

Lettre Internationale

■ Édito

« Un nouveau partenaire au Moyen-Orient »

J'ai le plaisir de vous informer que CMS a signé un contrat de partenariat avec le plus grand cabinet d'avocats au Liban – The Levant Lawyers (TLL) – dirigé par Emile Kanaan. Ce cabinet de plus de 50 avocats a son siège principal à Beyrouth et est également implanté à Dubaï, à Abu Dhabi, au Koweït et le sera prochainement au Qatar. TLL est un cabinet international pluridisciplinaire qui se distingue particulièrement en Corporate, en Banque & Finance, mais également dans le secteur de l'Énergie et du Financement de projets. L'objectif des cabinets membres de CMS est de pouvoir accompagner leurs clients européens dans leurs opérations au Moyen-Orient ainsi que les nombreux clients de TLL investissant en Europe ou envisageant de le faire. J'espère que vous tirerez de réels bénéfices de ce nouveau partenariat et vous invite à prendre contact avec moi-même ou avec votre interlocuteur habituel pour toute information complémentaire ou encore à vous rendre sur le site de TLL (www.tll.cc).

*Pierre-Sébastien Thill,
Président du Directoire de CMS Bureau
Francis Lefebvre et Président de CMS.*

European Business Award

Sponsorisé par CMS pour la 2^e année consécutive, ce prix a été remis le 11 mars dernier à la société hollandaise Econcern opérant dans le domaine de l'énergie depuis 1984.

www.businessawardseurope.com

4^e rang

C'est la position de CMS BFL en nombre d'opérations de M&A pour le 1^{er} trimestre 2008, remontant ainsi de 9 places.

Source : Bloomberg.



Les fixations (vis, chevilles...) sont un des quatre pôles de spécialisation de la société Etanco.

Événement

CMS, conseil de la famille Lebraut dans son opération de LBO

Créée en 1952, dirigée par Ronan Lebraut, petit-fils du fondateur, la société Etanco est le leader français des systèmes de fixation pour l'enveloppe du bâtiment. Elle a décidé de s'adosser à l'investisseur Industri Kapital afin de poursuivre son développement de gamme tant en France qu'à l'international. Un développement déjà initié notamment sur le marché italien avec l'acquisition de la société Friulsider, un des leaders du marché dans le domaine des vis et chevilles.

La famille et le management ont été conseillés en France par CMS Bureau Francis Lefebvre, en corporate par Philippe Rosenpick, Christophe Lefaillet et Christophe Blondeau, en fiscalité par Édouard Milhac, en droit de la concurrence par Olivier Benoit. Sont intervenus au côté de CMS Bureau Francis Lefebvre les cabinets CMS Adonnino Ascoli & Cavasola Scamoni, pour l'Italie, CMS DeBacker pour la Belgique et CMS Hasche Sigle pour l'Allemagne. ■



Au sommaire

L'immobilier européen en pleine expansion
page 2

REIT : un régime fiscal favorable sous certaines conditions
page 3

L'Afrique amorce-t-elle son démarrage ?
page 4

L'immobilier européen en pleine expansion

L'alliance CMS est présente depuis toujours dans l'immobilier où elle possède un savoir-faire reconnu et une position de leader sur les marchés d'Europe centrale et de l'Est, jugés comme parmi les plus prometteurs dans les années à venir.



« L'immobilier européen est en pleine expansion avec un nombre de transactions qui a littéralement explosé ces dernières années, indique Bruno Duquesne, avocat associé du cabinet bruxellois CMS De Backer et co-responsable du Sector Group (SG) Real Estate de l'alliance CMS. Le secteur immobilier s'est totalement globalisé avec des professions de plus en plus sophistiquées qui interagissent entre elles. »

Bien sûr, la crise actuelle des « sub-primes » venue des États-Unis va quelque peu ralentir cette activité en Europe de l'Ouest où les marchés avaient connu une certaine surchauffe. En revanche, estime Bruno Duquesne, « la forte croissance que connaissent les marchés d'Europe centrale et de l'Est va continuer. Il y a vraiment dans ces pays un besoin énorme de bâtiments commerciaux, hôtels, etc. » Des marchés certes plus risqués, mais dont l'intérêt est d'avoir des rendements significativement plus élevés.

Croiser les compétences pour mieux servir les clients

Dans ce contexte dynamique, le SG Real Estate de CMS a développé une expertise de plus en plus pointue. Les 80 partners réunis dans ce groupe et leurs collaborateurs couvrent ainsi toutes les compétences juridiques nécessaires afin de traiter l'ensemble des questions du secteur (fiscalité, environnement, financement, etc.). Il s'est aussi nettement orienté vers le marché afin de développer les pratiques les plus appropriées.

Le groupe intervient dans toute l'Europe et possède une position de leader dans les pays d'Europe centrale et de l'Est due à une présence historique sur le terrain. Actuellement, ses « frontières » sont la Russie et l'Ukraine avec la récente ouverture d'un bureau à Kiev.



Bruno Duquesne, avocat associé de CMS DeBacker à Bruxelles et co-responsable du Sector Group Real Estate de l'alliance CMS.

Comme les autres SG de CMS, ses fonctions principales sont d'assurer un développement harmonisé des pratiques juridiques, de croiser les compétences au niveau européen entre cabinets de l'alliance, de conseiller et d'accompagner au mieux la clientèle. En outre, comme l'explique Bruno Duquesne, le SG Real Estate « s'est ouvertement tourné vers des actions de *business development* et d'identification des besoins globaux des clients ce qui permet une offre mieux structurée et une logistique plus efficace ».

Présence sur les événements majeurs et développement programmé

Pour rencontrer ses clients présents et futurs mais aussi pour se réunir entre membres, le SG Real Estate participe aux deux principaux salons immobiliers européens. Il est, bien sûr, présent au Mipim (Marché international des professionnels de l'immobilier) qui se tient à Cannes au mois de mars où plus de 50 avocats de l'alliance se sont rendus et ont rencontré leurs clients. Nous y avons aussi organisé une conférence sur le thème du redéveloppement des friches industrielles, sujet de plus en plus d'actualité sur lequel nous avons un bon savoir-faire.

Le SG se rend également à Expo Real (Salon international de l'immobilier d'entreprise) de Munich. Lors de ces deux événements majeurs il organise des cocktails et des conférences destinés à éclairer ses clients sur des thèmes d'actualité juridique. CMS Bureau Francis Lefebvre a été aussi présent cette année au SIMI (Salon de l'immobilier d'entreprise) à Paris. Dans un futur proche, le SG va développer sa visibilité auprès des promoteurs et des entreprises de bâtiment. « CMS est également très actif dans le secteur hôtelier où les investisseurs achètent de plus en plus les murs des hôtels, explique Bruno Duquesne. Nous sommes désormais présents chaque année à l'International Hotel Investment Forum (IHIF) ». ■

Le Sector Group Real Estate en bref :

Nombre d'avocats : 250

Bruno Duquesne : bruno.duquesne@cms-db.com

Hilary McDowell : hilary.mcdowell@cms-cmck.com

Le point sur

REIT: un régime fiscal favorable sous certaines conditions

Venu des États-Unis et introduit en 1969 aux Pays-Bas sous le nom de FBI, le « REIT » a pris son essor en Europe lorsque la France l'a adopté en 2003. Transparence fiscale et distribution des revenus sont les caractéristiques essentielles de ce fond.



La plupart des régimes fiscaux européens de « REIT » (Real Estate Investment Trust, dont la forme française est la Société d'Investissements Immobiliers Cotée, ou « SIIC ») sont subordonnés à la condition de l'admission du REIT à la cote officielle d'une Bourse. En outre, la législation de la plupart des pays impose des restrictions destinées à éviter son contrôle par un seul actionnaire, garantissant ainsi son statut de véhicule d'investissement faisant appel à l'épargne publique mais, aussi, empêchant des exonérations fiscales jugées abusives.

Pour que le REIT puisse bénéficier d'un régime d'exonération fiscale, ses actifs doivent être principalement investis en biens immobiliers destinés à la location. Le REIT ne doit donc, en principe, recevoir que des revenus passifs. L'activité de promotion immobilière, lorsqu'elle lui est autorisée, doit présenter un caractère accessoire. La propriété d'immeubles commerciaux (hôtels, centres commerciaux, etc.) est généralement permise uniquement si la société n'est pas en charge de leur exploitation commerciale.

Exonération fiscale et distribution des revenus

Le régime fiscal REIT exonère de l'impôt sur les sociétés les revenus locatifs et, sauf exception (Italie, par exemple), les plus-values réalisées sur la cession des actifs immobiliers. Les autres revenus, lorsqu'ils sont permis, sont parfois imposables (France), parfois exonérés (Pays-Bas). En outre, le REIT doit distribuer entre 80 et 100 %, selon les pays, de ses revenus exonérés. Cette obligation peut s'étendre aux plus-values réalisées sur la vente de ses actifs. Dans la majorité des pays, des restrictions réglementaires limitent le niveau autorisé du financement par l'emprunt et, en l'absence de réglementations spécifiques, des limitations pratiques peuvent s'appliquer du fait que la société est cotée en Bourse.

L'adoption du régime REIT implique une « taxe de conversion », sorte de droit d'entrée assis sur la valeur vénale des immeubles ou les plus-values latentes, qui peut entraîner une charge fiscale initiale significative, dont le montant doit être comparé avec l'avantage fiscal futur tiré de l'exonération d'impôt sur les sociétés.

L'actionnaire est imposable

Cette comparaison revêt une grande importance, sachant que les revenus et plus-values distribués par le REIT sont pour l'essentiel transférés à l'actionnaire. Néanmoins, il est impor-

tant de distinguer selon que l'actionnaire est ou non résident du pays dans lequel le REIT est domicilié.

Pour les actionnaires résidents du même pays que le REIT, les dividendes reçus et les plus-values réalisées sont normalement et intégralement taxables. L'exonération prévue par la directive européenne « mère-fille » (société mère et ses filiales) n'est pas applicable.

Dans le cas des actionnaires étrangers, les distributions effectuées par le REIT seront assujetties à une retenue à la source dans le pays de résidence du REIT. Cette retenue sur les dividendes peut être réduite par des conventions fiscales mais ne conduit pas à l'exonération automatique prévue par la directive évoquée, la plupart des pays estimant qu'elle n'est pas applicable au REIT (ou interdisant la détention par un seul actionnaire d'une participation éligible à la directive). La France a récemment adopté une mesure visant à « retaxer » les SIIC lorsque les actionnaires détenant 10 % ou plus sont trop faiblement imposés sur les dividendes.

Les plus-values réalisées par des actionnaires étrangers ne sont généralement pas imposables dans le pays de résidence fiscale du REIT. Toutefois, ce principe connaît certaines exceptions comme en Allemagne, en France et en Italie. Compte tenu des travaux en cours de l'OCDE, les conventions fiscales seront renégociées dans le futur afin de garantir un droit minimum d'imposition des revenus des REIT dans l'État de source de ces revenus.

Source : Reits : a comparative approach throughout Europe; www.cms-bfl.com, rubrique « International », puis « Practice Groups & Sector Groups ».



Réflexion

Développement économique

L'Afrique amorce-t-elle son démarrage ?



Le climat de confiance semble gagner l'Afrique : la croissance est au rendez-vous et les capitaux privés affluent.



Après des années de stagnation, l'économie africaine donne des signes positifs. Le taux de croissance dépasse en effet les 5 % depuis 2004 et devrait atteindre 6,5 % en 2008, selon la Banque africaine de développement (BAD). L'envolée des cours des matières premières constitue une aubaine pour les producteurs et exportateurs d'hydrocarbures, de produits miniers et de matières premières agricoles. Cinq pays (Angola, Guinée équatoriale, Soudan, Tchad et Mozambique) ont un taux de croissance supérieur à 7 %.

Mais selon l'OCDE, les écarts entre les pays exportateurs de pétrole et les autres devraient se creuser. La manne financière dont bénéficient les nouveaux pays producteurs (Guinée équatoriale, Mauritanie et Tchad) et ceux qui exploitent de nouveaux champs pétrolifères (Angola) pourrait les propulser sur la voie du développement. Ailleurs, l'augmentation des cours rend la situation très instable dans les pays plus fragiles (Kenya, Tchad).

Deux milliards de fonds privés levés en 2007

« Il y a toujours un problème récurrent de fiabilité des tribunaux, auxquels on tente de substituer l'arbitrage, à cela s'ajoute une pression fiscale qui se concentre sur le secteur formel », constate

Jean-Jacques Lecat, avocat associé chez CMS Bureau Francis Lefebvre, spécialisé en droit africain. Dans ce contexte, l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA) et la Communauté économique et monétaire de l'Afrique centrale (CEMAC) – entre autres – offrent un cadre de stabilité. De même, l'Organisation pour l'harmonisation en Afrique du droit des affaires (Ohada), qui travaille au renforcement de la sécurité juridique et judiciaire des affaires dans ses seize pays membres, prévoit de s'étendre aux pays anglophones.

Le climat de confiance retrouvée a entraîné un fort mouvement de capitaux privés, notamment en provenance des pays arabes. Les investissements en Private Equity connaissent ainsi un réel dynamisme entretenu par les institutions internationales et étrangères : Société financière internationale (SFI), BAD, Agence française de développement, etc. Les investissements portent sur des secteurs très rentables : télécoms, services, énergie, matières premières. Ainsi en 2007, plus de 2 milliards de dollars ont été levés pour l'Afrique. Pour Jean-Jacques Lecat, « on assiste à un renversement de la nature des fonds que reçoit l'Afrique : les financements des investissements privés tendent à remplacer aujourd'hui les aides publiques au développement ».

CMS Bureau Francis Lefebvre en Afrique



L'histoire africaine du cabinet CMS Bureau Francis Lefebvre remonte aux années 1920 avec la création d'un service dédié

à l'Outre-mer. Fort de cette longue expérience, le cabinet possède aujourd'hui l'une des documentations les plus fournies sur le droit africain. L'équipe Afrique du cabinet en France comporte 9 avocats, qui ont tous une connaissance approfondie du continent. Le cabinet possède également deux bureaux au Maroc et en Algérie totalisant 20 personnes dont 14 avocats ou juristes. Ailleurs en Afrique, le cabinet s'appuie sur un réseau de correspondants exclusifs ou sur des cabinets correspondants.

Pour toute information complémentaire :

Jean-Jacques Lecat (photo ci-dessus),
jean-jacques.lecat@cms-bfl.com

Frédéric Elbar,
frederic.elbar@cms-bfl.com

Pierre Marly,
pierre.marly@cms-bfl.com

CMS Bureau Francis Lefebvre

1-3, villa Émile-Bergerat, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex. Tél. : +33 1 47 38 55 00. Fax : +33 1 47 38 55 55. info@cms-bfl.com

CMS Bureau Francis Lefebvre est membre de CMS, alliance de grands cabinets d'avocats européens indépendants offrant aux entreprises un éventail complet de services juridiques et fiscaux en Europe et dans le reste du monde. Fort de plus de 4600 collaborateurs, dont plus de 2240 avocats et 595 associés, CMS s'appuie sur 52 implantations dans le monde.

Implantations mondiales principales et secondaires des cabinets membres de l'alliance CMS :

Amsterdam, Berlin, Bruxelles, Londres, Madrid, Paris, Rome, Vienne, Zurich, Aberdeen, Alger, Anvers, Arnhem, Belgrade, Bratislava, Bristol, Bucarest, Budapest, Buenos Aires, Casablanca, Cologne, Dresde, Düsseldorf, Edimbourg, Francfort, Hambourg, Kiev, Leipzig, Ljubljana, Lyon, Marbella, Milan, Montevideo, Moscou, Munich, New York, Pékin, Prague, Sao Paulo, Sarajevo, Séville, Shanghai, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Utrecht, Varsovie et Zagreb.
www.cms-bfl.com

Les cabinets membres de CMS, en association avec The Levant Lawyers, sont présents à Beyrouth, Abu Dhabi, Dubaï et au Koweït.

Lettre internationale • Newsletter publiée par CMS Bureau Francis Lefebvre • 1-3, villa Émile-Bergerat, 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

• Tél. : +33 (0)1 47 38 55 00 • www.cms-bfl.com • Directeur de la rédaction : Florence Jouffroy • Conception-rédaction : entrec.com

• Tél. : +33 (0)1 53 09 39 00 • www.entrec.com • Photos : AFP, Juiunlimited • ISSN : 1770-0019.