



TC CONSEILS

Vos solutions financières en immobilier d'entreprise



« VOS SOLUTIONS FINANCIERES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

Sommaire

Son mécanisme - son marché

Les probabilités de succès plus élevées
du sale & lease-back

Comparaison avec le Crédit-bail immobilier
- le coût réel d'une opération

Les effets immédiats sur la structure du bilan
- leurs conséquences positives sur les autres
solutions financières

Quelques exemples de réalisation par
notre Cabinet

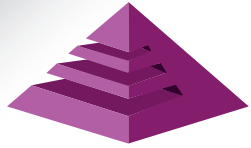
LE **SALE & LEASE-BACK** IMMOBILIER ET LA **RESTRUCTURATION D'ENTREPRISE**



LEVIER DE CASH OPTIMAL,
AU BESOIN FACILITANT LA NEGOCIATION D'AUTRES
SOLUTIONS FINANCIERES

3, quai des Chartrons - 33000 Bordeaux - Tel. 06 19 41 26 98 - Fax. 09 81 68 34 29

SARL au capital de 20 000 euros - RCS Bordeaux 500360623



TC CONSEILS

Vos solutions financières en immobilier d'entreprise



« VOS SOLUTIONS FINANCIÈRES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

SON MECANISME > SON MARCHÉ

Sommaire

Son mécanisme - son marché

Les probabilités de succès plus élevées
du sale & lease-back

Comparaison avec le Crédit-bail immobilier
- le coût réel d'une opération

Les effets immédiats sur la structure du bilan
- leurs conséquences positives sur les autres
solutions financières

Quelques exemples de réalisation par
notre Cabinet

→ SA DEFINITION JURIDIQUE LA PLUS SIMPLE

Cession-bail : Opération par laquelle une société propriétaire du bien immobilier destiné à son exploitation, le cède à un tiers, lui relouant selon un bail commercial pour ce même usage.

Prix de cession : au prix du marché.

Bail commercial : le plus souvent ferme de 9 ans, voire plus.

Option de rachat : pouvant être prévue au départ de l'opération pour sa levée au terme du bail. Environ le montant du prix de cession initial.

En cas de non-levée : reconduction normale du bail.

→ ROLE ESSENTIEL DU TIERS ACQUEREUR

Investisseur immobilier d'entreprise **dont il s'agit du métier habituel** : Foncière cotée ou non, fonds français ou européen... Plus rarement une OPCI.

En fonction de la croissance du risque liée à l'opération,

Davantage de groupes d'investisseurs privés de taille importante et surtout au savoir-faire expérimenté.

Investisseurs pouvant être d'anciens industriels réinvestissant leur fortune.

Ressources du groupe pouvant aussi émaner de family offices.

→ LE MARCHÉ INITIAL

Assez longtemps, **objet d'externalisation des actifs** aux fins de déconsolider et optimiser fiscalement la structure de bilan.

Les tendances européennes, leur évolution (selon CBRE)

Jusqu'en 2008, 50 % des opérations en Allemagne et Angleterre. La France étant le 4ème marché.

De 2004 à 2008, **croissance européenne de 330 %**.

Le marché français, ses perspectives

• Durant les années 2000, surtout le fait de groupes corporate. Par exemple, l'externalisation par CLUB MED depuis 2005 des murs de ses villages vacances français à l'investisseur institutionnel GECINA pour financer la modernisation de ces mêmes villages sans crédit bancaire.

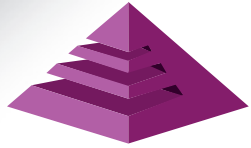
• **En 2010 : 1,4 Md€ d'opérations de sale & lease-back et 1,5 Md€ d'opérations de cession-bail**, selon L'ORIE (observatoire de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France). Souvent le fait de secteurs très consommateurs de capitaux (santé - hôtellerie - tourisme - commerce).

→ L'EVOLUTION DE CE MEME MARCHÉ

Diffusion progressive du modèle vers des groupes de moindre taille.

• **70 % des entreprises françaises à ce jour toujours en pleine propriété de leur bien immobilier**. Contre 18 % aux USA par exemple.

Orientation actuelle du marché beaucoup plus marquée dans une optique de restructuration. Afin d'une meilleure gestion des liquidités et du désendettement bancaire.



TC CONSEILS

Vos solutions financières en immobilier d'entreprise



« VOS SOLUTIONS FINANCIERES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

LES PROBABILITES DE **SUCCES PLUS ELEVEES** DU **SALE & LEASE-BACK**

Sommaire

Son mécanisme - son marché

Les probabilités de succès plus élevées du sale & lease-back

Comparaison avec le Crédit-bail immobilier - le coût réel d'une opération

Les effets immédiats sur structure du bilan - leurs conséquences positives sur les autres solutions financières

Quelques exemples de réalisation par notre Cabinet

→ L'ANALYSE ETABLIE PAR L'INVESTISSEUR IMMOBILIER

Opération avant toute chose qu'il **considère sous son prisme immobilier**.

Lecture financière très basique du cédant-futur locataire, à la différence d'un prêteur.

En cas de défaillance du futur locataire, expertise de la gestion du bien immobilier beaucoup plus expérimentée à celle d'un créancier classique. Créancier prêteur ou non.

→ LES CARACTERISTIQUES DU BIEN IMMOBILIER

Biens facilement relouables a priori préférés :

Local commercial (zone commerciale - pied d'immeuble en centre-ville) - Entrepôt - Immeuble à usage de bureaux.

Sur cette même échelle de la simplicité du bien, vient après l'actif industriel (pour lequel une plus grande vigilance financière peut prendre son intérêt).

Géographiquement :

Notamment : Communautés d'agglomérations privilégiées Région Ile-de-France, « dorsale » Lille - Lyon - Marseille...

Tout autant : zones d'activités renommées, proximité d'autoroutes, d'échangeurs. Centre-ville pour des bureaux...
Eléments non exhaustifs.

Cycle d'obsolescence du bien immobilier :

Entrepôt : durée de vie plus élevée.

Usine : cycle rarement supérieur à 30 ans, au risque de ne valoir à ce terme que par la qualité de son foncier.

Bureau : s'il est assez ancien, possible décote liée aux futurs investissements « verts » à prévoir résultant des nouvelles normes Grenelle II (HQE -TPHE -BBC...).

Autres :

Qualité du PLU (plan local de l'urbanisme) par exemple. Etc...



TC CONSEILS

Vos solutions financières en immobilier d'entreprise



« VOS SOLUTIONS FINANCIERES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

COMPARAISON AVEC LE CREDIT-BAIL IMMOBILIER - LE COÛT REEL D'UNE OPERATION

Sommaire

Son mécanisme - son marché

Les probabilités de succès plus élevées du sale & lease-back

Comparaison avec le Crédit-bail immobilier - le coût réel d'une opération

Les effets immédiats sur la structure du bilan - leurs conséquences positives sur les autres solutions financières

Quelques exemples de réalisation par notre Cabinet

Vis-à-vis d'une **opération de lease-back classique** avec un crédit-bailleur immobilier, opération la plus proche, nous notons les différences suivantes :

- ➔ **LA PROBABILITE DU SUCCES DE L'OPERATION**
Assez simplement, une opération de lease-back classique avec un crédit-bailleur nous ramène à rechercher un accord de **crédit lié à ses problématiques actuelles de restriction.**
- ➔ **LA VALEUR DE CESSION**
A prix du marché pour un investisseur immobilier.
Sur une quotité d'une valorisation d'un cabinet expert (Galtier, Roux, Lamy...) pour un crédit-bailleur : **70 % souvent retenu.**
Différence de 30 % grosso modo.
- ➔ **LA VALEUR RÉSIDUELLE DE RACHAT DU LEASE-BACK :**
Le plus souvent : 1 € pour un lease-back.
Comme pour un contrat habituel de crédit-bail immobilier.
Option de rachat à terme du montant initial de la cession pour une opération de sale & lease-back. Comme si nous parlions pratiquement d'une vente normale.

➔ LES SOCIETES EXCLUES DE L'ETUDE D'UN CREDIT-BAILLEUR

Très souvent, les sociétés cotées 5 et 6 en Banque de France. Ensuite, extrême attention du financeur portée à la réelle destination du cash : **surtout aux fins d'investissement, plus rarement aux fins de trésorerie.**

Cela importe moins l'investisseur, ne répondant pas de la même responsabilité.

➔ LE COUT D'UNE OPERATION DE SALE & LEASE-BACK

Valeur du loyer annuel de départ : **de 9 à 12 % du montant de la cession.**

En terme de décaissement de trésorerie, environ le même niveau des charges annuelles de remboursement d'un crédit-bail immobilier d'une durée de 12 ou 15 ans.

Coût beaucoup moins élevées que celui d'une ligne obligataire : Ligne OC+ de la CDC, parmi les plus accessibles, à 14 % par exemple.



TC CONSEILS

Vos solutions financières en immobilier d'entreprise



« VOS SOLUTIONS FINANCIÈRES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

LES EFFETS IMMÉDIATS SUR LA STRUCTURE DU BILAN - LEURS CONSÉQUENCES POSITIVES SUR LES AUTRES SOLUTIONS FINANCIÈRES

Sommaire

Son mécanisme - son marché

Probabilités de succès plus élevées du sale & lease-back

Comparaison avec le Crédit-bail immobilier - le coût réel d'une opération

Les effets immédiats sur la structure du bilan - leurs conséquences positives sur les autres solutions financières

Quelques exemples de réalisation par notre Cabinet

→ DÉSENDETTEMENT IMMÉDIAT DE CRÉDITS BANCAIRES

Au sujet de concours bancaires - dettes senior - crédits syndiqués... notamment.

→ NOUVELLE CAPACITÉ D'EMPRUNT RETROUVÉE

Concernant les futurs cycles d'investissement,

- Ratios financiers (gearing...) améliorés,
- **Encours mécaniquement bien moins élevés,**
- Ressource bancaire à court terme mieux affectée au working capital.

NB : Financement bancaire de l'actif immobilier

Souvent **le plus gros emprunt d'une société**, absorbant d'autant sa propre capacité globale de crédit bancaire, notamment **au détriment de son exploitation.**

FONDS PROPRES RENFORCÉS

De même que la situation nette de la société reflète mieux sa réelle valeur économique, une fois l'actif immobilier externalisé.

→ QUELQUES EXEMPLES D'AUTRES SOLUTIONS FINANCIÈRES

Crédits bancaires ou new money,

Crédits rééchelonnés,

Concours bancaires consolidés en crédit à moyen terme, Fiducie sûreté - etc...

Solutions haut-de-bilan plus exceptionnelles.

→ EFFETS POSITIFS FACE À CE MÊME CONTEXTE D'UNE OPÉRATION DE SALE & LEASE-BACK

D'un côté, nous notons les conditions d'octroi de crédit des banques se tendre (« credit crunch » en 2008 - concentration du secteur bancaire - future arrivée progressive des accords de Bale III).

De l'autre, l'amélioration mécanique importante et immédiate de ratios de bilan essentiels (fonds propres sur endettement par exemple) **peut faciliter voire re-permettre l'étude de besoin de financements bancaires.**



TC CONSEILS

Vos solutions financières en immobilier d'entreprise



« VOS SOLUTIONS FINANCIÈRES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE »

QUELQUES EXEMPLES DE REALISATION PAR NOTRE CABINET

Sommaire

Son mécanisme - son marché

Probabilités de succès plus élevées du sale & lease-back

Comparaison avec le Crédit-bail immobilier - le coût réel d'une opération

Les effets immédiats sur la structure du bilan - leurs conséquences positives sur les autres solutions financières

Quelques exemples de réalisation par notre Cabinet

> Opération de 3.6 M.€ sur une usine d'une filiale d'un groupe fabricant de matériel médical, assortie d'un bail commercial de 9 ans (loyer de 11 %) pour solder par anticipation une tranche d'une dette LBO au retard de remboursement d'échéances et au bris de covenants chroniques jusqu'alors.

> Opération pour une PME distributeur d'ameublement (secteur B to C) sur un de ses locaux commerciaux au sein d'une zone commerciale Carrefour pour 1 M.€, prix du marché, avec bail commercial ferme de 9 ans (taux de 10 %) pour rembourser une partie des concours bancaires demandée par ses partenaires bancaires.

> Opération similaire au profit d'un groupe leader français dans son activité d'import de pièces détachées pour 2 M.€, à prix de marché.

D'autres opérations en cours sur d'autres biens du groupe, toujours au prix du marché en cours.

Pour tout complément d'information et autres questions, n'hésitez-pas à contacter notre cabinet **TC CONSEILS** :

→ au numéro suivant : **06 19 41 26 98**
thierry.capdevielle@tcconseils.com

Nous saurons vous garantir le meilleur accueil.



*Nos Solutions sont en outre utilisées par la **Médiation nationale du crédit aux entreprises**, organisme dépendant du Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi, créé en octobre 2008, actuellement reconduit jusqu'au 31 décembre 2012*