



Newsletter Corporate Finance

2^e trimestre 2019



L'équipe KPMG Corporate Finance est heureuse de vous adresser sa newsletter trimestrielle. KPMG Corporate Finance est Leader du M&A Mid Market dans le monde en nombre de deals avec plus de 440 opérations conseillées en 2018. En France, cette équipe de plus de 120 personnes couvre 6 segments: le M&A tous secteurs, les financements structurés, la valorisation et le business modelling, l'hôtellerie / tourisme, l'immobilier et le sport. Pour cette édition du second semestre, nous vous proposons de faire un focus sur l'un d'entre eux : l'immobilier (Real Estate).



NOS MÉTIERS COF AU SERVICE DU SECTEUR REAL ESTATE

KPMG Corporate Finance dispose d'une équipe dédiée de professionnels du secteur Real Estate. Cette équipe, pilotée par [Cyril Schlessler](#), dispose des expertises nécessaires à chaque étape de la chaîne de création de valeur immobilière.

Nos experts interviennent en tant que conseil financier dans le cadre de transactions (M&A, Brokerage immobilier), d'évaluations (PPA, Impairment test, etc.), de levées de financements (Debt / Equity) et d'ingénieries de projets immobiliers (études de faisabilité, modélisation / structuration financière, etc.).

L'équipe RE intervient principalement auprès de sociétés foncières (SIIC et Family Office), de promoteurs immobiliers, d'investisseurs institutionnels, de grands groupes (SBF120) et d'acteurs publics.



FOCUS SUR UN SECTEUR: LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Une dynamique de consolidation

Porté par de solides fondamentaux au cours des dernières années (démographie, croissance économique, conditions d'emprunts, dispositifs fiscaux, etc.), le marché de la promotion immobilière connaît une activité M&A dynamique, dans le sens d'une plus grande consolidation du secteur.

Dans un contexte de complexification des opérations (maîtrise foncière, taille et mixité des appels à projets, normes de construction, etc.), les acteurs du marché éprouvent le besoin de consolider leur positionnement, soit par des opérations de croissance externe, afin de pénétrer de nouveaux territoires et/ou développer une nouvelle verticale produit (résidentiel, entreprise, immobilier géré), soit par des opérations d'ouverture de capital auprès d'investisseurs stratégiques ou financiers.

Ainsi, au cours des trois dernières années, la plupart des leaders du marché (Altarea Cogedim, Kaufman & Broad, LNC, Nexity, Vinci Construction, etc.) ont réalisé des acquisitions d'acteurs locaux / régionaux, tandis que certains fonds d'investissement (Abénex, CityStar, Société Générale Capital Partenaires, CM CIC Investissement, etc.) sont rentrés au capital de

promoteurs.

Les considérations clés en termes M&A

Plusieurs considérations doivent être adressées par les acquéreurs de société de promotion immobilière, notamment en vue de l'approche de valorisation des titres :

- ✓ Typologie des programmes développés : localisation, taille, produit, profil clients
- ✓ Caractéristiques de la réserve foncière : statut de la maîtrise foncière, capacitaire, chiffre d'affaire potentiel, risques administratifs
- ✓ Cartographie des programmes immobiliers en cours : avancement technique / commercial, budget initial vs. budget à livraison, marge nette
- ✓ Réseau commercial : canaux de distribution, taux des commissions, rémunération des commerciaux, dépenses marketing
- ✓ Honoraires de gestion : typologie(s), taux d'honoraires, rentabilité opérationnelle
- ✓ Financement des programmes : fonds propres investis, conditions de mise en place de financement bancaire, dettes corporates vs. dettes programmes

En fonction de la taille de la cible, deux principales méthodes de valorisation sont utilisées : approche par le multiple d'EBITDA et approche par les fonds propres augmentés des marges nettes prévisionnelles issues du portefeuille foncier. Dans ce cadre, des niveaux élevés de valorisation ont été observés au 2nd semestre 2018 sur plusieurs transactions, freinées par les anticipations de retournement de cycle au premier semestre 2019.

Marge nette moyenne de programme
8% CA HT

Niveau des honoraires de gestion
4 – 5,5% CA HT

Processus transactionnel
+ ou – 10% du marché*

* Note : en volume de lots réservés (base 2017)

Source : analyse KPMG



SÉLECTION DES DERNIÈRES REFERENCES

ABYLSSEN

Conseil en ingénierie

KPMG M&A a accompagné les actionnaires d'Abylsen dans l'acquisition de Pharmacos

BOEHRINGER

Industrie pharmaceutique

KPMG M&A a conseillé Boehringer Ingelheim dans la cession du site de Saint-Herblon

SNCF Réseau

Stratégie immobilière

KPMG Real Estate a été mandaté pour effectuer la modélisation financière d'un portefeuille de programmes immobiliers

Family office
Evaluation immobilière

KPMG Real Estate a été mandaté par une foncière familiale dans le cadre de la structuration de holdings de participations

Promoteur
Evaluation immobilière

KPMG Real Estate a accompagné une foncière privée pour évaluer ses immeubles

Fédération Française de Judo
Programmation immobilière

KPMG Real Estate & Hotels a été missionné par la FFJ dans le cadre d'une levée de financement dette & equity

VALECO
Energie

KPMG Structured Finance a assisté la Holding Gay et la Banque des Territoires dans la cession de Valeco

REGION BRETAGNE
Agroalimentaire

KPMG Valuation a conseillé la région Bretagne dans l'analyse de la valeur du Groupe d'Aucy Holding

ALBINGIA
Assurance

KPMG Valuation a été mandaté par Albingia dans l'évaluation des actions de préférences attribuées au management

LAFARGEHOLCIM
Matériaux de construction

KPMG Valuation a assisté le groupe LafargeHolcim dans le cadre de la cession de ses activités en Malaisie et à Singapour

ZENTIVA
Industrie pharmaceutique

KPMG Valuation a accompagné Zentiva dans l'analyse de la Juste Valeur de ses actifs et passifs dans le cadre de son acquisition (PPA)

BALLADINS
Industrie hôtelière

KPMG Hospitality a Accompagné Dynamique Hotels dans la cession d'un portefeuille de 11 hôtels et de sa société opérationnelle



CONTACTS

Mark Wyatt
Associé - Corporate Finance
+33 1 55 68 93 00
markwyatt@kpmg.fr

Christian Jabre
Associé - Infrastructure & Financements Structurés
+33 1 55 68 93 17
christianjabre@kpmg.fr

Stéphane Souchet
Associé - M&A
+33 1 55 68 33 90
ssouchet@kpmg.fr

Didier Saintot
Associé - Valuation & Business Modelling
+33 1 55 68 93 13
dsaintot@kpmg.fr

Julian Parsons
Associé - M&A
+33 1 55 68 93 23
jeparsons@kpmg.fr

Stéphane Botz
Associé - Hospitality
+33 1 55 68 69 56
sbotz@kpmg.fr

Guillaume Cauchoux
Associé - M&A Tech
+33 1 55 68 86 11
gcauchoux@kpmg.fr

Cyril Schlessler
Associé - Real Estate
+33 1 55 68 93 04
cschlessler@kpmg.fr

kpmg.fr/mediasocial



[Déclaration de confidentialité](#) | [Mentions légales](#)

Vos données personnelles sont traitées par KPMG Corporate Finance SAS, agissant en qualité de responsable de traitement, à des fins d'information, d'organisation d'événements ou de prospection commerciale. Elles sont exclusivement destinées à KPMG Corporate Finance SAS, et dans certains cas à ses partenaires et ses sous-traitants. Vos données sont susceptibles d'être transférées vers un pays tiers. Ce transfert est effectué conformément à des garanties appropriées. Vos données personnelles sont conservées durant au moins trois ans.

Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant, d'un droit à la portabilité, d'un droit de donner des directives sur le sort de vos données en cas de décès, d'un droit à la limitation du traitement de vos données, du droit de vous opposer à leur traitement, ainsi que d'un droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL. Ces droits peuvent être exercés à tout moment en complétant le formulaire accessible en [cliquant ici](#).

Si vous ne souhaitez plus recevoir de communication sur ce sujet, merci de bien vouloir [cliquer ici](#).
Pour ne plus recevoir aucune communication de KPMG, merci de bien vouloir [cliquer ici](#).

© 2019 KPMG Corporate Finance est une Société par Actions Simplifiée de droit français, membre du réseau de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Coopérative, une entité de droit Suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International.