseur.

Tableau des loyers et charges / provisions pour des immeubles d'un coût net, travaux inclus de 4,25 M€ :

Produits / charges	2 026
Loyers	481 300 €
Charges locatives	-34 000 €
vacances locatives	-14 000 €
Gestion locative	-24 000 €
Assurance PNO	-9 000 €
Provisions frais d'entretien	-19 000 €
CRL	-10 000 €
Taxe Foncière	-40 000 €
Recherche locataire	-8 000 €
Frais gestion SAS	-15 000 €
Coupon annuel	-299 527 €
IS	0 €
Cash-flow annuel	8 773 €

Mise en vente des biens

La mise en vente sera lancée 9 mois avant le terme, soit dès le mois de juin 2032, auprès d'une ou plusieurs agences immobilières locales. Les commissions de vente ont été intégrées dans le business plan et seront de 5% HT du prix de vente. Si la vente devait être réalisée auprès d'un investisseur client de FINANCIERE MAGENTA, une commission de 3% HT du prix de vente serait prise par MAGENTIMMO, société qui bénéficie de la carte de transaction.

Gestion des fonds obligataires non investis en immeuble

Il est probable que le montant global des immeubles acquis ne soit pas égal à 5 M€, aussi les fonds non investis en immobilier seront placés en dépôt à terme (« DAT ») de 1 an renouvelable.

Par exemple, dans le cas du tableau de financement figurant dans le DIS, il restera une soultte de 11.600 € non-investie en immobilier (4.158.000€ investis en immobilier et en paiement des frais d'acquisition : Immeuble + Travaux + Sourcing et négociation des immeubles). Cette somme de 11.600 € sera placée en DAT 1 an.