

PARIS Cedex 15, le 26 Octobre 2021

Votre Interlocuteur :
Sonia RETTMAN
Ingénieur commercial immobilier
90 bd Pasteur
CS 115881
75730 PARIS Cedex 15

SNVC
3 avenue des Peupliers
27500 TOUTAINVILLE

Tél : 06.89.98.37.82
E-mail : sonia.rettman@ca-lf.com

A l'attention de Mr Yon HARINORDOQUY

N/Ref : 119998 - SNVC

Messieurs,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement en crédit-bail de votre projet immobilier et nous vous remercions vivement de la confiance que vous accordez à LCL, Crédit Agricole, Société Générale et Bpifrance Financement.

Nous avons le plaisir de vous adresser notre proposition financière faisant mention des conditions et modalités auxquelles nous serions susceptibles d'intervenir sous réserve de l'accord de notre Direction des Engagements.

Notre proposition financière est valable jusqu'au 19/11/2021. La validation définitive de votre opération demeure en tout état de cause subordonnée à l'examen favorable ultérieur de l'ensemble des données juridiques et réglementaires du montage.

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations portées dans les documents joints à notre proposition, et plus particulièrement du Référentiel, qui en font partie intégrante et avec laquelle ils constituent un ensemble indissociable.

OFFRE DE FINANCEMENT EN CREDIT-BAIL IMMOBILIER

I.- LES INTERVENANTS

** Bailleur (s) :*

Le financement sera réalisé dans le cadre d'un pool, dont le chef de filat est assuré par FINAMUR, au titre d'un mandat de gestion visé dans le Référentiel (1) :

- FINAMUR, avec une quote-part de 50,00 %
- BPIFRANCE FINANCEMENT, avec une quote-part de 25,00 %
- SOGEFIMUR, avec une quote-part de 25,00 %

Les modalités d'exercice de ce mandat sont précisées dans le Référentiel.

** Preneur :*

SNVC
3 avenue des Peupliers
27500 TOUTAINVILLE
SIREN : 519 121 677

II.- L'INVESTISSEMENT

** Objet et nature de l'investissement :*

Acquisition d'un terrain et la construction d'un immeuble, situé à PONT AUDEMÉR, Rue Saint Ulfrant, à usage de bâtiment industriel agro alimentaire.

Cet immeuble, édifié sur un terrain d'une superficie de 11389 m², totalise une surface hors oeuvre nette et/ou surface plancher de 3657 m².

** Montant de l'investissement :*

Le montant prévisionnel HT de l'investissement est de 7.250.000,00 €, selon la décomposition ci-dessous :

Terrain	197.144,00 €
Construction (2)	7.046.856,00 €
Frais	6.000,00 €
Total :	7.250.000,00 €

Tout dépassement éventuel et tous frais non compris dans l'investissement seront autofinancés par le Preneur.

** Prêt du Preneur - Montant du financement :*

Le financement de l'opération sera réalisé pour partie au moyen d'un prêt du Preneur d'un montant de 1.450.000,00•€, le montant du financement du Bailleur s'établissant à 5.800.000,00•€. Les conditions du prêt Preneur et les modalités de sa mise en place sont précisées dans le Référentiel (3).

*** Durée du crédit-bail – Prise d’effet de la location :**

Le crédit-bail aura une durée de 15 ans à compter de la date de prise d’effet de la location (4).

La date prévisionnelle de prise d’effet est fixée au plus tard le 30/04/2023.

III.- LES CONDITIONS FINANCIERES

Période antérieure à la prise d’effet de la location :

*** Frais d’étude et de montage :**

22.000,00 € HT payables à l’acceptation de l’offre de financement (cf. Conditions de mise en place). Ces frais d’étude et de montage ne sont pas remboursables en cas d’abandon du projet par le Preneur.

*** Commission d’engagement :**

0,100 % par trimestre du montant prévisionnel de l’investissement à compter de la date d’acceptation de l’offre de financement jusqu’à la date de prise d’effet de la location, payable chaque trimestre civil à terme d’avance et pour la première fois à la date de signature du contrat de crédit-bail.

*** Prélayers :**

De la date de signature du contrat de crédit-bail à la date de prise d’effet de la location, le Preneur sera redevable de :

- Prélayers de financement, calculés, prorata temporis sur le montant HT des sommes déboursées par le Bailleur au taux de l’Euribor 3 mois Mensuel majoré de 1,20 % l’an.
- Prélayers de TVA, calculés pendant une période limitée forfaitairement à 4 mois, à compter de chaque décaissement, sur les sommes acquittées par le Bailleur au titre de la TVA au taux de l’Euribor 3 mois Mensuel majoré de 1,20 % l’an.

L’index retenu pour le calcul des prélayers et les modalités de leur paiement sont précisés dans le Référentiel (5).

Pendant la période de location :

*** Loyers•:**

Quote part FINAMUR : 3 625 000 € HT

A compter de la prise d’effet de la location et pendant toute sa durée, le Preneur sera redevable au Bailleur de loyers trimestriels d’avance, calculés sur la base du taux du T.C.N. CASA 10 ans. majoré de 1,57 % l’an, appliqué à l’encours financier avant amortissement de la période.

A titre d’exemple, sur la base du taux du T.C.N. CASA 10 ans de 0,73 % (T.C.N. CASA 10 ans du 19/10/2021), le montant de chaque loyer trimestriel d’avance est indiqué dans le tableau d’amortissement financier établi sur cette base joint en annexe 1 à titre purement indicatif.

Les modalités de calcul et de paiement des loyers sont précisées dans le Référentiel (6).

Quote part SOGEFIMUR : 1 812 500 € HT

Les loyers sont payables trimestriellement et d'avance.

Ils seront composés d'un amortissement financier et d'intérêts.

Les intérêts seront calculés par application à l'encours financier restant dû, avant amortissement de la période, d'un taux nominal annuel fixe égal à : 2,30%

Quote part Bpifrance Financement : 1 812 500 € HT

60 loyers non indexés, payables trimestriellement à terme d'avance de 34 537,25 euros hors TVA chacun selon barème indicatif joint, étant stipulé que toute variation du TME (Taux Mensuel de Rendement des Emprunts de l'Etat à Long Terme) entre celui du mois de novembre 2020 (soit - 0,28 %) et celui du mois précédant l'entrée en loyers entraîne une modification corrélative du loyer de crédit-bail immobilier. Toutefois, si le TME du mois précédant l'entrée en loyers venait à être négatif, il serait décompté au taux de 0%. En tout état de cause, la majoration sera retenue dans le calcul du taux.

**** Indexation des loyers :***

Supprimée à titre commercial.

**** Fiscalité de l'opération :***

Les préloyers, commissions et frais seront majorés de la TVA au taux et selon les dispositions en vigueur. Les loyers facturés et plus généralement toutes sommes refacturées par le Bailleur au Preneur seront majorés de la TVA ou éventuellement de la CRL (Contribution sur les Revenus Locatifs) au taux et selon les dispositions en vigueur.

**** Prix de levée d'option d'achat en fin de contrat : 1,00 €***

**** Levée anticipée de l'option d'achat :***

Le Preneur pourra lever par anticipation l'option d'achat à l'issue d'une période de location de 7 années, dans les conditions et selon les modalités précisées dans le Référentiel (7).

**** Evolutions des taux :***

Si l'index utilisé pour le calcul des préloyers et des loyers est inférieur à zéro, il sera réputé égal à zéro.

IV-GARANTIES

Les garanties seront déterminées de manière définitive après étude de votre projet et accord de notre comité de crédit.

V.- ASSURANCES DE L'IMMEUBLE

L'ensemble des assurances nécessaires et obligatoires devra être souscrit :

- Les assurances constructions (Dommages Ouvrage/Responsabilité Civile Constructeur Non Réalisateur/Tous Risques Chantier/Responsabilité Civile Maitrise d' Ouvrage) seront prises pour compte commun du Preneur et du Bailleur dans le cadre d'une police d'abonnement souscrite auprès du courtier du Bailleur, la société CAMCA COURTAGE (8)

- A l'achèvement, l'immeuble sera assuré pour compte commun du Preneur et du Bailleur par une police multirisques bâtiment « Tous Risques Sauf » (TRS) en valeur de reconstruction à neuf et incluant la Responsabilité civile Propriétaire d' Immeuble, souscrite auprès du courtier du Bailleur, la société CAMCA COURTAGE.

Les primes d'assurances sont à la charge du Preneur, les loyers constituant pour le Bailleur un revenu net de toutes charges.

La signature par le Preneur de la proposition tarifaire établie par CAMCA COURTAGE vaudra acceptation de mise en place de la garantie. A défaut d'acceptation préalable à la signature du contrat de crédit-bail, le Preneur sera réputé assuré par la police du Bailleur.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, et vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de notre meilleure considération.

Sonia RETTMAN
Ingénieur Commercial Immobilier

SNVC

Le Preneur (1)

(1) « Bon pour accord » - Date – Signature et cachet

Copie : Nous adressons une copie de notre offre à LCL , au Crédit Agricole et à nos confrères.

Pièces jointes•:

- Simulation financière
- Tableau financier du prêt preneur
- Frais liés au contrat de crédit-bail

REFERENTIEL

Le Référentiel a pour objet d'apporter les précisions nécessaires et de développer les aspects techniques et financiers des différentes composantes de l'offre de financement en crédit-bail. Il fait partie intégrante de l'offre avec laquelle il forme un tout indissociable.

(1) * Mandat de gestion :

Au sein du pool de Bailleurs, l'opération sera gérée comme suit :

Pendant toute la période de construction de l'immeuble, le chef de file règlera les entreprises de construction. Les frais d'étude et de montage, les préloyers de financement et, le cas échéant les préloyers de TVA, seront facturés au Preneur par le chef de file qui les rétrocèdera aux autres Bailleurs Hors Taxes (ou éventuellement majorés de la TVA).

A compter de la prise d'effet du crédit-bail, le chef de file gèrera les loyers et les éventuelles subventions et les rétrocèdera en Hors Taxes (ou éventuellement majorés de la CRL ou de la TVA).

(2) * Montant de l'investissement - Coût des travaux de construction :

Les postes « Construction » et/ou « VEFA » incluent les frais liés à la construction comme les assurances construction, les honoraires d'architecte, SPS... Ils excluent le financement du matériel et celui des aménagements et équipements spécifiques à l'activité qui sera exercée dans les locaux.

(3) * Prêt du Preneur - Montant du financement :

Le prêt du Preneur est versé au Bailleur à la signature du contrat de crédit-bail et nanté au profit du Bailleur.

Il sera rémunéré au taux du contrat minoré de -0,50 % l'an. Un tableau financier est joint en Annexe à titre indicatif.

(4) * Durée du crédit-bail - Prise d'effet de la location :

La prise d'effet de la location, compte tenu de la nature de l'investissement, est fixée à la date de réception des travaux de construction.

(5) * Préloyers :

Le taux Euribor 3 mois Mensuel retenu sera celui résultant de la moyenne arithmétique des Euribor 3 mois moyens mensuels pour la période considérée.

Euribor 3 mois moyen Mensuel : Moyenne mensuelle établie sous l'égide de la Fédération bancaire de l'Union Européenne à partir du Taux Interbancaire Offert en Euros (Tibeur, également appelé EURIBOR) à échéance 3 mois et publiée par REUTERS.

Les Préloyers de financement et de TVA sont payables par trimestre civil à terme échu.

(6) * Loyers :

TCN CASA x ans : Taux d'intérêt des Titres de Créances Négociables dont la durée est égale à la moitié de la durée de la location, arrondie, le cas échéant, au nombre entier immédiatement supérieur, disponible sur la page « TCNCASA » du serveur d'informations financières REUTERS (ou toute autre page qui y serait substituée).

La valeur du TCN CASA retenue sera celle du dernier jour ouvré sur les marchés financiers de la semaine précédant la date de prise d'effet de la location.

Si pour une raison quelconque, le TCN CASA servant de référence pour le calcul des loyers venait à ne pas être publié ou si l'information n'était pas disponible, le Bailleur et le Preneur se mettront d'accord pour substituer au taux défaillant un autre taux de leur choix dans les conditions prévues au contrat de crédit-bail.

(7) * Levée anticipée de l'option d'achat :

La demande de levée anticipée de l'option d'achat doit être formulée auprès du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception adressée au moins 6 mois avant la date d'acquisition souhaitée. Cette date doit correspondre à une date d'échéance de loyer.

Quote part FINAMUR :

Le prix HT de la levée de l'option d'achat, sera égal au montant de la valeur actualisée des Loyers Théoriques restant à courir jusqu'à la date d'expiration contractuelle du crédit-bail et du prix de l'option d'achat au terme du crédit-bail au plus faible des deux taux suivants :

- taux du swap in fine contre Euribor 3 mois (page EUR3MSF11=ICAP à 11h heure de Londres source REUTERS) de maturité égale à la moitié de la durée entre la date de prise d'effet de location et la date d'expiration contractuelle du crédit-bail arrondie au nombre d'années entier inférieur. Le taux de swap retenu pour l'actualisation sera celui du jour de la prise d'effet de location ou du jour ouvré précédant.
- taux du swap in fine contre Euribor 3 mois (page EUR3MSF11=ICAP à 11h heure de Londres source REUTERS) de maturité égale à la moitié de la durée restant à courir de la date de la levée de l'option à la date d'expiration contractuelle du crédit-bail arrondie au nombre d'années entier inférieur. Le taux de swap retenu pour l'actualisation sera celui connu 15 jours ouvrés avant la date souhaitée de la levée d'option d'achat anticipé.

Par Loyers Théoriques, il faut entendre, au sens de la présente clause, les loyers qui figurent à la colonne « Loyer » de l'échéancier adressé au Preneur à la prise d'effet de la location.

Quote part SOGEFIMUR

Le solde du prêt preneur est remboursé par compensation avec le prix H.T. de la levée d'option d'achat.

Le prix de vente sera égal à la valeur actualisée, à la date de prise d'effet de la vente, de toutes les sommes dues (loyers et valeur résiduelle en fin de crédit-bail) jusqu'à l'échéance du contrat. En tout état de cause, ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû, à la date de levée d'option, majoré de 3 %.

Le taux nominal d'actualisation sera égal au taux nominal du contrat de crédit-bail immobilier, minoré de 150 points de base. L'ensemble des frais et droits de levée d'option, qui s'ajouteront au prix de levée d'option défini ci-dessus, seront à la charge de votre Société.

Quote part Bpifrance Financement :

En cas de levée d'option anticipée, le prix d'acquisition de l'immeuble revenant à Bpifrance Financement résulte de l'addition de sa quote-part indivise du prix de vente susvisé à l'expiration du contrat et de la valeur obtenue par actualisation des loyers restant dus à Bpifrance Financement jusqu'à expiration conventionnelle du contrat au taux le plus bas entre le taux de référence utilisé à l'entrée en loyers et le dernier connu à la date effective de levée d'option.

(8) * Assurances:

CAMCA COURTAGE - 65, rue de la Boétie - 75 008 PARIS
Tel : 01.44.95.83.80

(9) * Conditions de mise en place de l'opération :

Notre offre de financement est émise en considération de la situation juridique, économique et financière du Preneur connue à ce jour et sur la foi des informations et des documents qu'il nous a communiqués.

Outre le cas de non-respect des délais d'acceptation de notre offre et/ou de signature du contrat de crédit-bail, elle deviendrait caduque et n'aurait plus d'effet dans tous les cas où le Preneur, le Sous-locataire ou les garants venaient à subir des modifications de structure ou de situation (financière, juridique, économique,...) susceptibles de mettre en cause la réalisation de l'opération.

De la même manière, le Bailleur ne serait plus engagé à l'égard du Preneur si l'une des pièces indispensables à la mise en place de l'opération, notamment parmi celles relatives aux autorisations administratives de construire et d'exploiter l'immeuble à financer, n'était pas fournie ou si sa production et son examen révélaient des faits nouveaux de nature à empêcher, à modifier de façon substantielle, voire à rendre incompatible avec la législation en vigueur, la réalisation de l'investissement projeté.

La mise en place de votre opération est subordonnée à la réalisation préalable des conditions ci-dessous :

- Présentation d'audits réalisés par un ou des organismes agréés portant sur l'état du sol et du sous-sol (notamment pour ce qui concerne : les termites et autres insectes xylophages, les matières et substances toxiques, les hydrocarbures ...) justifiant d'une manière générale l'absence de pollution.
- Justification de l'accomplissement des formalités requises au regard des installations classées, dans le cadre d'une activité soumise à autorisation (enregistrement, dépôt de demande, enquête publique,...).
- Obtention des autorisations administratives devenues définitives (permis de construire, CDEC, déclaration préalable, avec constats d'affichage sur le terrain et en Mairie par exploit(s) d'huissier réalisé(s) au moins 2 mois et demi avant le commencement des travaux, délai de retrait..).

LES•ANNEXES

FRAIS LIÉS AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

(Ces frais, non inclus dans l'assiette du crédit-bail, sont à la charge du Preneur. Ils sont estimés ci-dessous à titre indicatif, et seront précisés par les notaires)

- **Honoraires notaire :**

0,55 % du montant TTC de l'investissement du crédit-bail.

+ Frais fixes : ~ 650 euros

+ Frais divers en fonction de prestations particulières (par exemple déplacement du notaire...).

+ TVA au taux en vigueur sur l'ensemble des honoraires.

- **Frais liés aux prises de garanties éventuelles (cautions...)**

- **Frais de publication :**

(La publication est obligatoire pour les contrats d'une durée supérieure à 12 ans)

Contribution de sécurité immobilière : 0,10 % du montant cumulé des loyers TTC du crédit-bail majoré du prix de vente en fin de contrat.

+ Taxe de publicité foncière (TPF) : 0,715 % du montant HT de l'investissement du crédit-bail.

