

# **JSC Consultants**

## **PROJET RIVES DE PARIS**

**Mars 2011**

*Stratégie de Croissance externe  
Cessions - Acquisitions  
Participations Financières*

# RIVES DE PARIS

- **Promesse synallagmatique signée**
- **Share-deal**
- **Réalisation : juillet 2011**
  - **Localisation** : Première couronne de Paris, excellente desserte
  - **Parc fermé d'activité** : 16 bâtiments, total de 43 000m<sup>2</sup> construit, Activités tertiaires, de production légère (atelier, laboratoires...) ou de stockage
  - **Nombre de locataires** : 55 environ, aucun prédominant
  - **Vacance locative** : 0%
  - **Forme acquisition** : Prise de contrôle d'une SA possédant le bien
  - **Prix de 100% des titres** : 50 M€ environ
  - **Financement 50-50** : 25M€ en FP , 25M€ dette
  - **Tickets** : 2 à 20M€
  - **Rentabilité locative nette initiale**  $\approx$  10%
  - **Période d'acquisition** : 1er semestre 2011
  - **Etat des bâtiments** : Très bon, constructions 2002-2006 (80%)



# PLANNING DE L'OPÉRATION RDP

Calendrier Rives de Paris	2010				2011							
	Sept	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Aout
Accord d'exclusivité	■											
audits jur/éco/fin/tech		■	■	■	■	■						
LOI, 1 <sup>ère</sup> promesse synallagmatique					■		■					
Ajustements A/V							■					
Promesses sur solde actions								■				
Structuration juridique/financière								■	■	■		
Signature des actes											■	



# RIVES DE PARIS

	Rentabilité annuelle des investisseurs	TRI sur 5 ans
Méthode d'évaluation	Bien sans extension	Bien avec extensions
FCF	19,2%	24,7%
ANR	22,4%	23,9%

FCF = Free Cash Flows, flux de trésorerie disponibles pour l'Entreprise

Actif Net Réévalué = valeur vénale, et non comptable, des biens de l'Entreprise





**MERCI DE VOTRE ATTENTION...**

**JSC Consultants au capital de 185 600 €**

**Jean Saint-Cricq : 06 60 47 71 64**

**3 Square Bugeaud - 78150 Le Chesnay - Tél. :+33 (0) 39 43 17 23**

**R.C.S. Versailles 483 155 354 00010 APE 741G - N° TVA FR 21483155354**