

Test recomposé

LINDBERGH FORMATION — 16 rue de Maillé, 91310 Montlhéry · RCS Evry 817 946 114

Document établi le 24/09/2026

Cinq termes sourcés et datés, DSCR 1,083, · document fictif

Document fictif — exemple de démonstration

Ce document est produit par le site Blue Lemon Agent pour illustrer ce qu'un agent IA remet à ses utilisateurs. Les sociétés, dossiers, montants et personnes qui y figurent sont inventés. Il n'a aucune valeur juridique, comptable ni commerciale.

Document fictif, produit pour la démonstration. Montants, états locatifs et dates inventés. **Aucune écriture n'est faite dans un système réel.** Ce calcul se refait à la main sur cette seule feuille : c'est la condition pour qu'il soit contestable, et donc utilisable.

Le calcul, terme à terme

Terme	Montant	Source	Déposée le	Retenu au titre de
Loyers quittancés, 12 mois glissants	6 480 000 €	État locatif du gestionnaire	24/07/2026	Clause 19.2, produits retenus
Charges non récupérables	– 940 000 €	Comptes semestriels de l'emprunteur	21/07/2026	Clause 19.2, charges déduites
Provision de gros entretien admise	– 340 000 €	Budget d'entretien approuvé	21/07/2026	Clause 19.2, provision plafonnée

Terme	Montant	Source	Déposée le	Retenu au titre de
Résultat net d'exploitation retenu	= 5 200 000 €	Somme des trois lignes ci-dessus	—	Numérateur
Intérêts de la période	3 060 000 €	Échéancier contractuel VAL-04	—	Clause 19.2, service de la dette
Amortissement contractuel	1 740 000 €	Échéancier contractuel VAL-04	—	Clause 19.2, service de la dette
Service de la dette	= 4 800 000 €	Somme des deux lignes ci-dessus	—	Dénominateur

Le résultat, la marge et le rang

Élément	Valeur	Ce qu'il établit
DSCR calculé	5 200 000 / 4 800 000 = 1,083	Le ratio de l'arrêté, sous la clause 19.2 version 2
Seuil contractuel	1,05 en plancher	Le covenant plancher : le ratio doit rester au-dessus
Marge en points	0,033 point	L'écart brut entre la valeur et le seuil
Marge relative	3,2 %	(valeur – seuil) / seuil – sous le seuil de vigilance de 10 %
Valeur qui aurait fait basculer le test	Résultat net d'exploitation de 5 040 000 €	160 000 € de moins, soit un loyer mensuel de 13 300 €
Statut	compliant	Test complet et satisfait — règle R10 du moteur, version 1.0.0

Élément	Valeur	Ce qu'il établit
Priorité	P3	Et non P4 : la marge relative est sous le seuil de vigilance
Fait retenu au dossier	« DSCR calculé »	Le fait tel qu'il entre au journal du test

La série, parce qu'une ligne gardée jusqu'en 2034 se lit dans le temps

Arrêté	DSCR	Marge relative	Vacance de l'immeuble
31/12/2024	1,31	24,8 %	2 %
30/06/2025	1,22	16,2 %	4 %
31/12/2025	1,14	8,6 %	7 %
30/06/2026	1,083	3,2 %	9 %

La pente est régulière — environ 0,07 point par semestre — et elle suit la vacance. Sur cette série, le seuil de 1,05 serait atteint au prochain arrêté. **C'est une projection sur les propres chiffres de la compagnie, affichée comme telle : aucun défaut n'est annoncé, et aucune probabilité de défaut n'est produite.** La clause 19.6 ouvre en revanche une reconstitution de la réserve de service de la dette sous 1,10, soit 1 200 000 € — le courrier est écrit et attend la signature du directeur des investissements.

Reproductibilité — Les sept lignes du calcul suffisent à retrouver 1,083 à la main, sous la clause 19.2 version 2 du 06/02/2025

Écritures externes — 0 — test recomposé et rendu, aucune valeur portée à l'inventaire des placements

de déploiement décrit au devis, aucune isolation dédiée n'étant présumée ; les mécanismes de chiffrement en transit et au repos, leurs composants et la gestion des clés sont ceux documentés pour l'architecture retenue ; les rôles et permissions sont configurés et recettés pour les identités et systèmes effectivement raccordés ; les événements journalisés, leur contenu, leur durée de conservation et leurs accès sont définis pour le déploiement retenu.