



# ACS CAPITAL

An African Real Estate  
Finance Firm

[www.capital-ac.com](http://www.capital-ac.com)

*"Il y a de l'espoir dans les rêves,  
l'imagination, et dans le courage  
de ceux qui veulent faire de ces  
rêves une réalité."*

*Jonas Salk*



# A PROPOS DE ACS CAPITAL

- ACS Capital est une firme de conseil en finance d'entreprise, offrant une gamme de services dans le secteur immobilier en Afrique de l'Ouest
- Une société privée, basée au Sénégal, fondée par Wagane Diouf, un vétérán de la finance internationale et du capital-investissement
- La société s'appuie sur les 30 années de carrière de son fondateur et de son équipe de direction dans le secteur du capital-investissement et de la banque d'investissement
- ACS Capital dispose d'une grande expertise dans le secteur de l'immobilier africain. La société est soutenue par un réseau de partenaires compétents ayant une expertise avérée en matière de technologie immobilière, d'architecture, de gestion de projets, de financement de l'immobilier et des infrastructures

# NOTRE MISSION

**Notre mission** est de fournir aux entreprises et aux investisseurs africains des services de conseils financiers efficaces et innovants. dans les secteurs de l'immobilier et des infrastructures

Pour ce faire, nous nous appuyons sur une connaissance approfondie du marché, des compétences en ingénierie financière, un large réseau et la créativité



# COMBLER LE DÉFICIT EN ACTIFS IMMOBILIERS EN AFRIQUE

L'Afrique est un continent qui compte 1,37 milliard d'habitants et dont le PIB total s'élève à 2,7 milliards de dollars. D'ici 2050, sa population atteindra 2,5 milliards d'habitants, soit 25 % de la population mondiale. Malgré sa taille et sa croissance, l'Afrique est en retard sur le reste du monde en ce qui concerne le rapport entre le total des actifs immobiliers et le PIB. Le total des actifs immobiliers commerciaux représente 34,3 milliards d'euros en 2021

Au cours des cinq dernières années, les fonds immobiliers axés sur l'Afrique n'ont levé que 2 milliards de dollars, contre 11,9 milliards de dollars et 4,2 milliards de dollars pour les fonds de capital-investissement et d'infrastructure, respectivement, au cours de la même période

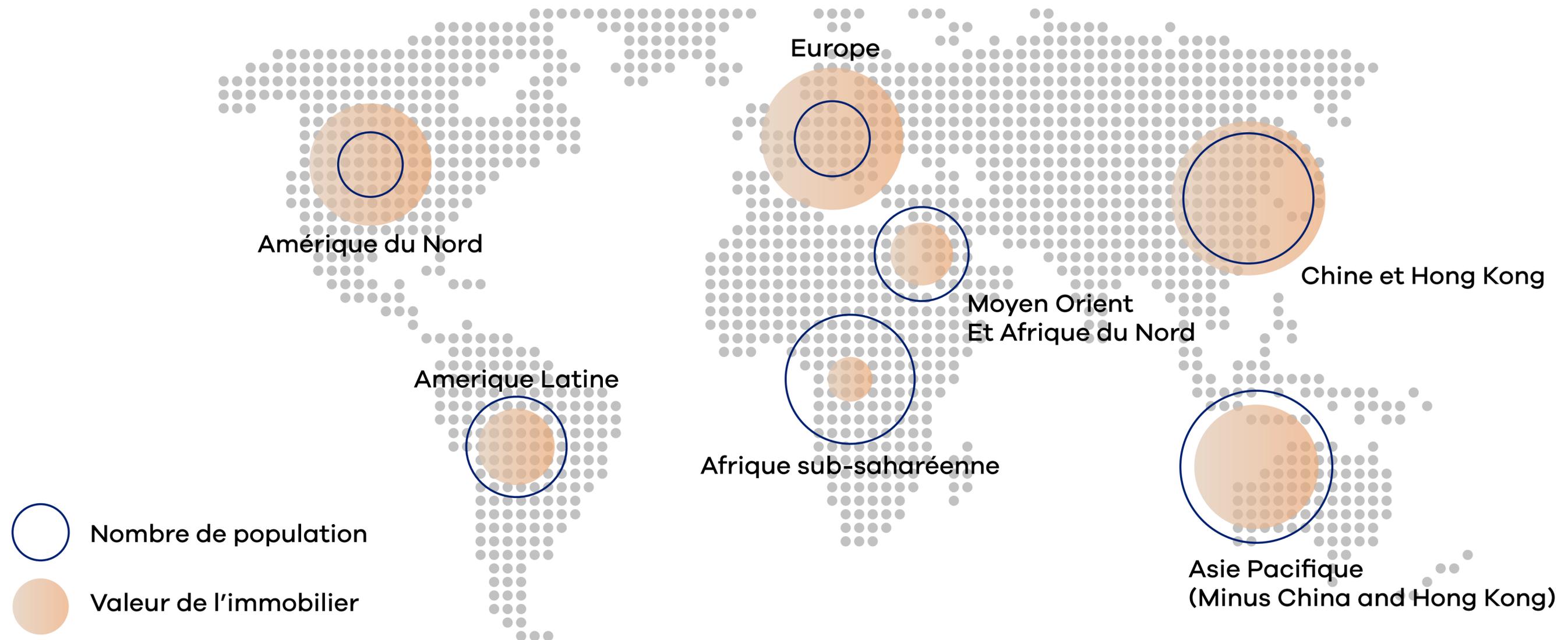
Compte tenu du rôle essentiel que joue l'immobilier sur les marchés, la taille limitée de l'immobilier en Afrique est sans aucun doute un obstacle au développement économique

L'écart dans la taille des actifs immobiliers est dû à des marchés de capitaux sous-développés et à un manque de financement structuré pour l'industrie

ACS Capital s'efforce de contribuer à apporter un financement au secteur de l'immobilier par le biais de structures de financement innovantes et de jouer un rôle de défenseur auprès des régulateurs au nom du secteur

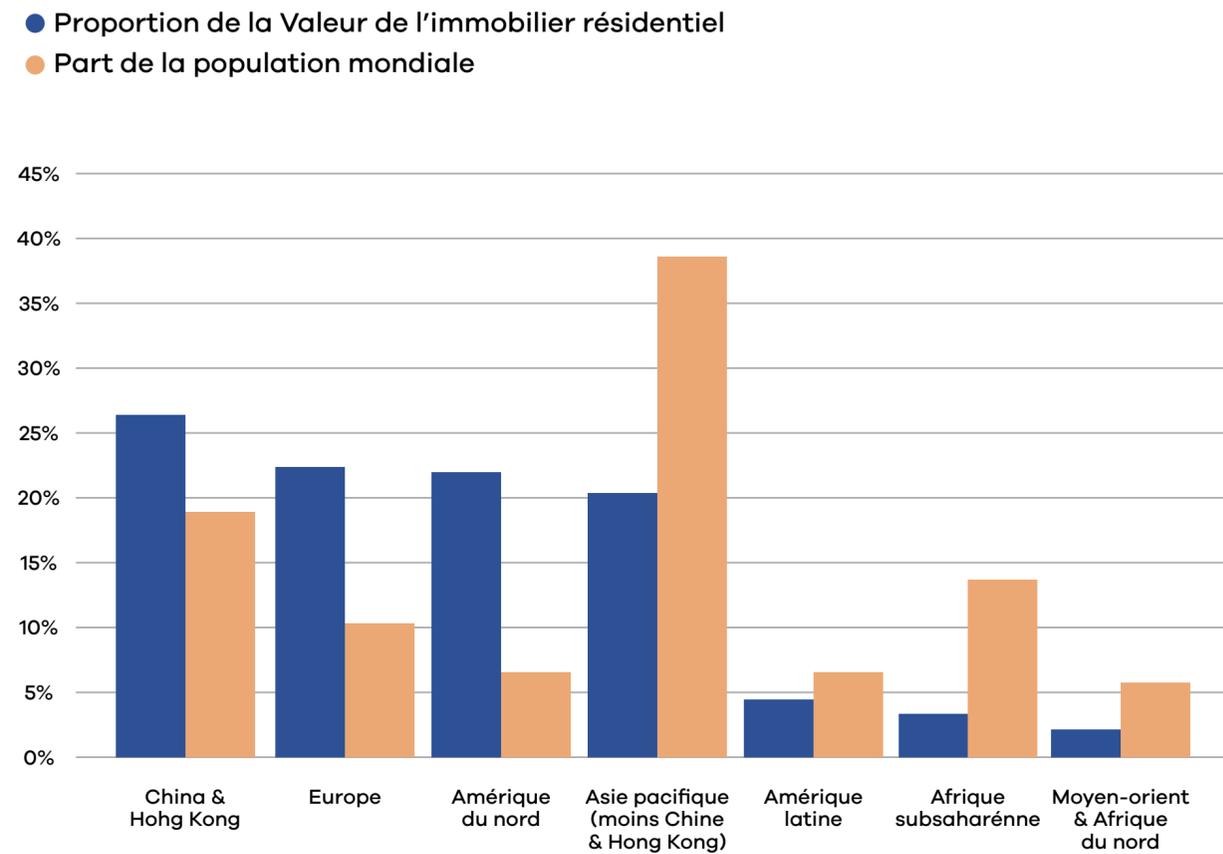
# COMBLER LE DÉFICIT EN ACTIFS IMMOBILIERS EN AFRIQUE

Distribution mondiale de l'immobilier résidentiel par rapport à la population

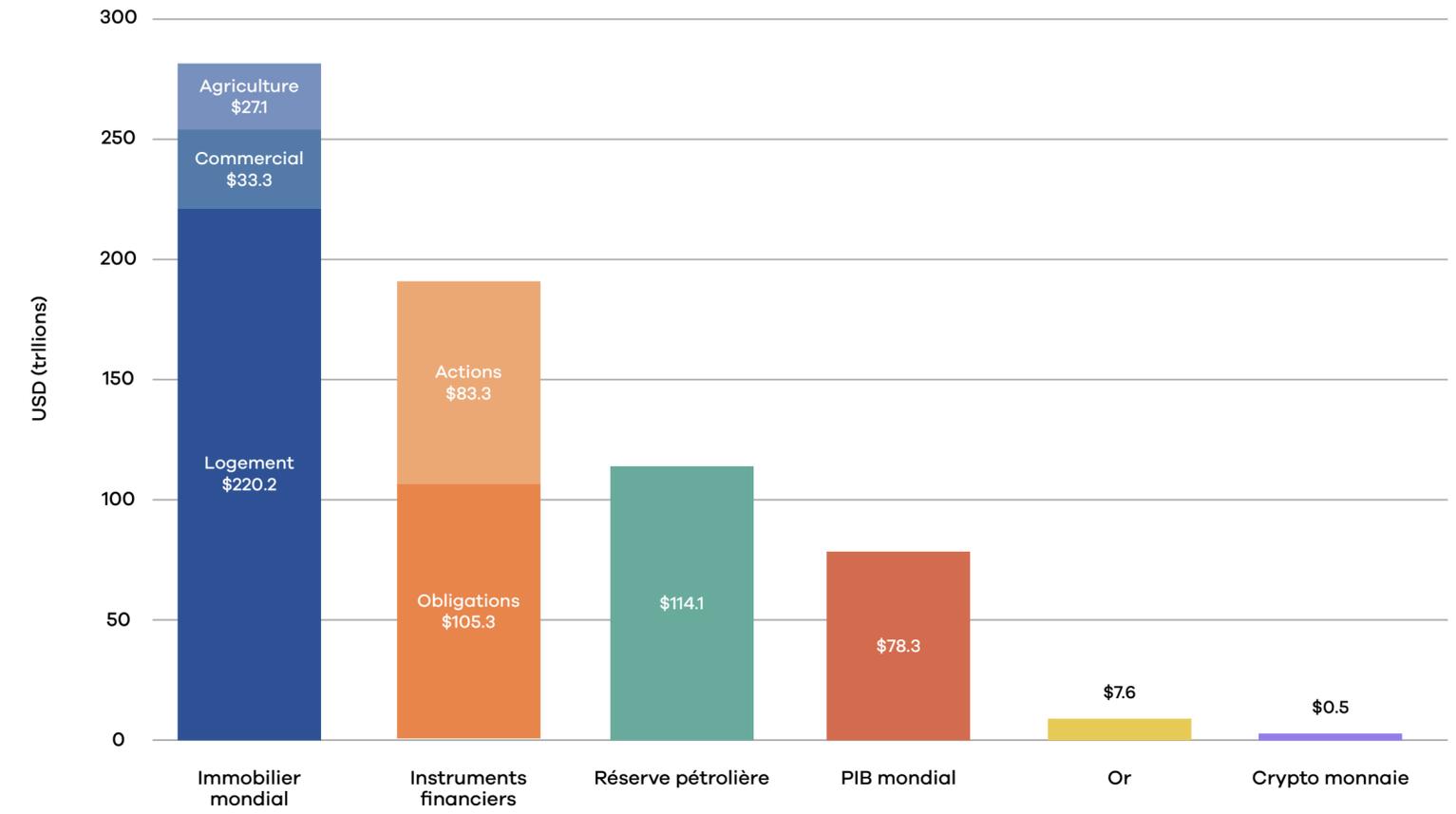


# COMBLER LE DÉFICIT EN ACTIFS IMMOBILIERS EN AFRIQUE

### Répartition mondiale de la Valeur de l'immobilier vs population



### Comparaison de l'univers immobilier mondial



Source: Savills World Research

# NOS VALEURS

En tant qu'entreprise citoyenne responsable, ACS soutient et investit dans quelques causes sociales qui ont un fort impact sur les sociétés où l'entreprise est active

- Placer l'impact sur la société au dessus de tout autre intérêt.
- Veillez aux intérêts de nos clients de leurs parties prenantes.
- Respecter strictement la confidentialité de nos clients.
- S'efforcer de fournir la meilleure valeur à nos clients.
- Respecter scrupuleusement les normes éthiques.
- Encourager nos consultants à défendre leur point de vue indépendant.

**Dans le cadre d'un partenariat avec la plateforme d'apprentissage électronique Tooshare, nous cultivons et développons 2 initiatives d'éducation:**

**Alphabétisation financière**

Nous soutenons l'éducation à Travers l'alphabétisation Financière

**Bootcamp investment Banking**

Nous fournissons aux jeunes diplômés des compétences pratiques en matière de banque d'investissement



Les municipalités sont responsables des dépenses d'éducation dans la plupart des pays d'Afrique de l'Ouest. Malheureusement, les budgets municipaux ne sont pas en mesure de prendre en charge les programmes de repas scolaires. ACS Capital est sur le point de lancer en collaboration avec quelques municipalités du Sénégal une initiative caritative, **visant à mobiliser des ressources financières pour financer les programmes** de repas scolaires qui seront gérés par les municipalités



# NOTRE STRATEGIE

**Motivé par l'impact social et environnemental.**

**Au-delà des profits et de la performance financière, ACS Capital place l'impact social et environnemental au centre de toutes ses activités immobilières et financières.**

**En matière de construction, l'entreprise répond aux normes LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) dans la conception de ses bâtiments. Nos projets sont sélectionnés en fonction de l'impact social qu'ils procurent en termes de création d'emplois, d'amélioration du cadre de vie et d'inclusion.**

## **Ingénierie Financière**

ACS est spécialisée dans la structuration de produits financiers pour le financement de l'immobilier commercial. Nous créons des produits d'investissement à haut rendement et à faible risque pour les investisseurs institutionnels locaux et internationaux. Nous avons également établi des partenariats avec des SGI locaux et internationaux pour la distribution de nos produits financiers

## **Connaissance du Marché**

Les investissements immobiliers réussis reposent en grande partie sur la connaissance du marché et l'anticipation des tendances. ACS a mis en place une unité de recherche et de suivi du marché qui produit régulièrement des études détaillées sur les différents secteurs. ACS publie semestriellement un indice des prix (ACS - INDEX) de l'immobilier au Sénégal par classe d'actifs

## **Utilisation de la technologie**

ACS exploite les innovations numériques dans les domaines suivants : Smart Real Estate ou l'optimisation des opérations et de la gestion immobilière ; Fintech ou la simplification des transactions financières ; L'économie partagée comme le co-working ou le partage de résidences étudiantes

# ACCENT MIS SUR L'IMMOBILIER ET LE FINANCEMENT DE L'INFRASTRUCTURE

## SEGMENT DE MARCHÉ CIBLE

- Immobilier et infrastructure d'entreprise
- Service de Conseil financier
- Promotion Immobilière
- Gestion des actifs
- Conseil et Gestion en Immobilier

## MARCHÉ CIBLE

- Marché de l'Afrique de l'ouest
- Taille: 5.112.903 km<sup>2</sup>
- Population Totale: 381.202.440

- Croiss. De Population: 2,75%
- Total PIB: 659 mds dollars US
- Croiss. PIB: 3.6% in 2019-2020 (BAD)

- Accent particulier mis sur le Sénégal et la Côte d'Ivoire
- Taille de la Classe Moyenne 2020: 355 millions

- Taille de la Classe Moyenne 2050: 1,1 milliard hbts
- Population Urbaine en 2020: 56,2%
- Population Urbaine en 2050: 60%



**SERVICES DE CONSEIL  
FINANCIER AUX ENTREPRISES  
DANS LE DOMAINE  
DE L'IMMOBILIER  
ET DES INFRASTRUCTURES**

**PROMOTION  
IMMOBILIERE**

ACS Capital conseille les investisseurs institutionnels, les investisseurs privés et les entités publiques dans la structuration et la mise en œuvre de financement immobilier et dans la vente ou l'acquisition d'actifs :

**Financement:** analyse des options, négociations avec les bailleurs de fonds financiers, industriels, entités publiques, closing financier.

**Structuration financière et commerciale:** montage financier et contractuel/faisabilité commerciale et financière du projet.

**Modélisation/ingénierie financière:** modèles financiers, tests de robustesse, revue des hypothèses.

**Levée de fonds propres:** vente/acquisition de participations, évaluation de projets d'infrastructure/immobiliers.

Titrisation et cotation

ACS Capital est un promoteur immobilier commercial, spécialisé dans le développement et la gestion de résidences pour étudiants, de centres commerciaux et de projets d'entreposage/industriels. dans le développement et la gestion de résidences pour étudiants, de centres commerciaux et d'entrepôts/industriels.

Les développements sont réalisés sous les marques suivantes :

**La RESIDENCE** pour les résidences étudiantes

**CITY MALL** pour les centres commerciaux de proximité

**LOGISTIKS** pour les entrepôts logistiques

## GESTION D'ACTIFS

## CONSEIL ET GESTION IMMOBILIERE

ACS Capital est spécialisée dans la mise en place et la gestion de fonds immobiliers, dédiés à certains secteurs immobiliers pour le compte de tiers.

Les services comprennent:

**Structuration financière et Levée de fonds**

**Gouvernance et gestion des fonds**

**Planification et gestion stratégique de portefeuille**

**Stratégies d'investissement**

**Gestion de portefeuille**

ACS Capital a récemment fait son entrée dans le secteur du conseil et de la gestion immobilière. L'offre comprend tous les aspects de l'activité immobilière, y compris

**Structuration stratégique de l'immobilier**

**Achat et vente, location et évaluation**

**Gestion des biens et des installations**

# NOTRE PROPOSITION DE VALEUR



## **INVESTISSEUR**

Obtention de rendements élevés à long terme

Accès à l'investissement immobilier avec un financement limité

Accès à des investissements immobiliers diversifiés, Structures fiscalement efficient; Suivi et rapport d'investissement via les technologies blockchain

## **PROPRIETAIRE TERRIEN**

Possibilité d'accroître la valeur des terrains par le biais de Joint

Ventures; Obtenir un rendement élevé et à long terme Revenus locatifs sur les propriétés

## **RESIDENTS/LOCATAIRES**

Accès à de nouvelles propriétés modernes et bien gérées Économies sur les services publics grâce à des solutions de construction écologiques.

Système de paiement électronique facile et tenue de dossiers

Systèmes de maintenance intelligents

## **COMMUNE**

Génération de taxes pour les gouvernements centraux et les municipalités

— Création d'emplois de qualité

# STRUCTURE DE ACS CAPITAL





# CITY MALL



## CITYMALL

City Mall est une marque de développement de commerces de proximité ciblant les centres périurbains en Afrique. Les City Malls sont développés en partenariat avec les municipalités par le biais d'accords de partenariat public-privé.

Les projets immobiliers sont conçus en tenant compte des besoins des communautés locales. Ils ont le mérite de créer un nouveau modèle de vente au détail qui offre le meilleur du design et des équipements modernes, tout en étant ancré dans les réalités de l'Afrique. Nos centres commerciaux sont conçus par Archetype, l'une des principales firmes de conception architecturale en Asie.

Les projets sont financés par une structure innovante qui inclut la titrisation des revenus locatifs. Cette approche permet d'éviter le financement excessif par des prêts bancaires qui augmentent les coûts et les risques.

Les City Mall sont des projets à fort impact social, car ils créent des emplois pour les jeunes et permettent aux municipalités de percevoir des revenus qui peuvent être convertis en activités sociales. ACS Capital prévoit de construire 3 marchés au Sénégal en 2022-23 et s'étendra rapidement en Côte d'Ivoire.

# LA RESIDENCE



La Résidence est une marque de logements étudiants, ciblant l'Afrique de l'Ouest. En effet, ACS répond à une demande d'installations dédiées au logement étudiant, destinées aux étudiants étrangers et locaux, à la recherche d'un logement confortable et sûr.

Le marché du logement étudiant privé représente globalement un marché de 17,7 milliards d'euros qui a apporté croissance, résilience et rendements élevés aux investisseurs. Pourtant, cette classe d'actifs est inexistante en Afrique de l'Ouest. ACS Capital a l'ambition de construire et gérer un portefeuille de 10 000 lits de logements étudiants dans les 5 prochaines années en Afrique de l'Ouest.

Nos résidences pour étudiants sont également conçues par Archetype. Les projets sont financés par une structure innovante qui inclut la titrisation des revenus locatifs. Cette approche permet le financement en évitant un effet de levier excessif par le biais de prêts bancaires qui augmentent le coût et le risque.

# LOGISTIKS

 **Logistiks**

Logistiks est une marque de développements logistiques, visant à fournir des solutions immobilières pour la chaîne d'approvisionnement en Afrique de l'Ouest. La découverte récente de pétrole et de gaz et la croissance du commerce électronique et du commerce de détail, due à l'émergence d'une classe moyenne, ont entraîné une augmentation des besoins en solutions d'entreposage et de distribution.

ACS Capital se concentre sur le développement de l'immobilier industriel et logistique afin de répondre à cette demande.

Les projets sont financés par une structure innovante qui inclut la titrisation des revenus locatifs. Cette approche permet d'éviter le financement excessif par des prêts bancaires qui augmentent les coûts et les risques.

# UN VETERAN DE LA FINANCE



## Wagane DIOUF

### **DG, Président du Conseil Consultatif**

Fort de plus de 30 ans d'expérience dans la finance internationale et l'immobilier, Wagane Diouf a activement contribué à la révolution numérique des services financiers en Afrique.

Il a également dirigé et participé à la gouvernance de grandes banques de microfinance telles que Banco Socrema (Mozambique), Equity Bank (Kenya), et bien d'autres. Wagane Diouf a passé plus de 15 ans dans l'industrie du capital-risque et a dirigé des projets d'investissement immobilier chez Shelter Afrique.

# UNE ÉQUIPE EXPERTE ET PASSIONNÉE AU SERVICE DE SES CLIENTS POUR MENER LES PROJETS VERS L'EXCELLENCE



**Almamy TOURE**  
Chargé d'investissement



**Aminata DIALLO**  
Consultante en Banque & Finance



**Christian KOUPOH**  
Analyste Financier

# NOTRE CONSEIL CONSULTATIF EST COMPOSÉ D'EXPERTS AYANT UNE FORTE EXPÉRIENCE DANS LES DOMAINES D'ACTION DE ACS CAPITAL



**Anthony BONNETT**  
Fondateur AfriStruct



**Tirthank SHAH**  
Expert en Modélisation  
Financière



**Glenn ANDERSSON**  
Membre du Conseil  
Consultatif



**Ababacar SECK**  
Membre du Conseil  
Consultatif



**Omar KEBA THIAM**  
Expert Fiscaliste



# NOS PARTENAIRES

Dexterra est une société de développement, de gestion de projets et de construction spécialisée dans le secteur résidentiel haut de gamme au Sénégal. La société a signé un accord-cadre avec ACS Capital pour la construction du projet de l'entreprise. ACS Capital est un conseiller financier de Dexterra.

Avec plus de 1 000 employés, Archetype Group est l'un des plus grands cabinets privés de conseil en construction d'Asie Pasific avec des services de base en architecture et planification, ingénierie du bâtiment et des infrastructures, ingénierie industrielle et des processus et gestion de projet, construction et calcul des coûts. Notre expertise couvre les principaux secteurs de la construction tels que le bâtiment et l'immobilier, l'industrie et la fabrication, l'énergie et les infrastructures.

Northstar Analytics est un fournisseur de services d'analyse financière et montage d'investissement de haute qualité. Ses services sont destinés aux gestionnaires d'investissements (investisseurs privés et publics) dans toutes les classes d'actifs et tous les types de conseils financiers. Firme possède une expérience inégalée en matière de finance mondiale, notamment aux États-Unis, en Europe, en Asie, en Afrique subsaharienne et au Moyen-Orient. Elle est au service de plus de 100 institutions. Northstar Analytics est basée à Mumbai.

# NOS PARTENAIRES



(FGI S.A) est une SGI (Société de Gestion et d'Intermédiation) agréée par le Conseil Régional de l'Epargne Publique et des Marchés Financiers de l'UMOA (CREPMF). La mission de FGI est de canaliser les flows financiers vers les meilleurs usages, et ainsi devenir un vecteur de richesse pour l'ensemble des agents économiques. FGI intervient dans le conseil financier, le montage d'opérations de levée de fonds, la gestion de portefeuille et l'accompagnement des acteurs économiques de la zone UEMOA, quel que soit leur secteur d'activité.



Cosmelt est une société de finance et de gestion de projets qui investit dans des projets immobiliers et d'infrastructure au Moyen-Orient et dans les pays émergents. La société développe des projets dans le secteur de l'immobilier. ACS Capital représente les intérêts de COSMELT au Sénégal et dans la sous-région.



WaneGlobal est une firme de conseil en investissement et en stratégie basée à Abu Dhabi, aux Émirats arabes unis. Elle est active dans les secteurs des infrastructures, de l'immobilier, de l'agroalimentaire et du pétrole et du gaz. ACS Capital travaille avec WaneGlobal en Afrique.

# CONTACTS



## WAGANE DIOUF

DIRECTEUR GÉNÉRAL

📞 +221 77 449 65 60

✉️ wagane@capital-acs.com

## AMINATA DIALLO

CONSULTANTE

📞 +221 77 557 87 37

✉️ aminata@capital-acs.com

## ALMAMY TOURE

CHARGÉ D'INVESTISSEMENT

📞 +221 78 389 45 60

✉️ almamy@capital-acs.com

## KOUPOH CHRISTIAN

ANALYSTE FINANCIER

📞 +221 77 721 56 50

✉️ christian@capital-acs.com

🌐 [www.capital-acs.com](http://www.capital-acs.com)

📞 +221 33 821 41 91

📍 Dakar, plateau,  
N°2 Rue Parent





**WE CREATE REALITY!**