



EXECUTIVE PLAYBOOK – SALE & LEASE BACK 2026

De la Pierre au Cash-Flow : mode d'emploi



“

**L'immobilier d'exploitation,
créateur de valeur financière.**

”



Prépambule

Dans un environnement économiqe mouvant, nous abordons 2026 sous le signe de l'**opportunitp**. En cette période, l'immobilier constitue un véritable **levier stratpgique** pour nos Clients Utilisateurs, permettant de conserver une agilitp financièrre et de favoriser la libpration immpdiante de liquiditps. Cette ptpde tend à dtpailler l'intprrt du **Sale & Lease Back**, permettant aux entreprises de capter la valeur de leurs actifs immobiliers tout en conservant leur usage opprationnel.

Pour sspcuriser cette oppration stratpgique, **Harmony Real Estate** se positionne comme votre partenaire de rfprence. Forts d'une expertise en immobilier industriel et logistique, et d'une maîtprise globale du marchp de l'investissement, nous accompagnons les entreprises dans **la structuration et l'expccution** de leurs oppérations de Sale & Lease Back en garantissant sspcuritp juridique, optimisation fiscale et continuitp d'exploitation.



Sommaire

PRINCIPE

- Libérez la valeur de votre **immobilier d'exploitation** (p.4)
- Le **Sale & Lease Back** : vendre ses murs, conserver l'usage (p.5)
- Une opération équilibrée, **créatrice de valeur** pour les 2 parties (p.6)

EXEMPLES

- **3 stratégies** gagnantes de Sale & Lease Back en France (p.7)
- Valorisation : 4 leviers pour **maximiser le prix de cession** (p.8)
- **Business Case** : Sale & Lease Back entrepôt 10.000 m² (p.9)

OPPORTUNITÉ

- Périmètre couvert : de la **Logistique XXL** à l'**usine** dédiée (p.10)
- Notre **écosystème d'Investisseurs** et leurs attentes (p.11)
- Profitez du **momentum de 2026** pour capter la valeur (p.12)

DÉROULEMENT

- De l'audit au closing : une opération sécurisée en **6 mois** (p.13)
- Testez le potentiel de vos actifs : **un pré-audit sous 72h** (p.14)
- Un interlocuteur unique **à votre disposition** (p.15)



PRINCIPE



Libérez la valeur de votre immobilier d'exploitation

Harmony Real Estate accompagne les entrepreneurs et dirigeants dans la structuration d'opérations de **Sale & Lease Back** sur des actifs **industriels, logistiques et activités**.



CONSEIL INDEPENDANT

Opérations sur mesure et exclusivement orientées vers la défense des intérêts de l'exploitant.



EXPERTISE SPECIALISEE

Maîtrise de l'immobilier industriel et logistique, des enjeux d'exploitation, et des attentes des investisseurs.



EXECUTION SECURISEE

Process confidentiel, mise en concurrence ciblée d'investisseurs fiables et de long terme

Libérer du capital • Sécuriser l'exploitation • Décider sereinement



Le Sale & Lease Back : vendre ses murs, conserver l'usage

Le Sale & Lease Back consiste pour une entreprise à **céder un actif immobilier** tout en **restant locataire sur le long terme**, dans des conditions sécurisées et maîtrisées.



Vous changez de statut (propriétaire → locataire) mais pas d'adresse



Une opération équilibrée, créatrice de valeur pour les 2 parties

VENDEUR ET LOCATAIRE

- **Avantages**

- ✓ Liquidité immédiate sans dilution du capital
- ✓ Maintien intégral de l'exploitation sur site
- ✓ Bilan allégé, capacité d'invest. renforcée
- ✓ Visibilité long terme d'occupation du site

- **Enjeux**

- ⚠ Projection long terme nécessaire
- ⚠ Définir un loyer cohérent sur la durée
- ⚠ Choisir le bon partenaire investisseur

ACQUEREUR ET BAILLEUR

- **Avantages**

- ✓ Actif sécurisé par un locataire exploitant
- ✓ Revenus locatifs long terme et prévisibles
- ✓ Rendement adossé à un actif tangible
- ✓ Résilience du marché immobilier indus-log

- **Enjeux**

- ⚠ Qualité financière et pérennité du locataire
- ⚠ Contractualisation d'un bail institutionnel
- ⚠ Durabilité de l'actif et réversibilité



EXAMPLES



3 stratégies gagnantes de Sale & Lease Back en France

CROISSANCE



- Objectif : Financer la **croissance externe**, sans alourdir sa dette bancaire, tout en sécurisant ses sites via des baux de 12 ans
- L'opération : **Cession d'un portefeuille de 17 messageries** pour un montant de 150 millions d'euros auprès de la foncière belge MONTEA



RESTRUCTURING



- Objectif : **Désendettement rapide**, dans un contexte de tension financière, tout en continuant les opérations sur site
- **Cession d'un entrepôt** logistique XXL de 77.000 m² pour un montant de 118 millions d'euros auprès de l'investisseur mondial PROLOGIS



INDUSTRIE



- Objectif : Externalisation des murs, pour libérer de nouveaux fonds propres afin **d'investir dans l'outil de production**
- **Cession d'une usine** de 5.000 m² pour un montant de 4 millions d'euros auprès d'une SCPI française



Valorisation : 4 leviers pour maximiser le prix de cession



L'évaluation du prix de l'actif repose sur l'analyse du risque pour chacun de ces piliers



Business Case : Sale & Lease Back entrepôt 10.000 m²

ANALYSE

- Données d'entrée :
 - Actif : Entrepôt logistique Classe A
 - Surfaces : 10.000 m² de bâtiment
 - Localisation : région Lille
- Hypothèses retenues :
 - Loyer : 55 € / m²
 - Bail : 6 ans fermes
 - Taux : 5,50 %
- Valorisation induite :
 - Prix des murs : 10 millions €**

HYPOTHESES

SENSIBILITE LOYER				
		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Loyer annuel	HT.HC / m ²	50,0 €	55,0 €	60,0 €
Loyer annuel	HT.HC	500 000 €	550 000 €	600 000 €
SENSIBILITE ACQUISITION				
Bail 6 ans	5,50% prix / m ²	9 090 909 € 909 €	10 000 000 € 1 000 €	10 909 091 € 1 091 €
Bail 3-6-9 ans	6,00% prix / m ²	8 333 333 € 833 €	9 166 667 € 917 €	10 000 000 € 1 000 €
Bâtiment Vide	7,00% prix / m ²	7 142 857 € 714 €	7 857 143 € 786 €	8 571 429 € 857 €

VOUS fixez le loyer, et le marché détermine le taux (exemple : 5,50 % pour un 6 ans fermes)



OPPORTUNITÉ



» Périimètre couvert : de la Logistique XXL à l'usine dédiée



Logistique

Classe d'actif préférée des investisseurs, permettant des prix de ventes maximisés.



Messageries

Localisations stratégiques privilégiées, pour valorisation maximale.



Locaux d'activités

Actifs polyvalents et divisibles, appréciés dans les zones denses et dynamiques



Usines

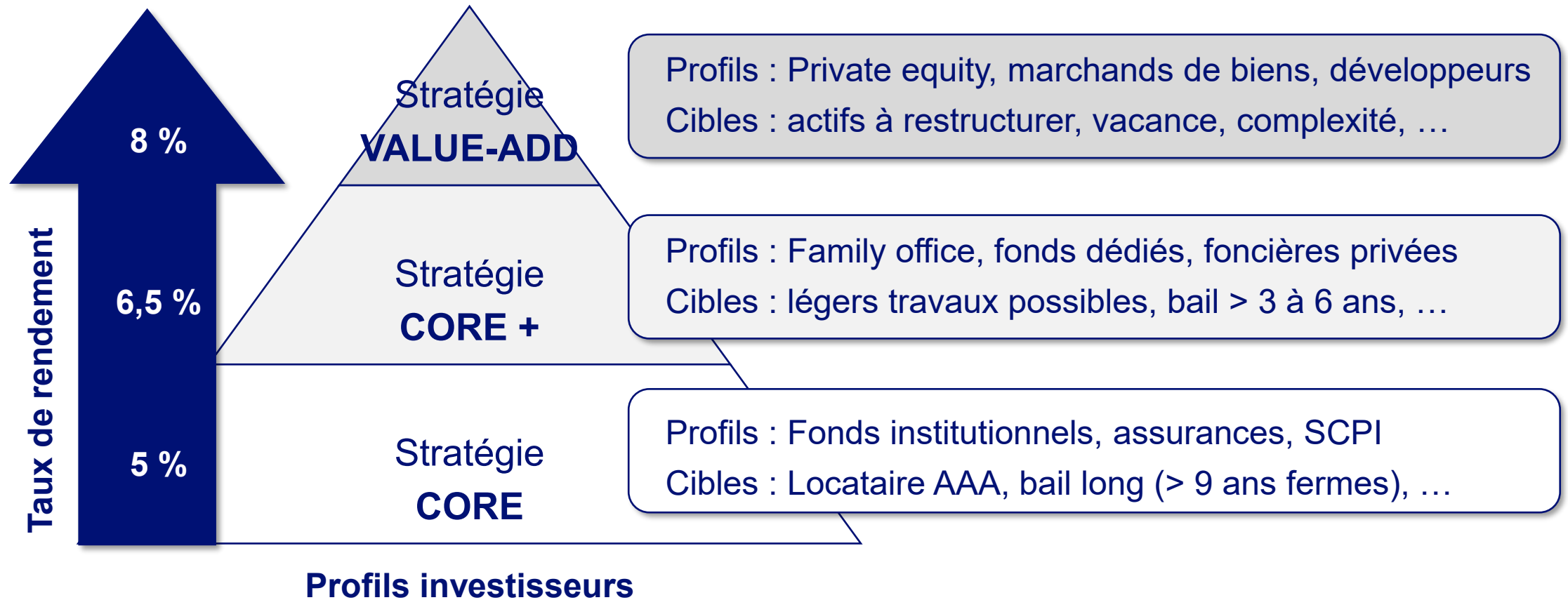
L'investisseur achète ici la solidité de votre signature (locataire) et la durée ferme la plus longue possible.

Le facteur clé de succès est la réversibilité : plus l'actif est standard, meilleur sera le taux



» Notre écosystème d'Investisseurs et leurs attentes

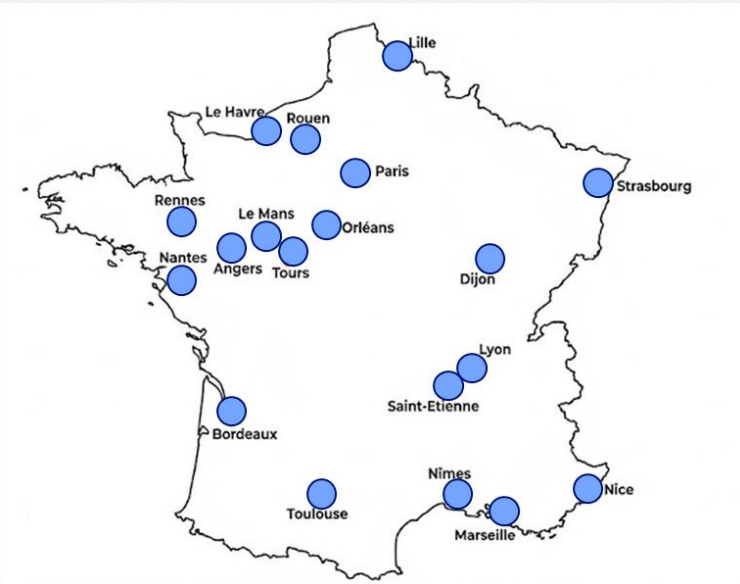
Chaque catégorie d'investisseur répond à des **enjeux d'investissement spécifiques**.
Ce classement illustre leurs **stratégies** selon le taux de rendement, la liquidité et l'état locatif ciblés.



Profitez du momentum de 2026 pour capter la valeur

Les fonds d'investissement que nous accompagnons sont **en recherche active** de nouvelles opérations de Sale & Lease Back qui répondent à des **critères bien définis**.

CRITERE GEOGRAPHIE



CRITERE VOLUME



Actif unitaire : min. 3 M € (idéalement > 5 M €)



Portefeuille : min. 10 M € (jusqu'à 100 M €)



DÉROULEMENT



De l'audit au closing : une opération sécurisée en 6 mois



Une data-room sera constituée, pour tenir les délais et prémunir toute renégociation de prix



🌀 Testez le potentiel de vos actifs : un pré-audit sous 72h

Une analyse **sans engagement** de vos actifs pour éclairer vos décisions.

Notre intervention se déroule en toute **confidentialité** (signature NDA) pour encadrer nos échanges.

1. VALEUR VENALE



Combien de cash vous pourriez débloquer dès aujourd'hui ?

2. LOYER CIBLE



Quel loyer anticiper et déterminer pour préserver votre EBITDA ?

3. LIQUIDITE MARCHE



Quels sont les acquéreurs pertinents pour cette opération ?

Vous avez des questions ? Contactez-nous : **07.86.87.28.29** / adeshayes@harmonyre.fr



» Un interlocuteur unique à votre disposition



Harmony Real Estate

Alexandre Deshayes

Directeur – Associé

07.86.87.28.29

adeshayes@harmonyre.fr

64 bis rue de Monceau, 75008 Paris



Harmony Real Estate est une société de Conseil, à haute valeur ajoutée, spécialisée en Immobilier d'Entreprise.

Notre société accompagne les utilisateurs et investisseurs professionnels, dans le développement et la gestion de leur patrimoine immobilier en France.

Carte Professionnelle de "Transaction sur immeubles et fonds de commerce » n°CPI75012022000000625 CCI Paris Ile-de-France).

