

DOSSIER INVESTISSEURS

Présentation de l'acquisition de l'ensemble
immobilier du 29, rue des Fontenelles à
Ecquevilly

Conseil d'administration

25 Juin 2025



Yvelines
Développement
SEM patrimoniale

Table des matières

✓ I.Projet SNCA / Groupe CAVOK	3
A) Contexte d'intervention	3
B) Présentation des acteurs	3
C) Présentation de l'actif.....	5
1) Localisation	5
2) Données du site et caractéristiques des bâtiments.....	7
D) Montant d'investissement.....	7
E) Exploitation et indicateurs de performance	8
1) Exploitation	8
2) Indicateurs de performance.....	8
3) Compte de Résultat Business Plan	9
✓ II.Calendrier	10
✓ III.Synthèse.....	11

OBJECTIFS

- ✓ Redonner de la liquidité au dirigeant pour investir afin d'augmenter sa production française et réduire sa part de sous-traitance étrangère;
- ✓ Rapatriement à terme sur Ecquevilly du stockage actuellement externalisé impliquant la réalisation d'une extension (option);
- ✓ Accompagnement d'une société labellisée Entreprise du Patrimoine Vivant.

I. Projet SNCA / Groupe CAVOK

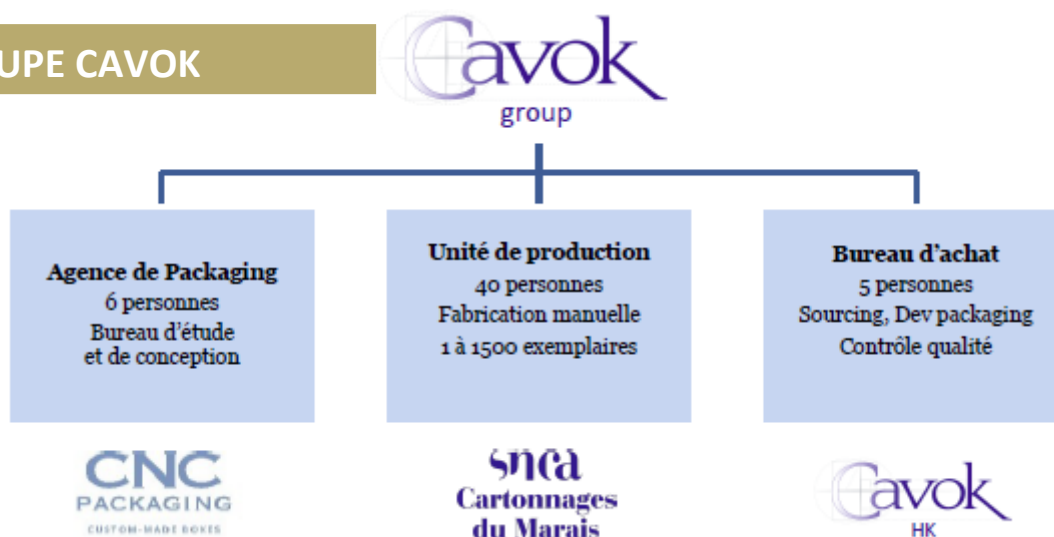
A) Contexte d'intervention

Le dirigeant et actionnaire unique Arnaud de Chênevarin a repris l'entreprise familiale en 2006 avec un développement très fort (création d'une holding, diversification à l'international et notamment Hong Kong et Espagne) avec comme « tête de pont » une usine de façonnage française à Ecquevilly et donc très proche des clients du luxe basés à Paris (Dior, Chanel, Vuitton, Gucci.... et maintenant Hermès). Son projet de développement vise au rachat d'une entreprise complémentaire française à Fougère pour proposer un cycle de conception, fabrication totalement français (avec des produits recyclés et recyclables) à la demande de ses clients les plus prestigieux et développer son CA avec Hermès (pour l'instant un premier « pied » récent avec la fabrication de la boîte pour la valise cabine). En termes de CA le projet de développement vise à multiplier par 2 le CA (consolidé du groupe à 11M€ aujourd'hui) d'ici 5 ans.

Pour ce développement (rachat de l'usine de Fougère, développement de l'usine d'Ecquevilly...) il a besoin de liquidité très rapidement (notamment pour conforter le développement récent du partenariat avec Hermès) et souhaite donc vendre l'usine d'Ecquevilly qu'il détient en propre via une SCI FAMILIALE.

B) Présentation des acteurs

GROUPE CAVOK



SNCA / CARTONNAGES DU MARAIS

Créée en 1833, Les Cartonnages du Marais, devenus la SNCA en 1995, dispose d'une expérience et d'une flexibilité inégalées pour des fabrications très haut de gamme et séries limitées. Il existe moins de 10 entreprises en France pouvant proposer des prestations d'une telle complexité et personnalisation.

La société propose la conception, la création et la fabrication de packaging sur-mesure pour les grandes maisons du luxe en France comme à l'international, mais également les marques innovantes de la grande consommation, et répondant aux normes les plus strictes de développement durable.

Pour cette clientèle très exigeante, elle met à disposition un interlocuteur unique et réactif pour tous les projets : conception, réalisation des prototypes, PPS, fabrication, gestion opérationnelle, logistique, dans le cadre d'une offre globale pour le packaging :

- Boîtes rigides et coffrets
- Etuis pliants
- PLV et supports de communication
- Housses tissu et tote bags

Les Dernières Innovations

La Kbox®

La première boîte rigide
carton décorée sans
habillage papier
100% française
Modèle breveté



la Kbox®

Boîte « shopping-bag® »

Une boîte et un sac en un
Modèle breveté



C) Présentation de l'actif

1) Localisation

Ecquevilly est une commune du nord-est du département des Yvelines (région Île-de-France) faisant partie de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O).

Elle dispose d'un embranchement sur l'A13 et est accessible depuis la D43 qui sépare le bourg au Sud-Ouest de la ZAI du Petit Parc au Nord-Est, dans laquelle se situe les locaux de la SNCA. La ZAI couvre une vingtaine d'hectare et accueille environ 140 entreprises.



Cartographie ECQUEVILLY



Zoom sur le bâtiment



2) Données du site et caractéristiques des bâtiments

➤ Bâtiments SNCA :

Edifié sur un terrain de 6.167 m², le bien est composé d'un unique bâtiments à usage d'activité développant une surface utile de 2.046 m² dont une partie show-room et stockage au rdc, et des bureaux en mezzanine à l'étage.

Construction en structure métallique et bac acier double peau, datant des années 90 mais en très bon état d'entretien.

Chauffage par climatiseur à PAC réversible dans la partie atelier, convecteurs dans les bureaux.

D) Montant d'investissement

L'opération projetée se compose de 2 phases (la 2eme en option fera le moment venu l'objet d'une nouvelle délibération) :

1. L'acquisition

Le montant total de l'acquisition est de **1 776 360 €**, il comprend :

- Le coût d'acquisition du bâtiment s'élevant à 1,54 M€.
- Les frais d'acquisition correspondant aux droits d'enregistrements et aux honoraires de notaire.
- Le coût des honoraires d'intermédiaire s'élevant à 5 % du prix soit 77 K€
- Des honoraires et frais d'études pour 30 K€
- Les intérêts des financements mobilisés qui sont incorporables dans le prix de revient de l'immeuble (option retenue dans notre modélisation). Le poids de ces frais financiers correspond à une année pleine de frais financiers sur l'emprunt qui sera mobilisé (emprunt d'une durée d'amortissement de 20 ans au taux de 4,5 %).

2. L'extension en option

A titre informatif, le montant prévisionnel des travaux est apprécié à 1 400 € /m² incluant la maîtrise d'œuvre et les honoraires, soit pour 800 m² de stockage un coût prévisionnel de 1,12 M€

Conditions d'investissement

Le plan de financement prend en compte le financement suivant :

- Emprunt long terme :
 - 1 065 816 € (60%)
 - Durée de 20 ans
 - Amortissement par annuités constantes
 - Taux à 4,5 %
 - Garantie d'emprunt de GPS&O
- Fonds propres (40% de l'acquisition) de 710 544 €

E) Exploitation et indicateurs de performance

1) Exploitation

	
Surface locative [m²]	2 046 m²
Activité	Conception et fabrication de packaging haut de gamme
Condition locative	Bail 12 ans dont 9 fermes
Loyer annuel	120 000 € (+ 110 €/m² pour extension)
Charges	IF + ASL + fluides + assurance au preneur

Estimation des charges

Les fluides sont payés directement par le locataire (électricité 32 à 44 K€/an)

Ce dernier rembourse l'impôt foncier (18.000 €/an) et les charges de l'ASL (6.000€/an)

2) Indicateurs de performance

Phase 1

- TRI fonds propres : 6,29 % à 20 ans

Phase 2 (à titre indicatif)

- TRI fonds propres : 7,98 % à 20 ans

3) Compte de Résultat Business Plan (phase 1 – acquisition exclusivement)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Revenus	79 614	162 413	165 661	168 974	172 354	175 801	179 317	182 903	186 561	190 292	194 098	197 980	201 940	205 978	210 098	214 300	218 586	222 958	227 417	2 008 325
Loyers	60 000	122 400	124 848	127 345	129 892	132 490	135 139	137 842	140 599	143 411	146 279	149 205	152 189	155 233	158 337	161 504	164 734	168 029	171 390	174 817
Refacturation	19 614	40 013	40 813	41 629	42 462	43 311	44 177	45 061	45 962	46 881	47 819	48 775	49 751	50 746	51 761	52 796	53 852	54 929	56 027	57 148
Entretien maintenance	6 138	12 522	12 772	13 027	13 288	13 554	13 825	14 101	14 383	14 671	14 964	15 264	15 569	15 880	16 198	16 522	16 852	17 189	17 533	17 884
Honoraires gestion locative	1 200	2 448	2 497	2 547	2 598	2 650	2 703	2 757	2 812	2 868	2 926	2 984	3 044	3 105	3 167	3 230	3 295	3 361	3 428	3 496
Energie/fluide	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôt foncier	12 276	25 043	25 544	26 055	26 576	27 107	27 650	28 203	28 767	29 342	29 929	30 527	31 138	31 761	32 396	33 044	33 705	34 379	35 066	35 768
Assurance																				
Risques locatifs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cession de l'actif																			0	1 776 360
Charges d'exploitation hors frais fi	27 301	51 164	52 187	53 231	54 296	55 382	56 489	57 619	58 771	59 947	61 146	62 369	63 616	64 888	66 186	67 510	68 860	70 237	71 642	73 075
Gros entretien	4 441	4 530	4 620	4 713	4 807	4 903	5 001	5 101	5 203	5 307	5 413	5 522	5 632	5 745	5 860	5 977	6 096	6 218	6 343	6 470
Frais de fonctionnement et de gestion	22 860	46 634	47 567	48 518	49 489	50 479	51 488	52 518	53 568	54 640	55 732	56 847	57 984	59 144	60 327	61 533	62 764	64 019	65 299	66 605
Entretien courant (6€/m2)	6 138	12 522	12 772	13 027	13 288	13 554	13 825	14 101	14 383	14 671	14 964	15 264	15 569	15 880	16 198	16 522	16 852	17 189	17 533	17 884
Honoraires de gestion technique	1 200	2 448	2 497	2 547	2 598	2 650	2 703	2 757	2 812	2 868	2 926	2 984	3 044	3 105	3 167	3 230	3 295	3 361	3 428	3 496
Honoraires de gestion locative	1 200	2 448	2 497	2 547	2 598	2 650	2 703	2 757	2 812	2 868	2 926	2 984	3 044	3 105	3 167	3 230	3 295	3 361	3 428	3 496
Energie fluide	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impôt foncier	12 276	25 043	25 544	26 055	26 576	27 107	27 650	28 203	28 767	29 342	29 929	30 527	31 138	31 761	32 396	33 044	33 705	34 379	35 066	35 768
Assurance	2 046	4 174	4 257	4 342	4 429	4 518	4 608	4 700	4 794	4 890	4 988	5 088	5 190	5 293	5 399	5 507	5 617	5 730	5 844	5 961
Frais de fonctionnement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charge financière	23 981	47 197	45 634	44 000	42 293	40 509	38 645	36 697	34 661	32 534	30 311	27 988	25 560	23 023	20 372	17 602	14 707	11 682	8 520	5 217
Charge financière Prêts in Fine associés																				
Valeur nette comptable des lots cédés																				44 409
Excédent d'exploitation avant impôts	28 332	64 051	67 839	71 742	75 764	79 909	84 182	88 587	93 128	97 811	102 641	107 623	112 763	118 067	123 539	129 188	135 019	141 039	147 254	1 885 625
DAP	44 409	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818	88 818
Résultat courant avant impôt	-16 077	-24 767	-20 979	-17 076	-13 054	-8 909	-4 636	-231	4 310	8 993	13 823	18 805	23 945	29 249	34 721	40 370	46 201	52 221	58 436	1 796 807
Résultat courant avant impôt cumulé	-16 077	-40 844	-61 822	-78 898	-91 952	-100 860	-105 496	-105 728	-101 418	-92 424	-78 601	-59 796	-35 851	-6 602	28 119	68 489	114 690	166 910	225 347	2 022 153
IS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 030	10 092	11 550	13 055	14 609	449 202
Résultat net	-16 077	-24 767	-20 979	-17 076	-13 054	-8 909	-4 636	-231	4 310	8 993	13 823	18 805	23 945	29 249	27 692	30 277	34 651	39 165	43 827	1 347 605
Résultat net cumulé	-16 077	-40 844	-61 822	-78 898	-91 952	-100 860	-105 496	-105 728	-101 418	-92 424	-78 601	-59 796	-35 851	-6 602	21 089	51 367	86 017	125 183	169 010	1 516 615
Exédent de trésorerie net	28 332	64 051	67 839	71 742	75 764	79 909	84 182	88 587	93 128	97 811	102 641	107 623	112 763	118 067	116 510	119 095	123 469	127 983	132 645	1 436 423
Apports actionnaires	-710 544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements avances en CC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rémunération CC	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 382	16 459	18 604	20 818
Solde trésorerie net d'IS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 186 897
TRI FP	6,29%	-710 544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14 382	16 459	18 604	2 207 715

II. Calendrier

2^{eme} semestre 2025 : acquisition

III. Synthèse

Commune	Ecquevilly
Type de bien	Activité
Surfaces	2 046 m ²
Etat locatif	Bail 12 ans dont 9 fermes
Propriétaire vendeur	SCI familiale
Prix de revient	1 617 000 € (FAI pour 77 000 €)
Frais d'acquisition	129 360 € (8 %)
Travaux et Capex	30.000 € d'études
Investissement total	1 776 360 € (prix de revient + frais)
Indicateurs	○ RLB acquisition : 6,8 % ○ TRI Fonds Propres : 6,3 %