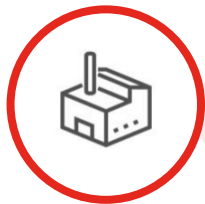




BANQUE des
TERRITOIRES



INVESTIR DANS L'IMMOBILIER INDUSTRIEL



En quoi consiste notre offre ?

- ➔ La BDT investit en fonds propres ou quasi-fonds-propres dans les nouveaux bâtiments industriels (construction ou réhabilitation) ou dans l'extension des bâtiments existants
- ➔ En externalisant les murs de l'usine, la BDT permet à l'industriel de mobiliser sa trésorerie sur son outil de production
- ➔ Passé cette phase de développement, elle lui donne la possibilité de devenir propriétaire de son usine.
- ➔ Cette offre s'adresse aux projets de toute taille avec un contact dans chaque Direction Régionale



Modalités d'intervention (1/2)

- ➔ Une Société immobilière sera créée aux côtés de l'industriel et le cas échéant d'autres investisseurs ;
 - La BDT peut prendre jusqu'à 49 % de participation dans cette société ; elle ne sera jamais majoritaire ;

- ➔ La Société immobilière sera propriétaire du foncier et des murs d'usine (y compris les lots techniques liés au bâtiment) ;
 - Elle les louera à l'industriel à travers un bail commercial d'une durée de 12 ans minimum

- ➔ La construction et/ou réhabilitation de l'usine sera financée par les fonds propres de la Société Immobilière...
 - ... et un recours à de la dette bancaire, pour une part représentant entre 60 et 70 %



Modalités d'intervention (2/2)

- ➔ La Société immobilière n'aura pas de personnel
 - Elle conclura un contrat clé en mains avec un constructeur (type contrat de promotion immobilière) pour externaliser tous les risques de construction
 - Elle se fera accompagner d'un AMO pendant la période de construction
- ➔ Le loyer que versera l'exploitant au titre du bail devra couvrir les annuités de dette et la rémunération des fonds propres de la société immobilière,
- ➔ L'industriel devra détenir a minima 5% de la Société immobilière
 - Il sera prioritaire dans le rachat des parts de cette société à l'issue de sa phase de développement.



Nos points d'attention

- ➔ L'intervention de la BDT doit se réaliser aux conditions de marché pour ne pas être considérée comme une aide d'Etat.
- ➔ La BDT investit exclusivement dans les murs et non dans l'exploitation (hors process industriel)
- ➔ La priorité est donnée à du foncier situé dans des zones industrielles, à des sols déjà artificialisés ou identifiés comme sites clés en main
- ➔ La BDT se montre exigeante sur la qualité environnementale et énergétique du bâtiment, qui doit être aligné sur la taxonomie européenne (adaptation au changement climatique)

Quelques exemples de projets

Usine Ynsect (Amiens)



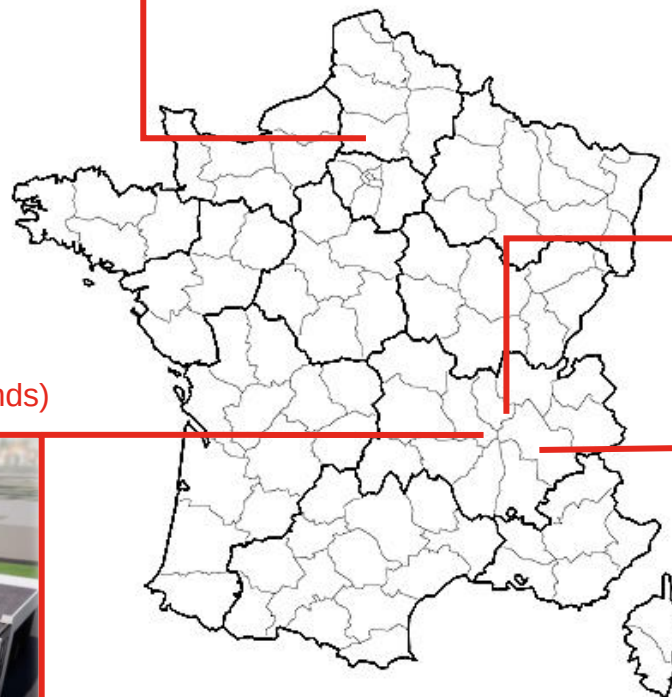
Requalification des friches Bosch (Lyon)



Lactips (St Jean Bonnefonds)



Aledia (Champagner)





banquedesterritoires.fr



| @BanqueDesTerr