

ADSGI

ADS GLOBAL INVEST

PRÉSENTATION INSTITUTIONNELLE

Architecture Décisionnelle ADSGI

De la capacité de remboursement vers la dette admissible

Cabinet d'intervention en amont des banques, des investisseurs et des institutions. La qualité d'une décision dépend de la qualité de sa préparation.

LA DETTE N'EST PLUS UNE DONNÉE D'ENTRÉE. LA DETTE DEVIENT UN RÉSULTAT.

Diagnostic préliminaire · Architecture décisionnelle · Bankability Engine · DSCR · Dette admissible · Structuration · Présentation institutionnelle

Pourquoi les demandes de financement échouent

Six causes récurrentes de refus — toutes traitées en amont par l'architecture décisionnelle ADSGI.

01

Besoin exprimé avant analyse

Le montant est fixé avant toute étude des flux. La demande précède la capacité réelle de remboursement.

02

Flux non démontrés

Revenus, loyers ou EBITDA insuffisamment documentés. La capacité de remboursement n'est pas établie.

03

DSCR absent

Aucun ratio de couverture de la dette présenté. La soutenabilité du service de la dette reste invérifiable.

04

Garanties incohérentes

Sûretés inadaptées, insuffisantes ou déconnectées du niveau réel de risque de l'opération.

05

Documentation insuffisante

Dossier non préparé aux standards d'un comité de crédit : pièces manquantes ou incohérentes.

06

Vision bancaire inexistante

Le dossier n'est pas lu selon la grille de décision d'un prêteur. Le risque n'est ni cartographié ni couvert.

L'erreur d'approche qui provoque le refus

Inverser l'ordre logique : la bonne séquence part des flux, jamais du besoin.

MAUVAISE APPROCHE

Besoin

Le montant est posé en premier



Recherche d'argent

On cherche un prêteur pour le couvrir



Refus

Capacité non démontrée

APPROCHE ADSGI

Flux

Revenus & cash-flows documentés



Capacité

DSCR et couverture établis



Dette admissible

Montant déduit de la capacité



Financement

Dossier finançable et exécutable

L'Architecture Décisionnelle ADSGI

La capacité de remboursement détermine la dette admissible — jamais l'inverse.



DOCTRINE

LA DETTE N'EST PLUS UNE DONNÉE D'ENTRÉE. LA DETTE DEVIENT UN RÉSULTAT.

Comment une banque lit réellement un dossier

La décision suit une grille invariable : du flux jusqu'à la décision de crédit.



Bankability Engine ADSGI

Un moteur de transformation : des entrées économiques vers une dette structurée et présentable.



DSCR — le ratio qui décide du financement

Debt Service Coverage Ratio : la mesure centrale de la soutenabilité de la dette.

$$\text{DSCR} = \frac{\text{FLUX NET D'EXPLOITATION (NOI)}}{\text{SERVICE DE LA DETTE (capital + intérêts)}}$$

DSCR > 1,20

SEUIL PRUDENT ADSGI

DSCR < 1,00

Les flux ne couvrent pas le service de la dette. Opération non finançable en l'état.

DSCR = 1,00

Équilibre strict, sans marge de sécurité. Risque jugé élevé par le prêteur.

DSCR > 1,20

Marge de couverture confortable. Seuil retenu par ADSGI pour une dette soutenable.

La dette admissible — capacité avant besoin

Le montant finançable se déduit de la capacité de remboursement, non du besoin exprimé.

La banque regarde la capacité, jamais le besoin seul.

✓ Les flux

Revenus et cash-flows réels, contractualisés et documentés.

✓ Le risque

Cartographie, scénarios de stress et qualité des sûretés.

✓ La couverture

Le DSCR et la marge de sécurité du service de la dette.

Ce que la banque ne finance jamais : un besoin non adossé à une capacité démontrée.

La structuration ADSGI en quatre piliers

Une architecture complète qui rend l'opération finançable, conforme et exécutable.

01

Juridique

Architecture des entités, sûretés, contrats et opposabilité documentaire.

02

Financier

Modélisation des flux, DSCR, dette admissible, durée et conditions.

03

Documentaire

Dossier monté aux standards d'un comité de crédit et d'investissement.

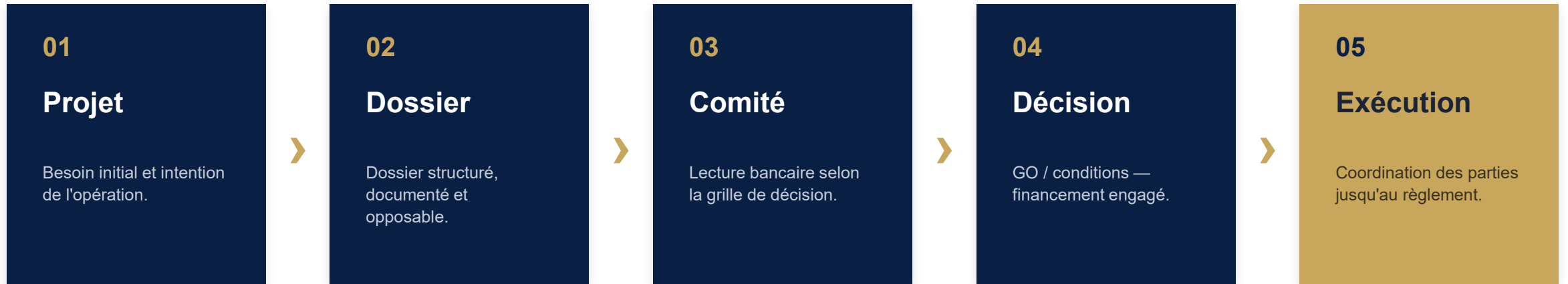
04

Opérationnel

Coordination des parties, conformité, traçabilité et exécution.

Du projet à la décision de comité

Le dossier structuré franchit chaque étape de la décision institutionnelle.



Pourquoi cette méthode fonctionne

Six raisons qui transforment une demande incertaine en dossier finançable.

01

Logique inversée

La dette découle de la capacité réelle — l'ordre que suit tout prêteur.

02

DSCR démontré

La soutenabilité est prouvée chiffres à l'appui, pas affirmée.

03

Risque cartographié

Sûretés, conformité et scénarios de stress anticipent les questions du comité.

04

Dossier opposable

Documentation au standard d'un comité de crédit, traçable et auditable.

05

Lecture bancaire native

Le dossier est écrit dans le langage de décision du prêteur.

06

Exécution coordonnée

De la structuration au règlement, chaque étape produit un livrable.

La valeur créée par l'architecture décisionnelle

Le même dossier, transformé : d'une demande fragile à un actif décisionnel.

AVANT ADSGI

- ✗ Besoin posé avant l'analyse
- ✗ Flux non démontrés
- ✗ DSCR absent
- ✗ Garanties incohérentes
- ✗ Dossier non opposable
- ✗ Refus ou conditions dégradées

APRÈS ADSGI

- ✓ Capacité établie avant le montant
- ✓ Flux modélisés et documentés
- ✓ DSCR cible > 1,20 démontré
- ✓ Sûretés alignées sur le risque
- ✓ Dossier au standard comité de crédit
- ✓ Dette admissible, finançable et exécutable

Point d'accès institutionnel

Réponse sous 48 heures ouvrées · NDA préalable à tout partage de dossier.

ADS Global Invest SASU

Cabinet d'intervention en amont des banques, des investisseurs et des institutions.

Samer Maarouf

Président — ADS Global Invest

› Diagnostic préliminaire

› Architecture décisionnelle

› Structuration

› Présentation institutionnelle

ADRESSE

17 Rue Cadet — 75009 Paris —
France

SITE

www.adsglobalinvest.com

E-CARD

www.adsglobalinvest.com/adsgi-card

EMAIL

contact@adsglobalinvest.com

TÉLÉPHONE

+33 6 20 20 20 27 · +33 7 82 53 93
04

ORIAS

Immatriculation N° 25003827

CONCLUSION

La dette devient un résultat.

Une architecture décisionnelle rigoureuse permet de transformer un besoin en financement exécutable.

LA DETTE N'EST PLUS UNE DONNÉE D'ENTRÉE. LA DETTE DEVIENT UN RÉSULTAT.

Organiser un entretien confidentiel