

LEF⁺

LOW EQUITY FINANCING

FINANCEMENT DE PROJETS AVEC FAIBLE APPORT DE FONDS PROPRES

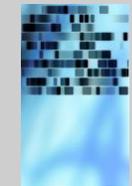
20170307-001 V3.00

DOCUMENT CONFIDENTIEL



LEF+ AGENDA

- QU'EST-CE-QUE LEF+ ?
- TYPES DE PROJETS POUVANT ÊTRE FINANCÉS AVEC LES SERVICES LEF+
- SCÉNARIOS DE PROJETS POUVANT ÊTRE FINANCÉS AVEC LES SERVICES LEF+
- QUELLES NATURES DE COÛTS D'UN PROJET PEUT-ON FINANCER AVEC LES SERVICES LEF+ ?
- L'APPROCHE LEF+
- LA MÉTHODOLOGIE LEF+
- LES PHASES DE MISE EN PLACE D'UN FINANCEMENT LEF+
- DOCUMENTS À FOURNIR (PHASE QUICK-ASSESSMENT)
- LES COÛTS D'UN FINANCEMENT LEF+
- EXEMPLE DE BUDGET LEF+ POUR UN PROJET
- FAQ



QU'EST-CE-QUE LEF+ ?

- LEF SIGNIFIE "LOW EQUITY FINANCING". LEF+ EST UN PROCESSUS DE FINANCEMENT PAR DES PRÊTS À TAUX FIXES OBTENUS AU TRAVERS D'UN PROCESSUS FINANCIER.
- LE FINANCEMENT LEF+ EST TOTAL (LTV = 100 %). UN DÉPÔT LIQUIDE SITUÉ ENTRE 0.50% ET 6.25% DES COÛTS DE PROJET EST NÉCESSAIRE. IL EST LIBÉRÉ LORS DU PREMIER TIRAGE FINANCIER.
- LES PRÊTS LEF+ PEUVENT ÊTRE MIS EN PLACE POUR DES MONTANTS À FINANCER À PARTIR DE EUR/USD/GBP/CHF 4'000'000.
- LA DURÉE DES PRÊTS LEF+ VARIE DE 2 À 50 ANS.
- LEF+ EST UN PROCESSUS DE FINANCEMENT ORIENTÉ PROJET.
- LEF+ EST DESTINÉ AUX PROJETS QUI CRÉENT DE LA VALEUR AJOUTÉE ET/OU QUI CONTRIBUENT À L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE VIE.
- LEF+ PEUT INTERVENIR N'IMPORTE QUAND DANS LE CYCLE DE DÉVELOPPEMENT D'UNE ENTREPRISE.
- LEF+ CE N'EST PAS QUE DU FINANCEMENT : C'EST UNE COMBINAISON DE SERVICES ET DE PROCÉDURES QUI RÉDUISENT DRASTIQUEMENT LES RISQUES DES FINANCEURS ET LA PLAGE D'INCERTITUDE DES PROJETS.
- LE PROCESSUS LEF+ INCLUT DES COÛTS FIXES, DES FRAIS VARIABLES ET DES INTÉRÊTS FIXES.



TYPES DE PROJETS POUVANT ÊTRE FINANCÉS AVEC LES SERVICES LEF+

- IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, COMMERCIAL ET INDUSTRIEL
- INFRASTRUCTURE (PORTS, CHEMIN DE FER, ROUTES, PONTS, VILLES SATELLITES, TÉLÉCOM, ...)
- PROJETS EN LIEN AVEC L'ÉNERGIE (CENTRALES ÉLECTRIQUES, ÉNERGIES RENOUVELABLES, ...)
- GROS ACTIFS MOBILES (NAVIRES, TANKERS, PLATES-FORMES OFFSHORE, ...)
- PROJETS EN LIEN AVEC L'EXTRACTION ET/OU L'EXPLOITATION DE MATIÈRES PREMIÈRES (MINES, RAFFINERIES, ...)
- PROJETS EN LIEN AVEC LE GOUVERNEMENT (ACTIFS ET FLUX FINANCIERS PUBLICS)
- DÉMARRAGE, CROISSANCE ET/OU EXPANSION D'ENTREPRISE BASÉS SUR DES ACTIFS OU NON
- MBO, LBO, M&A
- ...



SCÉNARIOS DE PROJETS POUVANT ÊTRE FINANCÉS AVEC LES SERVICES LEF+

- BS : CONSTRUIRE – VENDRE OU/ET ACHETER – VENDRE
- BK : CONSTRUIRE – GARDER OU/ET ACHETER – GARDER
- BOS : CONSTRUIRE – EXPLOITER – VENDRE OU/ET ACHETER – EXPLOITER – VENDRE
- BOT : CONSTRUIRE – EXPLOITER – TRANSFÉRER OU/ET ACHETER – EXPLOITER – TRANSFÉRER
- BOK : CONSTRUIRE – EXPLOITER – GARDER OU/ET ACHETER – EXPLOITER – GARDER

REMARQUE : UNE ÉTAPE DE RÉNOVATION PEUT ÊTRE COUPLÉE À L'ÉTAPE «ACHETER» !

QUELLES NATURES DE COÛTS D'UN PROJET PEUT-ON FINANCER AVEC LES SERVICES LEF+ ?

POSITIONS BUDGÉTAIRES	FINANCEMENT TRADITIONNEL	SERVICES LEF+
TERRAIN(S) ET LES FRAIS RELATIFS À L'ACQUISITION	x	✓
VIABILISATION DU(DES) TERRAINS(S)	x	✓
CONSTRUCTION / DÉVELOPPEMENT	x	✓
IMMEUBLES, ACTIFS EXISTANTS ET LES FRAIS RELATIFS À LEUR ACQUISITION	x	✓
TRAVAUX DE RÉNOVATION	x	✓
ÉTUDES DE FAISABILITÉ		✓
HONORAIRES PROFESSIONNELS (BUREAU D'INGÉNIEURS, ARCHITECTES, CONSULTANTS, ...)		✓
FRAIS DE GESTION ET D'ENCADREMENT DE PROJET		✓
FRAIS DE COMMERCIALISATION DE PROJETS, PROMOTION, MARKETING, ...		✓
TAXES, ÉMOLUMENTS, ...		✓
REPRISE DE FINANCEMENTS EXISTANTS OU SORTIE DE PARTENAIRES FINANCIERS		✓



LEF+ L'APPROCHE LEF+

L'APPROCHE LEF+ EST CENTRÉE SUR LE PROJET.

LES PROJETS DOIVENT ÊTRE DÉCRITS TRÈS CLAIEMENT, TRÈS PRÉCISÉMENT ET BRIÈVEMENT.

LES FLUX FINANCIERS DOIVENT S'ALIGNER SUR LES STANDARDS COURANTS.

LES ACTIFS DES PROJETS AINSI QUE LEURS FLUX FINANCIERS DOIVENT POUVOIR ÊTRE TRANSFÉRÉS À DES STRUCTURES LEF+ ISOLÉES – SPV – (ILS SERONT LA PROPRIÉTÉ ET SOUS LE CONTRÔLE DES STRUCTURES LEF+ JUSQU'À L'ÉCHÉANCE DES OBLIGATIONS LIÉES À LEF+).

L'APPROCHE LEF+ INDUIT UNE RELATION À MOYEN / LONG TERME.

LES PROJETS SONT DÉVELOPPÉS ET EXPLOITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT LEF+.

LES CONTRÔLES SONT TRÈS STRICTS. LA GESTION DE PROJET EST PARTAGÉE.

LES PROCÉDURES DE SORTIE SONT FLEXIBLES MAIS DÉFINIES AU DÉPART.

LES OBLIGATIONS SONT DÉFINIES DÈS LE PREMIER JOUR.

LES CONDITIONS DE DÉFAUT SONT CONNUES AU DÉPART.



LEF⁺ EST FOCALISÉ SUR LE PROJET (QU'EST-CE-QUI DOIT ÊTRE FAIT, QUELS OBJECTIFS DOIVENT-ILS ÊTRE ATTEINTS), L'ISOLE TOUJOURS ET LE TRANSFERT TOUJOURS DANS L'ENVIRONNEMENT LEF⁺ (CONSTITUÉ DE SPVs, DE CONTRÔLES, DE RÈGLES ET DE REPORTING) POUR FACILITER LA COMPRÉHENSION ET L'IMPLICATION DES FINANCEURS ET POUR PERMETTRE AUX PROMOTEURS DES PROJETS DE SE CONCENTRER SUR LEURS VALEURS AJOUTÉES.

LA MÉTHODOLOGIE LEF⁺ EST INNOVANTE : LE PROCESSUS LEF⁺ TEND TOUJOURS À GÉRER LES IMPACTS DU PROJET EN ÉQUILIBRANT LA GÉNÉRATION DE VALEUR ET DE SUCCÈS TOUT EN AMÉLIORANT LES FACTEURS-CLÉS DU PROJET.

LEF⁺ FOURNIT BIEN PLUS QU'UN FINANCEMENT. LEF⁺ GÉNÈRE DES OPPORTUNITÉS QUI MÉRITENT QUE LES FINANCEURS S'Y INTÉRESSENT.

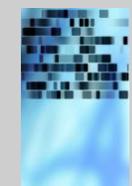


1. QUICK-ASSESSMENT : ÉVALUATION RAPIDE, GRATUITE (DURÉE ENVIRON 2 JOURS OUVRÉS)
2. « GO/NO GO » – « GO » : ÉMISSION D'UNE OFFRE PRO-FORMA D'ACCÈS AU FINANCEMENT LEF+
3. AFFINAGE DE LA DOCUMENTATION, RÉPONSES AUX QUESTIONS – ÉMISSION D'UNE OFFRE FERME D'ACCÈS AU FINANCEMENT LEF+
4. ENVOI PAR LE PROMOTEUR D'UNE LOI FERME MUNIE DES ÉVIDENCES DE FONDS (DÉPÔT, HONORAIRES ET FRAIS DE MONTAGE)
5. RÉDACTION ET SIGNATURE DU CONTRAT DE SERVICE - PAIEMENT DE 50% DES HONORAIRES ET DES FRAIS DE MONTAGE
6. ANALYSE DILIGENTE SUR SITE, MISE EN PLACE DE LA STRUCTURE SPV ADAPTÉE ET DES CONTRATS DE FINANCEMENTS DÉFINITIFS
7. PAIEMENT DE 50% DES HONORAIRES ET DES FRAIS DE MONTAGE AFIN DE RÉALISER LA DOCUMENTATION NÉCESSAIRE À L'IMPLÉMENTATION DU PROCESSUS LEF+ (*LEGAL & FINANCIAL COMPLIANCES*).
8. CAPITALISATION DE LA STRUCTURE SPV PAR LES PROMOTEURS AVEC LE DÉPÔT LIQUIDE REQUIS
9. SIGNATURE DES CONTRATS DE FINANCEMENT ET DES DOCUMENTS Y RELATIFS
10. LIVRAISON DU FINANCEMENT PAR LES FINANCEURS (ENV. 60 JOURS APRÈS L'ÉTAPE 9)
11. TRANSFERT DES ACTIONS DE LA STRUCTURE SPV AUX FINANCEURS
12. LIBÉRATION IMMÉDIATE DU DÉPÔT
13. EXÉCUTION / SUIVI DU PROJET
14. RESPECT DES OBLIGATIONS LEF+ (PROJET RÉALISÉ COMPLÈTEMENT, PRÊT REMBOURSÉ, INTÉRÊTS PAYÉS)
15. TRANSFERT DES ACTIONS DE LA STRUCTURE SPV AUX PROMOTEURS

DOCUMENTS À FOURNIR (PHASE QUICK-ASSESSMENT)

TOUTE LA DOCUMENTATION EST À FOURNIR EN ANGLAIS (AUCUNE AUTRE LANGUE NE SERA ACCEPTÉE) !

- DESCRIPTION COMPLÈTE DU PROJET ET DE L'ÉNONCÉ DE SON SCÉNARIO AVEC L'ÉTALEMENT TEMPOREL (ÉTAPES, DURÉES ESTIMÉES, ...)
- DESCRIPTION PRÉCISE ET COMPLÈTE DES OBJETS CONSTRUITS / ACQUIS OU DES ACTIFS INTANGIBLES (ENTREPRISES...)
- DESCRIPTION COMPLÈTE AVEC L'ÉTAT DE PROPRIÉTÉ DES PARCELLES À CONSTRUIRE OU ACQUISES (TITRES DE PROPRIÉTÉS OU DE LANDLEASE, EXTRAITS DE REGISTRES NATIONAUX OFFICIELS AVEC CARTES ET PHOTOS GÉNÉRALES)
- BROCHURE DE VENTE / DOSSIER D'ACQUISITION
- COPIE DES PERMIS DE CONSTRUIRE OU PROJETS DE CEUX-CI (PRÉ-AGRÉÉS PAR UN ORGANE OFFICIEL)
- ÉTAT DES PRÉVENTES (SI PERTINENT)
- COPIE DES BAUX SIGNÉS DANS LE CAS DES OBJETS ACQUIS
- DEVIS PAR NATURE DE COÛTS (CFC) DES CONSTRUCTIONS / RÉNOVATIONS
- COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE DE CONSTRUCTION DÉTAILLÉE (MOIS PAR MOIS) – ÉCHÉANCIER DES DÉCAISSEMENTS (Y COMPRIS LES PHASES D'AMORÇAGE, D'ÉTUDE PRÉALABLES)
- COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE DES PRÉVENTES, VENTES (MOIS PAR MOIS) – ÉCHÉANCIER DES ENCAISSEMENTS (Y COMPRIS LES PHASES D'AMORÇAGE, DE PRÉVENTES PRÉALABLES)
- COMPTABILITÉ IMMOBILIÈRE DES OBJETS CONSTRUITS / ACQUIS (ÉTAT LOCATIF PRÉVISIONNEL OU CONSTATÉ)
- COMPTABILITÉ D'EXPLOITATION DES OBJETS CONSTRUITS / ACQUIS (COMPTE D'EXPLOITATION PRÉVISIONNEL OU CONSTATÉ)
- DESCRIPTION PRÉCISE DES PARTENAIRES DU PROJET (PRENEURS DU FINANCEMENT, PROMOTEURS, VENDEURS, ENTREPRISE GÉNÉRALE, PARTENAIRES DE TOUT TYPE, ...) ET DES INTERACTIONS ENTRE EUX ET LE PROJET (RÔLE, CONTRAT)
- DANS LES CAS DES ACQUISITIONS D'OBJETS, POLICE D'ASSURANCES CONCLUES ET DERNIÈRE ESTIMATION DE LA VALEUR DU BIEN.
- CONFIRMATION OFFICIELLE OU BASE LÉGALE APPLIQUÉE EN CE QUI CONCERNE L'ASPECT FISCAL DU PROJET
- ÉVALUATION DE LA TRANSFÉRABILITÉ DES ACTIFS : DESCRIPTIONS DES ACTIFS DU PROJET ET DE LEUR DOMICILIATION ACTUELLE
- PREUVE DE FONDS (POF) POUR LE DÉPÔT (ENTRE 0.50 % ET 9.00 % DU BESOIN GLOBAL EN FONDS)
- PREUVE DE FONDS (POF) POUR LES HONORAIRES DE MONTAGE FORFAITAIRES DE EUR 50'000 HT
- PREUVE DE FONDS (POF) POUR LES HONORAIRES DE FACILITATION (5.00 À 7.00 %) S'ILS NE SONT PAS FINANCÉS PAR LE BIAIS DE LEF+
- TOUT ÉLÉMENT SPÉCIFIQUE POUVANT FACILITER L'ÉVALUATION FAVORABLE DE L'ÉLIGIBILITÉ DU PROJET POUR UN FINANCEMENT LEF+



LEF+ LES COÛTS DE LEF+

LES COÛTS DE MISE EN PLACE D'UNE SOLUTION LEF+ SONT ESSENTIELLEMENT DE 4 NATURES DIFFÉRENTES :

- 🌀 MISE EN PLACE DE LA PALETTE DE SERVICES LEF+ ET DE L'INFRASTRUCTURE (SPV) EN VUE DE L'OBTENTION DU FINANCEMENT AUPRÈS DES FINANCEURS (≈EUR 50'000 HT)
- 🌀 FRAIS FINANCIERS D'ACCÈS AUX FONDS OU LIÉS À LA TRANSACTION DE FINANCEMENT (ENTRE 5.00 % ET 7.00 % DU MONTANT TOTAL À FINANCER)
- 🌀 INTÉRÊTS FIXES DES PRÊTS (ENTRE 5.00 % ET 8.00 % / AN)
- 🌀 MANDATS OBLIGATOIRES D'ACCOMPAGNEMENT ET DE SUPERVISION (VARIABLES)

EXEMPLE DE BUDGET

(1)

TERRAIN	1'500
ACTIFS RACHETÉS (IMMEUBLES EXISTANTS)	4'750
COÛTS DE CONSTRUCTION / RÉNOVATION	12'000
ÉTUDE DE FAISABILITÉ, ÉTUDE DE MARCHÉ, ...	250
FRAIS D'INGÉNIEURS / ARCHITECTES	1'400
GESTION DE PROJET	950
COMMERCIALISATION	150
TOTAL	21'000

Ce budget n'est pas contractuel. Il est exhibé à titre d'exemple. Les montants sont exprimés en k EUR.

TERRAIN	1'500	
ACTIFS RACHETÉS (IMMEUBLES EXISTANTS)	4'750	
COÛTS DE CONSTRUCTION / RÉNOVATION	12'000	
ÉTUDE DE FAISABILITÉ, ÉTUDE DE MARCHÉ, ...	250	
FRAIS D'INGÉNIEURS / ARCHITECTES	1'400	
GESTION DE PROJET	950	
COMMERCIALISATION	150	
TOTAL	21'000	
RÉSERVES POUR DÉPASSEMENT (5 %)		1'050
DÉPÔT FOURNI (SELON BARÈME)		250
HONORAIRES DE MONTAGE LEF ⁺ (SPV + CONTRATS)		50
HONORAIRES VARIABLES LEF ⁺ (PLACEMENT, ACCÈS AUX FONDS)		3'944 15.00%
HONORAIRES VARIABLES LEF ⁺ PRIS EN CHARGE PAR LES ARRANGEURS		- 2'629 -10.00%
TOTAL À FINANCER		23'665 100.00%
DÉPÔT À FOURNIR (SELON BARÈME)		250 1.06%

Ce budget n'est pas contractuel. Il est exhibé à titre d'exemple. Les montants sont exprimés en k EUR.



COÛTS DU PROJET	21'000	
RÉSERVES POUR DÉPASSEMENT (5 %)	1'050	
DÉPÔT FOURNI (SELON BARÈME)	250	
HONORAIRES DE MONTAGE LEF+ (SPV + CONTRATS)	50	
HONORAIRES VARIABLES LEF+ (PLACEMENT, ACCÈS AUX FOND)	3'944	15.00%
HONORAIRES VARIABLES LEF+ PRIS EN CHARGE PAR LES ARRANGEURS	- 2'629	10.00%
TOTAL À FINANCER	23'665	100.00%
DÉPÔT À FOURNIR (SELON BARÈME)	250	1.06%

1. LE DÉPÔT LIQUIDE À FOURNIR, DANS LE CAS DU BUDGET CI-DESSUS, ÉQUIVAUT À 1.19% DES COÛTS DU PROJET.
2. LE DÉPÔT ET LES HONORAIRES DE MONTAGE SONT LIBÉRÉS LORS DU PREMIER TIRAGE FINANCIER.
3. LES INTÉRÊTS SONT CALCULÉS ET FACTURÉS SUR LE MONTANT TOTAL TIRÉ EFFECTIVEMENT AU FUR ET À MESURE DES BESOINS EN DÉCAISSEMENT DU PROJET (EN ACCORD AVEC LE PLAN FINANCIER DU PROJET).

Ce budget n'est pas contractuel. Il est exhibé à titre d'exemple. Les montants sont exprimés en k EUR.



1. DE QUELLE NATURE EST LE DÉPÔT À FOURNIR ?

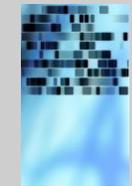
LE DÉPÔT À FOURNIR DOIT ÊTRE LIQUIDE. LE CAPITAL DU SPV EST CONSTITUÉ PAR LE DÉPÔT TRANSFÉRÉ SUR SON COMPTE DE CAPITAL.

2. COMMENT LES ACTIFS EXISTANTS (TERRAIN, ...) SONT-ILS REPRIS PAR LE SPV ? COMMENT LES COÛTS DE CES ACTIFS SONT-ILS REPAYÉS/REMBOURSÉS AUX PROMOTEURS ?

LE SPV RACHÈTE LES ACTIFS EXISTANTS OU 100 % DES ACTIONS D'ENTITÉS LOCALES EXISTANTES QUI DÉTIENNENT LES ACTIFS À COLLATÉRALISER.

3. LES COÛTS ENGAGÉS POUR ACQUÉRIR UN TERRAIN OU POUR EFFECTUER DES ÉTUDES DE FAISABILITÉ OU DE MARCHÉ PEUVENT-ILS ÊTRE CONSIDÉRÉS COMME «FONDS PROPRES» OU DÉPÔT POUR UN PROCESSUS LEF+ ?

NON. LE PROCESSUS LEF+ REQUIÈRE UN DÉPÔT LIQUIDE TRANSFÉRABLE.



4. COMMENT CALCULER LE DÉPÔT À FOURNIR ?

LE DÉPÔT À FOURNIR EST ÉTABLI SELON LE BARÈME SUIVANT :

BESOINS TOTAUX EN FINANCEMENT	DÉPÔT À FOURNIR (EUR)
DE 4'000'000 À 24'000'000	250'000
DE 24'500'000 À 49'000'000	300'000
DE 49'500'000 À 65'000'000	350'000
DE 65'500'000 À 99'000'000	400'000
DE 99'500'000 À 131'000'000	450'000
DE 131'500'000 À 164'000'000	500'000
AU-DELÀ	NOUS CONSULTER

5. COMMENT CALCULER LES HONORAIRES DE MONTAGE ?

LES HONORAIRES DE MONTAGE SONT FIXÉS À EUR 50'000 HT ET SONT À RÉGLER EN DEUX FOIS (50 % À LA SIGNATURE DU CONTRAT DE SERVICE LEF+ ET 50 % APRÈS LE SUCCÈS DE L'ANALYSE DILIGENTE SUR SITE).

EN FONCTION DE LA LOCALISATION DES SITES DU PROJET, DES FRAIS DE VOYAGE PEUVENT ÊTRE NÉCESSAIRES (IL PEUVENT SE MONTER ENV. À EUR 20'000 HT RÉGLABLES AUX MÊMES ÉCHÉANCES QUE LES HONORAIRES).



LEF+ CONTACTEZ-NOUS

ADN GLOBAL CONSULTING SERVICES
12 MARINA BOULEVARD #17-01
MBFC TOWER 3
SINGAPORE 018982
REPUBLIC OF SINGAPORE

M
E

+65 880 96484
INFO@ADN-GCS.COM.SG

