

Un dispositif d'investissement immobilier innovant

Achat d'usufruit temporaire à 10 ans, assorti d'un bail ferme

Principalement de l'immobilier d'exploitation (hôtel, entrepôts, commerces...)

Couple risque / rendement très attractif

- SRRI AMF 1/7 – TRI Investisseur > 8 %
- Loyers indexés, fonds distribuant (capital et intérêt) et auto-liquidatif
- Aucune dépendance à un taux de capitalisation de sortie
- Sur-garantie de l'encours par la valeur en pleine-propriété : exécution de la vente par la Fiducie en cas de défaut et investisseur premier bénéficiaire du *waterfall*
- *Payback* rapide ~ 7 ans
- Choc "Solvency Capital Requirement" record pour un produit immobilier

Thèse d'investissement socialement responsable

- Cantonnement d'une poche dédiée à l'amélioration des performances environnementales
- Eligible à la labellisation ISR et ESG

Performance indépendante de la conjoncture immobilière et bancaire

Deal flow très varié – secteur & typologie & taille

Déployable partout en Europe

Des conditions optimisées pour l'entreprise

Préservation des actifs stratégiques ou patrimoniaux

- Reconstitution automatique de la pleine propriété au terme du dispositif
- Capacité de sortie du dispositif au bout de 5 ans

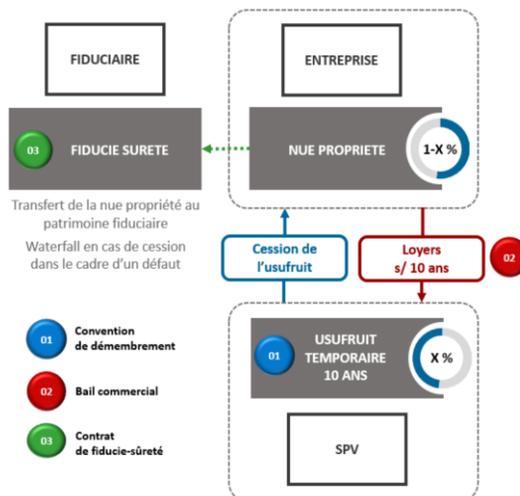
Apport de new money dans des situations complexes

- Dette bancaire insuffisante ou indisponible
- (quasi) fonds propres chers et dilutifs
- Monétisation partielle immédiate sans matérialisation de la plus-value

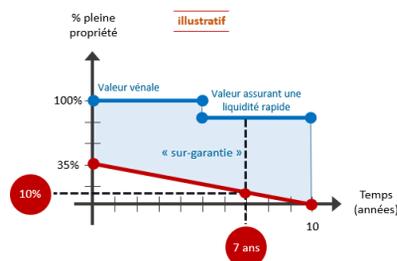
Préservation de l'Actif du Bilan sans aggravation du taux d'endettement

Financement de la croissance (acquisition, travaux ...)

Une combinaison inédite de trois outils juridico-financiers solides et reconnus ...



Evolution de l'encours et *waterfall* en cas de mise en œuvre de la garantie (hypothèse de défaut à la 7^{ème} année) ...



Exemple d'opération récente

Accompagnement financier d'un industriel de l'économie circulaire sur le couloir Paris-Seine-Normandie dans son projet de réhabilitation d'un site industriel

Opération conduite pour le compte d'un fonds d'investissement professionnel souscrit par des institutionnels dans le respect de leurs engagements ISR / ESG.

Mars 2024

Unité de transformation de matières polymères issues du recyclage (plastique décarboné), dans la vallée de la Seine.

19 000 m² de bâtiment
42 000 m² de superficie totale

Cession de l'usufruit temporaire à 10 ans du site pour un montant de 40% de sa valeur vénale. Les sommes sont notamment destinées à être réinvesties dans des projets de *capex* et le renforcement du fonds de roulement.

(Re)location à l'exploitant, dans le cadre d'un bail commercial ferme de 10 ans, aux conditions du marché local : 7% de la valeur vénale par an. Mise en place d'une fiducie sûreté en garantie des paiements des loyers.

Cette opération rapporte un rendement net de l'ordre de 10% sur 10 ans aux investisseurs dans des conditions de risque - rendement maîtrisés grâce à la garantie prise sur la nue-propiété de l'actif.

Contact

Christophe Alquier
+33 (0)6 13 91 31 41
c.alquier@bluelaurel.fr
www.bluelaurel.fr

