

ÉTUDES & CLUBS

2020, comment évaluer les actifs de l'enseigne, les droits au bail ?

Comment appréhender l'activité exceptionnelle de 2020 avec des baisses de chiffres d'affaires de - 20 %, - 30 % comment tenir compte d'un niveau de flux qui s'écroule dans de nombreux sites lors de l'exercice des bilans de fin d'année et/ou d'estimation des droits aux baux dans les comptes d'une enseigne ?

Les enjeux sont essentiels. Quels sont les actifs à dévaluer dans le cadre d'une situation exceptionnelle ? Quels sont les points de vente qui ne sont pas durablement affectés et dont l'activité devrait revenir à la normale dans un délai « raisonnable » ?

Comment appréhender la valeur d'un droit au bail dans un moment où il n'y a pas de marché ? Comment vont évoluer les valeurs locatives dans les différents sites dans les prochains mois ? Les flux de tel ou tel site seront-ils définitivement impactés par des changements profonds consécutifs à la crise la Covid ?

Les questions sont nombreuses. Les outils, les méthodologies sont peu adaptées à une situation totalement inédite.

Toutes ces interrogations ont été traitées lors du webinar organisé par Procos en partenariat avec KPMG (Hervé CHOPIN et Tanneguy de GUERPEL), l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI) (José MARTINS, Expert) et Cushman & Wakefield (Christian DUBOIS) le 20 novembre dernier.

Ce webinar aura certainement une suite compte tenu de l'ampleur des questions ; il a permis de rappeler les problématiques, et expliqué l'importance de faire des scénarios et des tests afin d'appréhender la fragilité et la pérennité des différents points de vente.

Vous n'avez pas pu assister au webinar :

<https://procos.my.webex.com/webappng/sites/procos.my/recording/3444c0aadcee4b5ea3b25859d6607682/playback/>

mot de passe : **pAaKQk9U** ■

Sur le plan immobilier, dans quelques mois, les questions de vacance, d'attractivité de sites, d'évolutions de valeur locative, de modification des facteurs locaux, de commercialité vont générer de nombreuses analyses et débats.

Les paramètres ne sont pas encore définitifs car il reste de nombreuses incertitudes sur la durée de la crise sanitaire et ses conséquences telles que le télétravail, le tourisme international, l'usage des transports en commun... Et, de nombreux sites poseront problème.

A l'inverse, ce n'est pas parce qu'un magasin aura perdu 20 ou 30 % en 2020 que ses fondamentaux seront remis en cause. Des questions qui vont être source de nombreux échanges et certainement avec des positions très contradictoires.

Pour l'évaluation des enseignes, de leurs actifs, la question est la même. Un exercice aussi exceptionnel doit-il générer de nombreuses dépréciations des acteurs de l'entreprise ? Faut-il se précipiter ? Qu'est ce qui est durablement remis en cause ? Comment apprécier le temps, un éventuel retour à la normal, à quel pourcentage ?

Il est bien évident que les raisonnements qui seront menés lors des clôtures de bilan auront de très nombreuses conséquences qui impacteront durablement les capacités de l'entreprise à dégager les moyens de ses transformations et développements.

C'est pourquoi Procos poursuivra les échanges sur ces sujets afin que la transparence économique, les raisonnements comptables, soient appréhendés en prenant en compte intelligemment un événement aussi exceptionnel de cette crise sanitaire.