PHENIX SPORTS INVEST

ACQUISITION DU FC NANTES

Une opportunité sportive et immobilière d'exception



PRÉSENTATION INVESTISSEUR

Mai 2026 · Document confidentiel

L'opportunité du FC Nantes : Notre vision

« Un club mythique du football français, structuré autour d'un double moteur sportif et immobilier — adossé à un sous-jacent contractuel sécurisé de ~172 M€ (contrat décennal Infront) et à une sûreté de second rang activable si nécessaire (Le Hamo, 172 ha à Poissy) — pris au point d'entrée optimal du cycle. »

FC NANTES	FC NANTES IMMOBILIER	INFRONT 10 SAISONS	LE HAMO (POISSY)
Club mythique · 15 titres nationaux	*23 ha de foncier stratégique à Nantes*	*~200 M€ bruts · ~172 M€ part Club*	*Sûreté complémentaire de second rang*

Executive summary

ACTIF / COMPOSANTE	VOLUME	STATUT	RÔLE DANS LA THÈSE
FC Nantes — actif principal	15 titres nationaux · 30 000+ spectateurs	Cible d'acquisition	Plateforme sportive et marque mythique
FC Nantes Immobilier (Nantes)	23 ha de foncier stratégique	Opération en propre	« Une opportunité immobilière d'exception au cœur d'un club mythique »
Contrat Infront × Phenix	10 saisons fermes · ~200 M€ bruts cumulés	Signé	Sous-jacent du financement (~172 M€ part Club, 85 % L1 / 80 % L2)
Le Hamo (Poissy)	172 ha mitoyens du Campus PSG	Détenu hors périmètre Club	Sûreté complémentaire de second rang activable si nécessaire
Cessions joueurs	~151 M€ sur 6 semaines	~70 % sécurisées en principe	Catalyseur de liquidité au closing
Horizon	3-4 ans	Plan d'exécution prêt	Restructuration → remontée → consolidation → exit

Pourquoi le FC Nantes, pourquoi maintenant ?

- Un projet construit dans la durée : 18 mois de travail dédié, équipe en place, approche directe du propriétaire (Waldemar Kita) ;
- Un accord de valorisation déjà négocié en Ligue 1, deux protocoles signés, due diligence complète réalisée ;
- Une relation de confiance avec le vendeur — non-financier, mais une passation maîtrisée vers un projet crédible ;
- Validation institutionnelle déjà obtenue : Ville de Nantes, Région, Préfet. Accueil très favorable ;
- Aujourd'hui : le seul candidat avec qui le vendeur souhaite aboutir.

> *« Les clubs mythiques ne sont presque jamais à vendre. Quand ils le sont, c'est dans un contexte difficile — précisément le moment où la valeur peut se créer. »*

ÉTAT DU PROCESS

- 2 protocoles signés avec le vendeur
- Due diligence complète réalisée
- Pré-accords politiques territoriaux



Paulo Tavares, pierre angulaire du projet



PAULO TAVARES

CEO Phenix Sport Invest
Entrepreneur & Manager Football

35+ ans
d'entrepreneuriat

600+
collaborateurs (groupe médical)

120+
transferts internationaux

2 Mds€+
de transferts de joueurs

CARRIÈRE FOOTBALL & STRATÉGIE SPORTIVE

Entré dans le football professionnel au contact de grandes figures du football européen — Bernard Tapie, Pinto da Costa, Noël Le Graët —, Paulo Tavares développe depuis plus de 25 ans une expertise reconnue dans l'identification de talents, la structuration sportive et les opérations de transferts internationaux. Conseiller et intermédiaire stratégique auprès de clubs, présidents, directeurs sportifs et investisseurs, il participe à plus de 120 opérations de transferts dans les 5 grands championnats européens ainsi qu'au Portugal, en Italie, en Espagne, au Qatar, en Turquie et en Chine.

CHAPITRE FONDATEUR — AS MONACO

Pendant huit années aux côtés de l'AS Monaco et de son management sportif, Paulo Tavares participe à l'une des plus grandes réussites économiques et sportives du football européen moderne : titre de Champion de France face au PSG, saison historique avec record de points et football offensif salué dans toute l'Europe, explosion de la valorisation de l'effectif monégasque, plusieurs centaines de millions d'euros générés sur le marché des transferts. Le modèle Monaco devient une référence internationale en matière de trading joueurs, de scouting et de création de valeur sportive.

TRANSFERTS & JOUEURS CONSEILLÉS

Conseiller, représentant ou facilitateur sur des dossiers impliquant certains des plus grands talents du football international : **Dani Alves · Bernardo Silva · Anthony Martial · Tiémoué Bakayoko · Nicolas Anelka** ainsi que de nombreux internationaux des grands championnats européens.

DIMENSION INTERNATIONALE

Collabore avec plusieurs clubs majeurs en France et à l'international (Portugal, Italie, Espagne, marchés émergents). Expertise : analyse stratégique des effectifs, détection et valorisation de talents, négociations de transferts, développement économique lié au football, relations investisseurs et restructuration de clubs.

INFLUENCE MEDIA & ÉVÉNEMENTIELLE

Consultant régulier et intervenant à l'antenne dans les grands médias sportifs (L'Equipe TV, RMC, France Football) ; organisateur d'événements internationaux, matchs de gala et opérations football premium réunissant dirigeants, investisseurs et légendes du football mondial dont Diego Maradona.

Équipe exécutive autour de Paulo Tavares

Une équipe complète, expérimentée et alignée : leadership, opérations, finance, terrain.



GÉRALDINE PONS

Directrice Générale

- Directrice Générale Eurosport / Discovery — Jeux Olympiques Tokyo & Paris 2024
- Diplômée École de Journalisme ; ancienne journaliste TF1, LCI
- Media Manager puis Rédactrice en chef Eurosport



CHARLES KASHEMA

Directeur Exécutif

- Ancien joueur de basket · Diplôme Droit & Management du Sport
- NBA by DIA · Audi France · Sport Unlimitech
- Cabinets ministériels — Éducation & Sport



ÉRIC FRÉCON

Secrétaire Général

- Assistant Parlementaire ; Directeur de cabinet Saint-Étienne Métropole
- Directeur de Programme, Ministère de l'Éducation Nationale & Sport
- Consultant Paris 2024



ÉRIC FARRO

Responsable Innovation

- Cinequon Production ; Orange World Expert
- Smart Stadium Orange
- Spécialiste eSport



PAULO MENESES

Chief Scout

- Chief Scout SC Braga ; Directeur Sportif Real Betis
- Scout Sporting CP, Panathinaikos, SC Braga
- Réseau européen de scouting approfondi, identification de jeunes talents



JEAN-PIERRE BITTON

Directeur du Business Development

- Entrepreneur serial en FinTech / AdTech / RegTech / IA
- Le sport est un nouveau chapitre

FC Nantes, un club mythique

PALMARÈS NATIONAL

CLUB	L1	CdF	TdC	TOTAL
Paris Saint-Germain	13	16	13	**42**
AS Saint-Étienne	10	6	5	**21**
Olympique de Marseille	9	10	3	**22**
AS Monaco	8	5	5	**18**
FC Nantes	**8**	**4**	**3**	**15**
Olympique Lyonnais	7	5	1	**13**
Stade de Reims	6	2	2	**10**
FC Girondins de Bordeaux	6	4	3	**13**

UNE CATÉGORIE À PART

1943 — Année de fondation — l'un des plus anciens clubs du championnat

15 — Titres nationaux (8 Ligue 1 · 4 Coupes de France · 3 Trophées des Champions)

30 000+ — Affluence moyenne, l'une des bases de fans les plus passionnées en France

30+ — Internationaux formés à La Jonelière en 40 ans (Deschamps, Desailly, Karembeu, Makélélé, Kolo Muani…)

Notre thèse en trois piliers

1 RECONSTRUCTION SPORTIVE

Restructurer en profondeur. Remonter rapidement. Restaurer la culture de la gagne.

- Restructuration immédiate de la masse salariale et cessions ciblées
- Budget Ligue 2 sécurisé ≈ 40 M€ avec organisation sportive déjà anticipée
- Entraîneur expérimenté + staff européen de premier rang pré-identifié
- Cellule moderne : data, performance, médecine du sport, mental
- Refonte du centre de formation : standards, discipline, développement des talents
- Modèle inspiré des clubs best-in-class : Dortmund, Benfica, Lille, Porto
- Recrutement intelligent : potentiel, caractère, valeur marchande future
- Retour d'une identité de jeu forte et reconnexion totale avec les supporters
- Objectif immédiat : remontée dès la première saison
- Moyen terme : restaurer durablement le FCN parmi les clubs européens compétitifs

2 REPOSITIONNEMENT MEDIA & COMMERCIAL

Contrat de régie commerciale exclusive Infront × Phenix déjà signé pour 10 saisons fermes

- ~200 M€ bruts cumulés sur 10 saisons fermes
- ~172 M€ part Club (85 % L1 / 80 % L2)
- Infront France comme contrepartie d'encaissement
- Repositionnement marque & base fans

3 FC NANTES IMMOBILIER

« Une opportunité immobilière d'exception au cœur d'un club mythique »

- 23 ha de foncier stratégique à Nantes
- Pré-accords politiques territoriaux sécurisés
- Programmation mixte : résidentiel, tertiaire, équipements publics, hôtellerie
- Activable en propre, en partenariat ou en mix

Ligue 2 : un accélérateur, pas un risque

20-30 %	85 / 80	~172 M€	~70 %
Coût de restructuration en L2 vs. une structure classique	Mécanisme Infront : 85 % L1 · 80 % L2 — engagement maintenu	Part Club du contrat Infront, sécurisée sur 10 saisons fermes	Cessions joueurs sécurisées en principe à ce stade

- Distinction structurelle : un club qui subit la relégation ≠ un club qui l'anticipe ;
- Les clubs en tête du tableau financier de Ligue 2 ont une probabilité très élevée de remontée immédiate ;
- Une restructuration en L2 se fait à 20-30 % du coût d'une restructuration classique fenêtre d'optimisation rare ;
- Vivre une remontée — ou même un titre de L2 — restaure une dynamique de gagne, brisant les cycles négatifs récents ;
- Sécurité commerciale : Infront a entériné le projet en signant sur 10 saisons fermes, mécanique 85 % L1 / 80 % L2 — quelle que soit la division.

LA FENÊTRE LIGUE 2

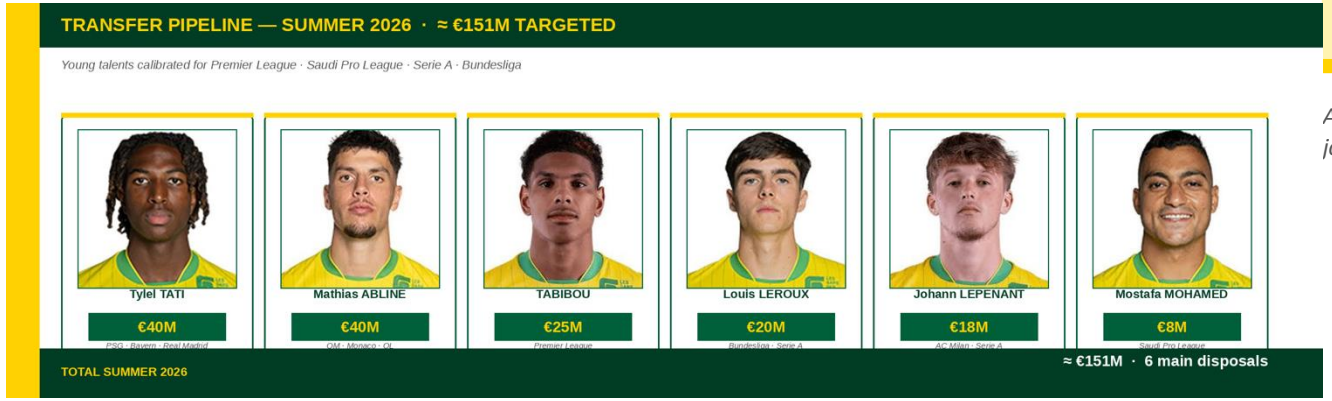
Coût d'entrée optimisé
Une restructuration en L2 coûte 20-30 % d'une restructuration en L1 fenêtre rare et bornée dans le temps.

Sécurité commerciale maintenue
Le contrat Infront, signé sur 10 saisons fermes, applique une mécanique 85 % L1 / 80 % L2 — l'engagement contractuel est maintenu quelle que soit la division.

Dynamique de gagne
Une remontée — ou même un titre de L2 — restaure une culture de la gagne, brisant les cycles négatifs récents.

Trading joueurs

- Fenêtre de trading de joueurs entre lettre de confort et closing : ~6 semaines, ~151 M€ de potentiel ;
- Plusieurs joueurs ont déjà exprimé leur souhait de quitter le club facilitateur opérationnel majeur qui réduit le risque d'exécution sur les transferts.
- À date, près de 70 % de ces transferts sont sécurisés en principe (discussions avancées, profils incompatibles avec une structure L2) ;
- Impact : génération de liquidité immédiate + réduction structurelle de la masse salariale ;
- Architecture financière du closing : equity / dette adossée au sous-jacent Infront / cessions joueurs / sûreté complémentaire de second rang Le Hamo (détaillée en annexe).



FENÊTRE DE CESSIONS JOUEURS

~6 semaines
Fenêtre opérationnelle entre lettre de confort et closing

~151 M€
Potentiel total de cessions identifié

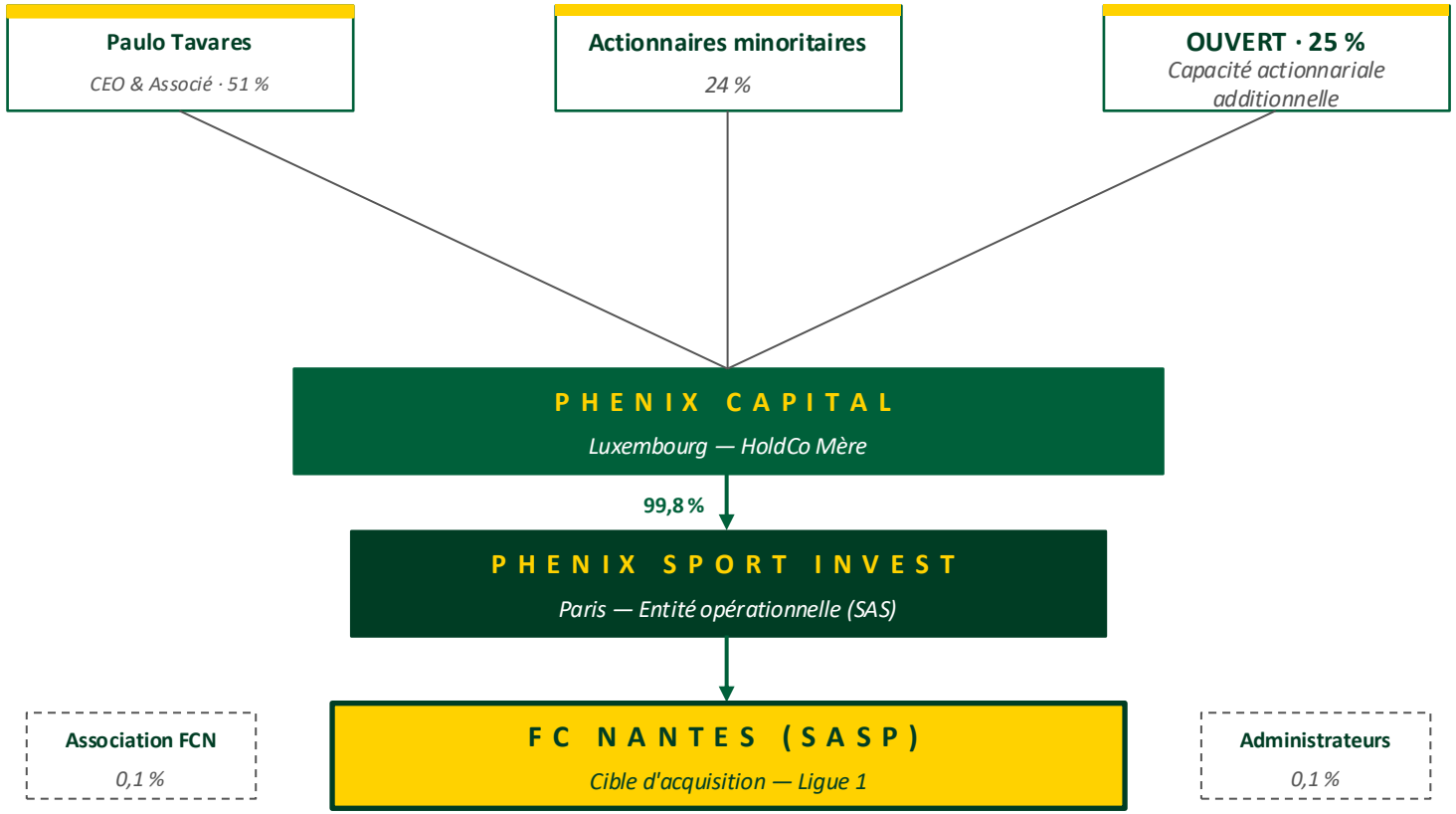
~70 %
Cessions sécurisées en principe à ce stade (discussions avancées)

Architecture financière du closing : equity Phenix + dette adossée au sous-jacent Infront + cessions joueurs ; sûreté complémentaire de second rang Le Hamo activable si la structure définitive l'exige.

Financement & structure actionnariale

Capital structuré (100 M€ dette senior + 25 M€ equity) · Paulo Tavares et actionnaires alignés autour de Phenix Capital.

STRUCTURE ACTIONNARIALE — AVRIL 2026



STRUCTURE DE FINANCEMENT

STRUCTURE TOTALE EN CAPITAL

125 M€

100 M€ dette senior + 25 M€ equity

Type d'instrument	**Crédit senior sécurisé**
Montant senior recherché	**100 M€**
Equity	**25 M€ (apport actionnaires)**
Durée	**3 à 5 ans**
Closing anticipé	**T2 2026**

Use of proceeds : acquisition Club + stabilisation du bilan + développement opérationnel.

Capacité collective des actionnaires à mobiliser un additionnel de 60 à 70 % de son budget annuel en cas de nécessité

Expertises indépendantes & diligences

La solidité documentaire du dossier : toutes les valorisations sont tiers-validées.

INFRONT

Régie commerciale exclusive · contrat 10 saisons signé

Validation du modèle de revenus

Analyse de la résilience commerciale du Club : droits TV, sponsoring, billetterie, hospitality.

Garanties contractuelles 10 saisons

~200 M€ bruts cumulés · ~172 M€ part Club · mécanisme 85 % L1 / 80 % L2.

Contrepartie de référence

Leader européen du sport-business, contrepartie d'encaissement Infront FR.

ANALYSE FONCIÈRE

FC Nantes Immobilier · périmètre Nantes — 23 hectares

Valorisation par hypothèses de programmes

Hypothèses : résidentiel, tertiaire, équipements publics, hôtellerie — fourchettes basse / centrale / haute.

Modes de réalisation

Cession à promoteur, partenariat promoteur, ou mix par composante.

Soutien institutionnel

Pré-accords avec Ville, Région, Préfet — projet identifié comme global et structurant.

DILIGENCES JURIDIQUES, FISCALES & SOCIALES

Statut d'avancement détaillé en annexe

Audit corporate complet

Pactes d'actionnaires, garanties de passif, conditions suspensives, structure de holding et sûretés.

Fiscal & social

TVA, IS, UFR, sécurité sociale dirigeants et salariés ; revus par des cabinets de premier rang.

Conseils mobilisés

PWC · King & Spalding

Équipe, gouvernance et plan d'exécution

UNE CAPACITÉ D'EXÉCUTION IMMÉDIATE — PAS UNE SIMPLE INTENTION

- Équipe Phenix Sports Invest en place depuis 18 mois : sport haut niveau, business & finance, relais politiques forts ;
- Conseils en place : stratégie, juridique, finance, immobilier ;
- Gouvernance cible définie (board, direction sportive, direction générale) ;
- Staff sportif pré-sélectionné, partenaires prêts.

AMBASSADEUR



« FC Nantes a une histoire unique. Le jaune et vert, couleurs du club, évoquent aussi l'ADN du football brésilien : jeu, créativité, spectacle et émotion.

Je suis fier de rejoindre le projet porté par Paulo Tavares et son équipe pour accompagner le retour du FC Nantes sur la scène internationale.

En tant qu'ambassadeur, je représenterai le club auprès des autorités du football en Europe, en Amérique du Sud et en Amérique du Nord.

Je crois profondément en cette vision ambitieuse, moderne et internationale pour restituer au FC Nantes la place qu'il mérite. » — Marcelo Vieira

Marcelo

Légende du football mondial — quintuple vainqueur de la Ligue des Champions avec le Real Madrid.

PLAN 100 JOURS — 4 PHASES

« Nous ne sommes pas en préparation. Nous sommes en mode exécution immédiate. »

Phase 1

J1 → J7

Prise de contrôle & diagnostic complet

- Annonce officielle (interne + externe)
- Audit complet du club : secteur professionnel, centre de formation, staff & organisation, stade & hospitalité, environnement politique & institutionnel
- Radiographie complète du club
- Livrable : rapport stratégique + décisions immédiates

Phase 2

J7 → J30

Remise en ordre & structuration

- Budget L2 validé ≈ 40 M€ (billetterie, sponsoring, parachute de relégation, ventes joueurs ~10 M€)
- Nominations staff : entraîneur principal (option A + plan B), staff européen expérimenté
- Cellules data, performance mentale, médecine du sport avancée — modèle Dortmund / Benfica
- Stade & Premium : rénovation VIP, création « Super VIP », mise à niveau hospitality
- Immobilier : activation du réseau politique, lancement des discussions sur les 23 ha de la Beaujoire, validation des permis

Phase 3

J30 → J60

Activation & transformation

- Centre de formation : nouvelle direction technique (mix d'experts internationaux + talents français)
- Standards quotidiens, anglais obligatoire, data & performance, médecine innovante
- Communication & image : refonte social-media, intégration IA (contenu, analytics, engagement)
- Nouveau récit du club — reconnecter supporters et institutions
- Sponsoring : activation du partenariat Infront, ciblage des grandes entreprises régionales, relance des sponsors existants

Phase 4

J60 → J100

Accélération

- Stade : fan experience déployée, hospitality premium, événements business
- IA & pilotage : IA pour la communication, le scouting et le business
- Immobilier (avancement concret) : validation des prix fonciers, cadre juridique, pré-accords politiques
- Lancement de la phase opérationnelle de FC Nantes Immobilier

Effectif Ligue 2 2026-2027 :

Effectif complet recruté pour une remontée immédiate :valeur d'effectif 79 M€, profil jeune et exportable.



79 M€

Valeur cumulée de l'effectif — base du pipeline trading.

Noyau de l'effectif : 75 M€ de valeur

Deuff (20), Merrifield (20), Guirassy (15), Acapandié (10), Tati — concentration sur 4 à 5 joueurs cessibles à court terme.

Profil jeune, calibré pour la L1

Recrutement focalisé sur les joueurs de 19-24 ans

Marché des transferts « d'opportunité »

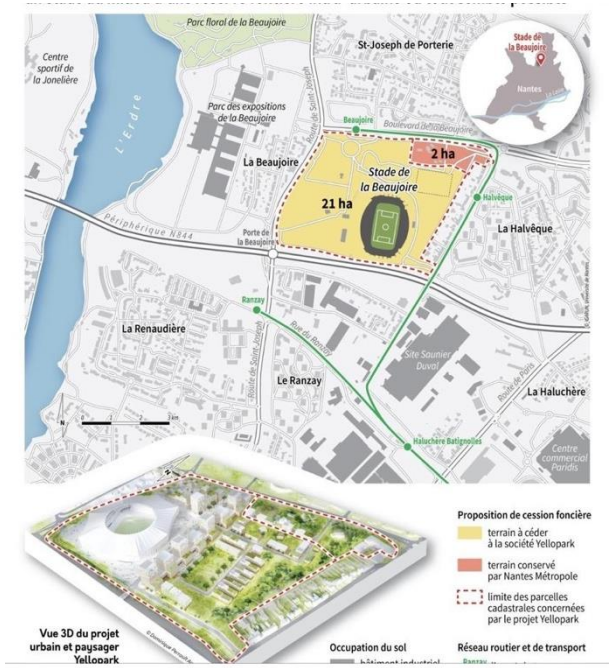
Acapandié (10 M€) en exemple : haut potentiel.

Compatibilité L1 immédiate

Système et profils permettent la remontée sans rupture — DNCG validée pour le budget Ligue 2 (~40 M€).

Levier 2 : FC Nantes Immobilier

« Une opportunité immobilière d'exception autour d'un club mythique »



Source : YelloPark, asmn.univ-nantes.fr — cartographie G. Garlin / Université de Nantes ; vue 3D © Dominique Perrault Architecture.

- Foncier stratégique au cœur de la métropole nantaise ;
- Programmation envisagée : mixité résidentielle, tertiaire, équipements, hôtellerie — avec, en option, datacenter (volet additionnel à l'étude) ;
- Modes de réalisation : cession à un promoteur, partenariat promoteur, ou mix par composante ;
- Synergie unique avec l'actif sportif (image, attractivité, accès au foncier) ;
- Pertinence directe pour les investisseurs immobiliers institutionnels.

HYPOTHÈSES DE PROGRAMMATION (illustratives, en cours d'arbitrage)

Composante	Logique
Résidentiel	Mix : accession & locatif
Tertiaire	Programmes dans le cœur métropolitain
Équipements publics	Synergie marque & sport
Hôtellerie	Gamme business & hôtellerie
Datacenter (option)	*Composante additionnelle à l'étude — rendement, demande structurelle*

23 ha *de foncier stratégique au cœur de la métropole nantaise*

Soutien institutionnel : pré-accords obtenus avec la mairie, la region et la prefecture — projet identifié comme le seul global et structuré.

Garanties du financement : sous-jacent et collatéral

SOUS-JACENT PRIMAIRE DU FINANCEMENT

Contrat de régie commerciale exclusive Infront × Phenix Sports Invest déjà signé

~200 M€	10 saisons	~172 M€	Infront FR
Revenus bruts cumulés	Fermes	Part Club (85 % L1 / 80 % L2)	Contrepartie d'encaissement

GARANTIE COMPLÉMENTAIRE : SÛRETÉ DE 2nd RANG

HAMO — actif immobilier détenu hors périmètre Club

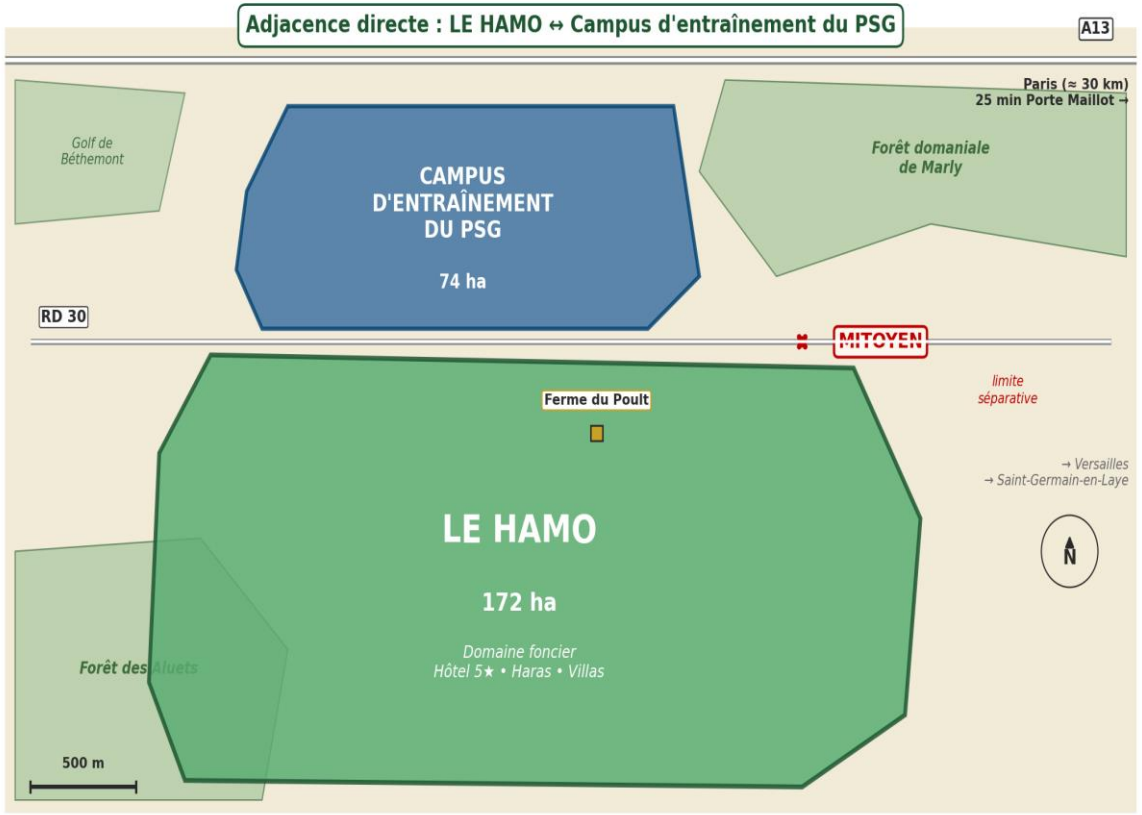
Activable seulement si la structure définitive du financement l'exige.

GARANTIES OPÉRATIONNELLES & JURIDIQUES

- Cessions joueurs (~70 % sécurisées en principe)
- Masse salariale réduite, gouvernance renforcée, plan 100 jours
- Pactes d'actionnaires, garanties de passif, conditions suspensives

« Le sous-jacent du financement est le contrat Infront déjà signé. HAMO, si nécessaire, viendrait s'ajouter comme sûreté de second rang

Le Hamo : sûreté complémentaire de second rang valorisée 160-180 M€



Adjacence Le Hamo / Campus d'entraînement PSG (limite RD 30)

172 HECTARES D'UN SEUL TENANT À POISSY

COMPOSANTE	STATUT ADMINISTRATIF
Hôtel 5★	Permis obtenu, en cours de construction
Carrière de sablon (~5M m³ sur 33 ha)	Autorisation obtenue
Résidentiel premium	Permis en préparation
Haras & installations équestres	En exploitation

STATUT DANS L'OPÉRATION

- Actif immobilier détenu hors périmètre Club
- Sûreté complémentaire de second rang
- Activable seulement si la structure définitive du financement l'exige
- Valorisation Avison Young (RICS Red Book / EVS)
- **Singularité : foncier d'un seul tenant à 25 min de Paris, directement mitoyen du PSG**

Alignement complet des parties prenantes

ACTEURS POLITIQUES

Ville · Région · Préfecture— très favorable, accueil mobilisation autour d'un projet de renaissance.

SUPPORTERS

Ferveur historique intacte (voir profil fan-base à l'Acte 1), prêts à se réengager autour d'un projet clair.

PHENIX SPORTS INVEST

Porteur du projet de renaissance
seul interlocuteur identifié par l'écosystème

SPONSORS

Attractivité renforcée par la trajectoire de reconstruction et le repositionnement de marque.

LIGUE · FFF · AUTORITÉS

Interactions et calendrier réglementaire intégrés dans le plan d'exécution.

*PARTENAIRES DÉJÀ ENGAGÉS · **Infront** (régie commerciale exclusive · contrat 10 saisons signé) · **PWC, King & Spalding** · conseils juridiques, fiscaux et sociaux*

Capacité de génération de revenus : pipeline trading 26-28

Pipeline de cessions joueurs sécurisé sur 3 mercatos — moteur principal de cash-flow pour le service de la dette.

ÉTÉ 2026

151 M€

6 cessions principales

Tylel Tati	40 M€
Mathias Abline	40 M€
Tabibou	25 M€
Louis Leroux	20 M€
Johann Lepenant	18 M€
Mostafa Mohamed	8 M€

ÉTÉ 2027

92 M€

8 cessions — pipeline approfondi

Bahmed Duff	20 M€
Herba Guirassy	20 M€
Loan Murrifield	20 M€
Akapandié	10 M€
Ali Almusrati	8 M€
Amady	7 M€
Awaziem	4 M€
Ganago	3 M€

ÉTÉ 2028

65–85 M€

Récurrence + 1 cession identifiée

Junior Kone	15 M€
Centre de formation La Jonelière	—
Revalorisation de l'effectif en L1	—
Cession de contrats matures	—

TOTAL TRADING 2026-2028 — *≈ 308–328 M€ de cessions cumulées sur 3 mercatos — couverture multiple de la dette levée.*

Trajectoire de revenus & service de la dette

Phenix Business Plan, capacité de remboursement très au-dessus des standards sectoriels.

REVENUS PAR LIGNE (M€) — BP LIGUE 2

Ligne / Saison	24/25 L1	25/26 L1	26/27 L2	27/28 L1	28/29 L1
Droits TV	16	0	5	2	20
Sponsoring	10	10	9	12,5	15
Billetterie	12	12	10	37	40
Autres revenus	4	4	12	29	32
REVENUS OPÉRATIONNELS	**42**	**26**	**37**	**81**	**108**
Trading joueurs	9	43	151	82	75
REVENUS CONSOLIDÉS TOTAUX	**51**	**69**	**188**	**163**	**183**

Hypothèses des ratios : *dette d'acquisition 100 M€ · taux 12 % (intérêts 12 M€/an) · OPEX L2 = 36 M€ / L1 transition = 55 M€ / L1 croisière = 60 M€.*

EBITDA - L2 26/27 (A1)

EBITDA op : 37 − 36 = **+1 M€** (équilibre opérationnel)
EBITDA total : 1 + 151 (trading) = **+152 M€**

EBITDA - L1 28/29 (A3)

EBITDA op : 108 − 60 = **+48 M€** (pleine rentabilité opérationnelle)
EBITDA total : 48 + 75 (trading récurrent) = **+123 M€**

RATIOS DE COUVERTURE — CALCULÉS @ 12 %

DSCR avec trading

A1 **12,7x** A3 **10,3x**

Benchmark : > 2,0x

DSCR hors trading

A1 **0,1x** A3 **4,0x**

Benchmark : > 1,2x | A3 : pleine rentabilité opérationnelle

NAD / EBITDA

A1 **0,7x** A3 **0,8x**

Benchmark : < 4,5x | 100 M€ de dette portée

Couverture des intérêts @ 12 %

A1 **12,7x** A3 **10,3x**

Benchmark : > 4,5x | Charge d'intérêts : 12 M€/an

SOLDE FINANCIER NET — Août 2027 (A1) Revenus 188 M€ − Charges 48 M€ = **+ 140 M€**

Plan 3-4 ans

A1

Stabilisation

- Closing
- Restructuration sportive
- Premières cessions joueurs
- Cadrage des arbitrages FC Nantes Immobilier
- Mise en place d'une cellule de haute performance (data, médical, performance mentale)
- Reconnexion institutionnelle et réengagement des partenaires économiques locaux majeurs

A2

Reconstruction

- Remontée sportive
- Cessions joueurs
- Lancement effectif de FC Nantes Immobilier
- Cession foncière / promoteur partenariats
- Déploiement du programme Super VIP

A3

Consolidation

- Retour en Ligue 1
- Cessions joueurs
- Droits TV ++ (réintégration L1)
- Premières opérations FCN Immobilier matérialisées
- Repositionnement commercial via Infront
- Déploiement du programme Super VIP

A4

Création de valeur pleine

- Marque consolidée
- Cessions joueurs
- Droits TV ++ (consolidation L1)
- Cycle FC Nantes Immobilier avancé
- Fenêtre de sortie

CRÉATION DE VALEUR CIBLÉE

- Revalorisation de la marque FC Nantes
- Développement hospitality premium & sponsoring
- Création de valeur immobilière à la Beaujoire
- Trading joueurs & centre de formation
- Croissance d'EBITDA récurrent

Pourquoi cette opportunité

PÔLE PRIVATE EQUITY

Il ne s'agit pas d'un investissement dans un club de football. Il s'agit d'un investissement dans une plateforme de transformation sportive, immobilière et media.

- Création de valeur immédiate après changement de gouvernance
- Potentiel de croissance du sponsoring x3 à x4
- Monétisation premium de l'hospitality & expériences VIP
- Projet immobilier comme créateur d'EBITDA long terme
- Adossé au contrat Infront déjà signé (~200 M€ / 10 saisons fermes — mécanisme 85 % L1 / 80 % L2)
- Track record d'investisseur en turnaround — horizon de sortie clair (3-4 ans)

PÔLE IMMOBILIER

FC Nantes Immobilier · 23 ha au cœur de la métropole nantaise

- Foncier stratégique activable en propre
- Pré-accords politiques territoriaux sécurisés
- Programmation mixte : résidentiel, tertiaire, équipements publics, hôtellerie
- Track record en immobilier de niche

SÛRETÉ COMPLÉMENTAIRE

Sûreté de second rang activable si nécessaire : Le Hamo (172 ha à Poissy), actif immobilier détenu hors périmètre Club. Un investisseur combinant expertise PE et RE est un partenaire naturel pour cette opération.

Demande & prochaines étapes

DEMANDE AU COMITÉ

Montant, instrument, calendrier — précisés en séance / dossier complet remis.

CALENDRIER PROPOSÉ

Lettre de confort → signing → closing. Cessions joueurs activées en parallèle (~6 semaines).

CONDITIONS SUSPENSIVES

Identifiées, avec un plan de levée structuré. Architecture juridique disponible en annexe.

« Nous ne vous demandons pas d'apprécier un risque — nous vous proposons d'entrer dans la seule opération européenne qui combine, sur 3 à 4 ans, une restructuration sportive, une création de valeur immobilière à Nantes (FC Nantes Immobilier) et un sous-jacent contractuel sécurisé par le contrat décennal Infront. »