



TRANSLINK

C O R P O R A T E F I N A N C E

Chambre interprofessionnelle
du self-stockage

NOVEMBRE 2024

A propos



LE SELF-STOCKAGE : UN SECTEUR EN PLEINE CROISSANCE POUR SATISFAIRE LES NOUVEAUX BESOINS DE FLEXIBILITÉ ET D'ESPACE

Au 1^{er} trimestre 2024, le nombre de sites de self-stockage en Europe connaît une croissance de 38% par rapport au T1 2023, avec l'ouverture de + 2 640 nouveaux centres

Porté par une demande croissante des particuliers et des TPE en quête de solutions flexibles pour stocker leurs biens, le self-stockage s'impose comme un marché dynamique et attractif, attirant de plus en plus d'investisseurs

Translink CF a accompagné plusieurs transactions dans ce secteur, témoignant de son expertise et de son engagement dans ce domaine en pleine évolution

TABLES DES MATIÈRES

- 01 Introduction
- 02 Aperçu du marché des fusions et acquisitions dans le self-stockage
- 03 Valorisation des entreprises de self-stockage
- 04 Due-diligence et bonnes pratiques d'un process M&A
- 05 Qui sommes – nous ?

1

INTRODUCTION

Les fusions et acquisitions s'emparent du self-stockage

Dans un marché en croissance et en consolidation, comment se préparer et se structurer pour maximiser son attractivité et sa valorisation ?

Les intervenants



Lina ISMAIL
Associée

 **30 ans d'expérience** en fusions-acquisitions et en financement d'entreprise

Réalisation de multiples opérations de **haut de bilan** dans les secteurs **transport-logistique et services d'ingénierie**

 Parcours professionnel réalisé au sein de **Translink CF France et Belgique**

 Titulaire d'un **MBA de l'INSEAD** avec une spécialisation en **Finance**

 +32 (0)4 93 45 55 40
 lismail@translinkcf.com



Jacques-Henri RIEME
Associé

 **Plus 15 ans d'expérience** en fusions-acquisitions et en **négociation de management package**

Réalisation d'opérations pour le compte d'industriels et de fonds notamment dans les secteurs de **l'immobilier, de la construction et de l'industrie**

 Parcours professionnel réalisé chez **MK Finance** avant de créer **Translink CF**

 **Institut Supérieur de Gestion de Paris - Master en Finance d'entreprise**

 +33 (0)6 85 46 38 01
 jhrieme@translinkcf.fr

TRANSLINK
CORPORATE FINANCE

Opérations conseillées par Translink CF France

Une compréhension approfondie du modèle économique du self-stockage, fondée sur la réalisation d'opérations d'envergure

NOS OPERATIONS SELF-STOCKAGE

LOGISTIQUE 

Octobre 2023

France

CARLYLE

acquiert


LOCABOX
C'est mieux pour vos biens ?

TRANSLINK
CORPORATE FINANCE

Conseil vendeur

LOGISTIQUE 

Décembre 2019

Espagne - UK

safestore

acquiert


Oh!
City Box

TRANSLINK
CORPORATE FINANCE

Conseil vendeur

NOS EXPERTS SELF-STOCKAGE



★ Lina ISMAIL
Associée
Translink CF France



★ Jacques-Henri RIEME
Associé
Translink CF France



Oscar Llaudet
Associé
Translink CF Espagne



Stuart Hands
Associé
Translink CF UK

★ Intervenants à la Chambre Interprofessionnelle du Self-Stockage

2

APERÇU DU MARCHÉ DES FUSIONS-ACQUISITIONS DANS LE SELF-STOCKAGE

Le self-stockage en France : un secteur en accélération

Une activité entrée dans les mœurs sous l'effet des besoins grandissants de stockage flexible

Le self-stockage en France, un marché en croissance porté par des tendances de fond ...

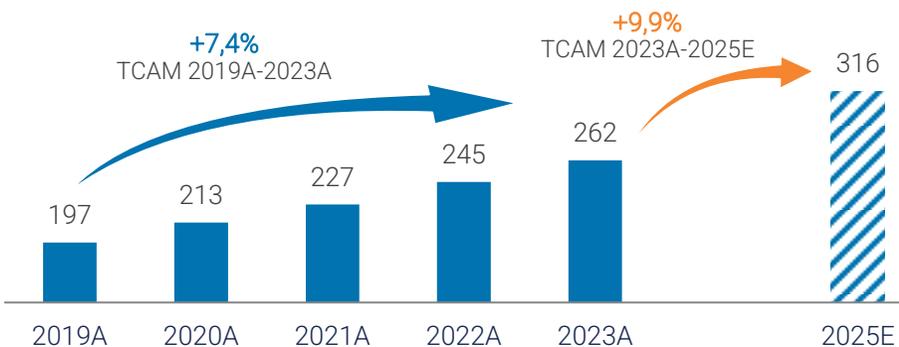


Tendances démographiques



Changements sociétaux récents

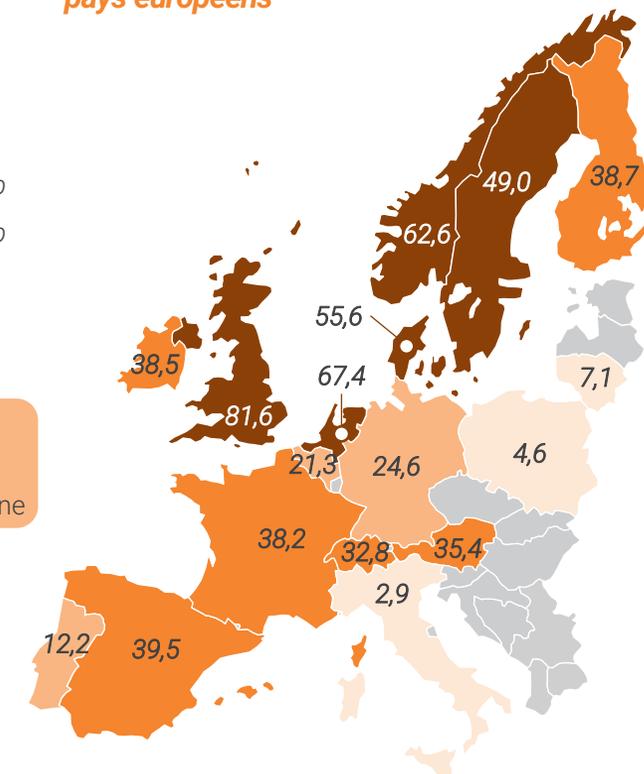
Le marché français du self-stockage⁽¹⁾ (2019A-2025E, en m€)



... avec un réservoir de croissance important dû à son retard sur plusieurs pays européens

- + de 40m² k/hab
- de 30 à 40m² k/hab
- de 10 à 30m² k/hab
- de 10m² k/hab

35,9
Moyenne européenne



Espace de stockage disponible (en m²) par millier d'habitants en Europe

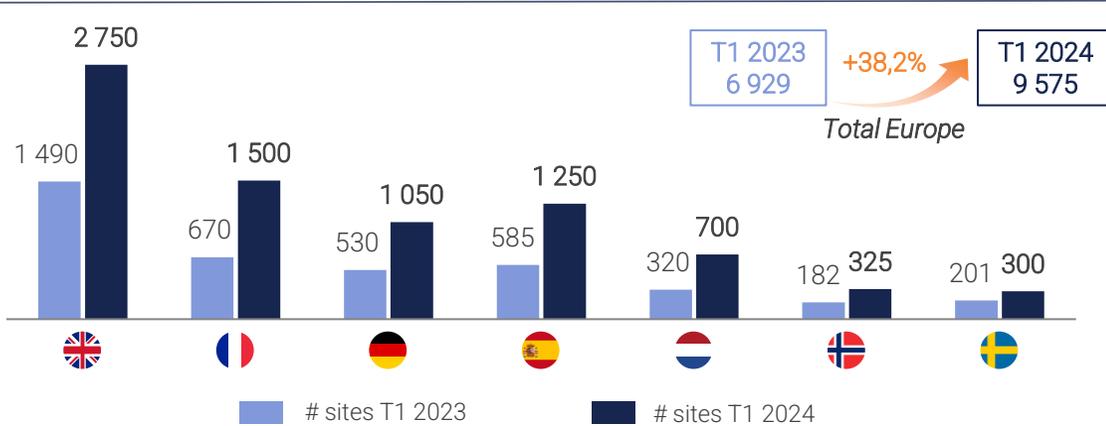
Note : (1) Panel d'entreprises Xerfi

Sources : FEDESSA, Presse spécialisée, Xerfi

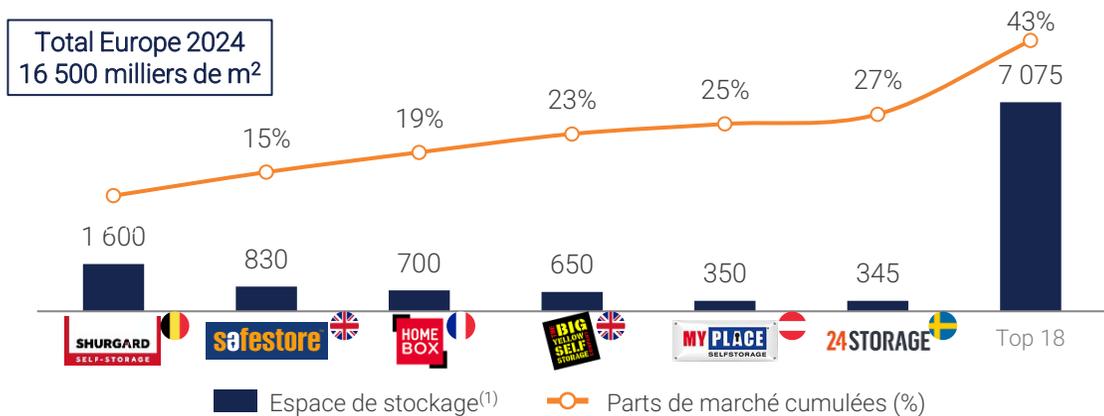
Le self-stockage en Europe : un marché en croissance et fragmenté

Des caractéristiques de marché favorisant les opérations de fusions et d'acquisitions

Top 7 des pays européens en fonction du nombre de sites



Top 6 des entreprises européennes en fonction de l'espace de stockage (en milliers de m²)



Un marché qui attire à la fois les fonds d'investissement et les corporates

Corporates

Une stratégie axée sur l'expansion territoriale, la domination du marché et l'optimisation des opérations pour maximiser efficacité et rentabilité



Fragmentation



Maillage territorial



Diversification



Synergies

Fonds

Des fonds d'investissement attirés par des marges importantes, la robustesse des revenus et les opportunités de consolidation



Fragmentation



Récurrance



Résilience



Marges élevées

Une consolidation déjà en marche

Un marché européen dynamique, objet de nombreuses opérations de M&A et de prises de participations financières



M&A



Investissements financiers

SHURGARD → **LOK'n STORE** Self Storage

Août 2024 #52 sites

THE SPECTRUM GROUP → **MyLockup.com**

Juillet 2024 #13 sites

SHURGARD → **pickens selfstorage**

Février 2024 #6 sites

safestore → **STOOR**

Février 2023 #1 site

SHURGARD → **fluser box**

Décembre 2022 #1 site

SHURGARD → **BOXI A LA CARTE**

Novembre 2022 #3 sites

Annexx mon box sécurisé → **free Stock SELF-STORAGE**

Juillet 2022 #1 site

safestore → **m³ self-storage**

Juillet 2022 #15 sites

BIG YELLOW SELF STORAGE → **armadillo SELF STORAGE**

Juillet 2021 #25 sites

guardia en bluespace → **bilbox** DALE ESPACIO A TU VIDA

Avril 2021 #2 sites

SHURGARD → **Z**

Mai 2020 #3 sites

safestore → **on!**

Décembre 2019 #4 sites

STARWOOD CAPITAL GROUP → **Lockall**

Septembre 2024 #9 sites

ARDIAN → **Costockage**

Janvier 2024 #10 sites

CARLYLE → **LOCABOX**

Octobre 2023 #23 sites

nuveen A TIAA Company → **Self Storage Group**

Septembre 2023 #142 sites

DavidsonKempner Capital Management LP → **UK STORAGE**

Juin 2023 #30 sites

HEITMAN → **U STORE IT**

Septembre 2022 #8 sites

nuveen A TIAA Company → **24STORAGE** **GREEN STORAGE**

Novembre 2021 #30 sites

APICAP → **selfstock.com**

Mars 2021 #65 sites

Note : Pipeline inclus

Sources : CFNews, MergerMarket, Presse spécialisée

3

VALORISATION DES ENTREPRISES DE SELF-STOCKAGE

Les différentes méthodes d'évaluation des entreprises

2 méthodologies privilégiées dans le cadre de la valorisation d'activité de self-stockage

Les méthodes de valorisation



La méthode des DCF

- Valorise une entreprise en **actualisant ses flux de trésorerie futurs**
- Reflète le **potentiel de génération de cash** sur les années futures
- Calcul fondé sur le **rendement intrinsèque** de l'entreprise prenant en compte **ses projets de développement**



La méthode des comparables transactionnels

- Fondée sur **les prix payés lors de transactions récentes « similaires ou comparables »**
- Utilise **les multiples induits de telles transactions** pour estimer la valeur de l'entreprise visée
- Reflète une **valeur de marché** issue de **ventes effectives récentes**



La méthode des comparables boursiers

- Compare l'entreprise à **des sociétés cotées en bourse « similaires »** en termes de **taille, d'activité et de croissance**
- Applique des **décotes de taille et d'illiquidité**
- Utilise les agrégats financiers pour comparer
 - EV / EBITDA
 - EV / EBIT
 - EV / CA

5 facteurs maximisent la valorisation des sociétés de self-stockage

Les caractéristiques des sites et le plan de développement ont un impact conséquent sur la valeur

Facteurs influençant la valorisation



L'appréciation de la valorisation des sociétés de self-stockage dépend de plusieurs facteurs déterminants



Localisation



Yield management



Ramp - up



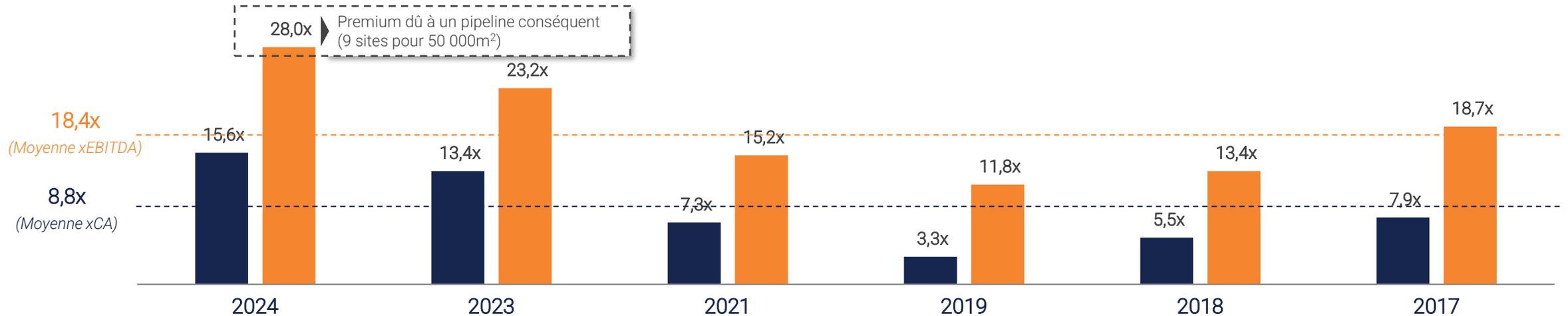
Pipeline de projets



Agencement / conformité

Multiples de valorisation de transactions récentes

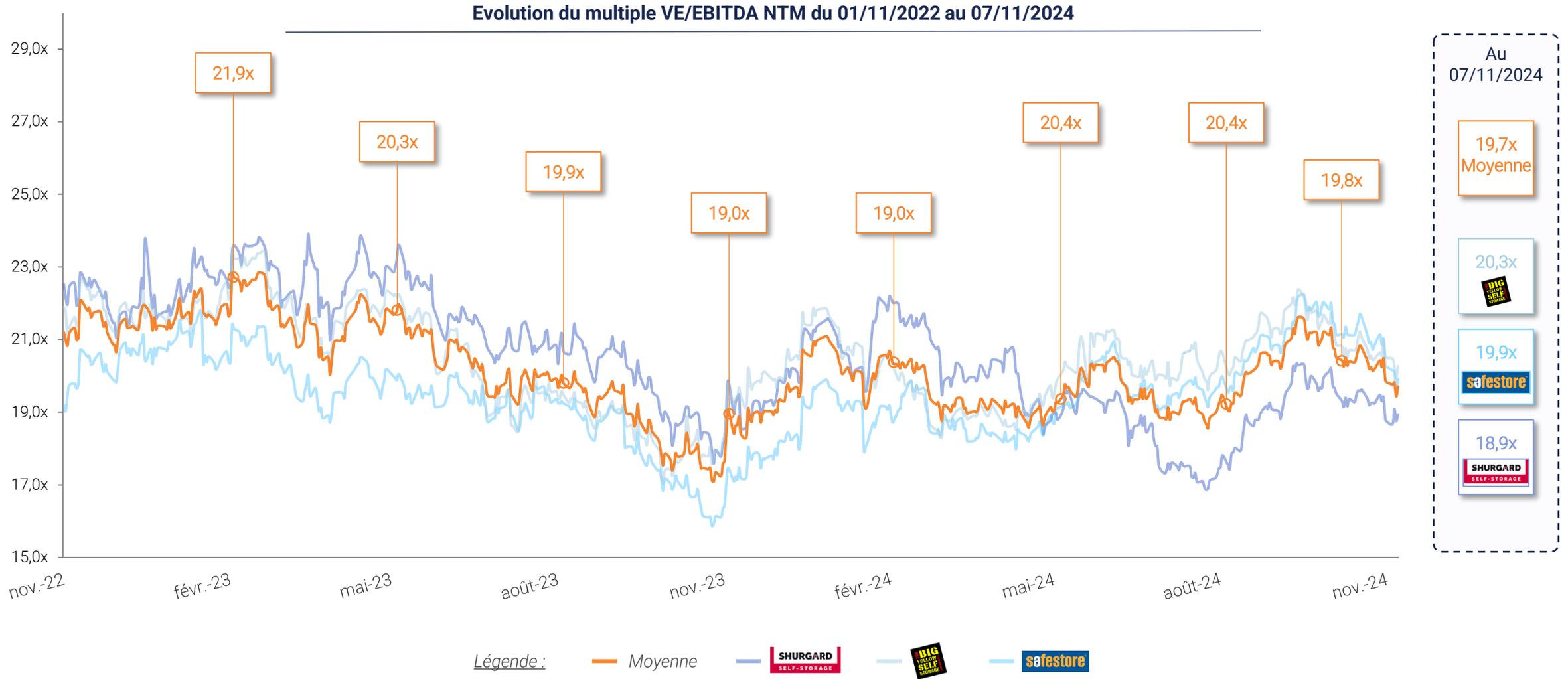
Des transactions européennes affichant des multiples compris entre 28x et 12x l'EBITDA



Cible	2024	2023	2021	2019	2018	2017
Description	Opérateur britannique de self-storage, proposant des solutions pour particuliers et professionnels	Opérateur norvégien de self-storage, louant à des particuliers et à des entreprises	Entreprise danoise de self-storage, opérant dans 3 villes différentes	Opérateur spécialisé dans le stockage de documents, filiale de Lok'n'Store	Entreprise fournissant des installations de stockage dans 7 villes aux UK	Opérateur de self-storage, géré par la holding Stork Self Storage
# de sites	43	142	5	c.26	6	12
VE	492m€	470m€	14m€	9m€	15m€	64m€
CA	31m€	35m€	2m€	3m€	3m€	8m€
EBITDA	18m€	20m€	1m€	1m€	1m€	3m€
Acquéreur	SHURGARD	nuveen	Self Storage Group	IRON MOUNTAIN*	kangaroo self storage	safestore

Evolution des multiples de valorisation de comparables boursiers

Un multiple boursier moyen s'établissant à 19,7x à début novembre 2024 (décotes de taille et d'illiquidité à appliquer)

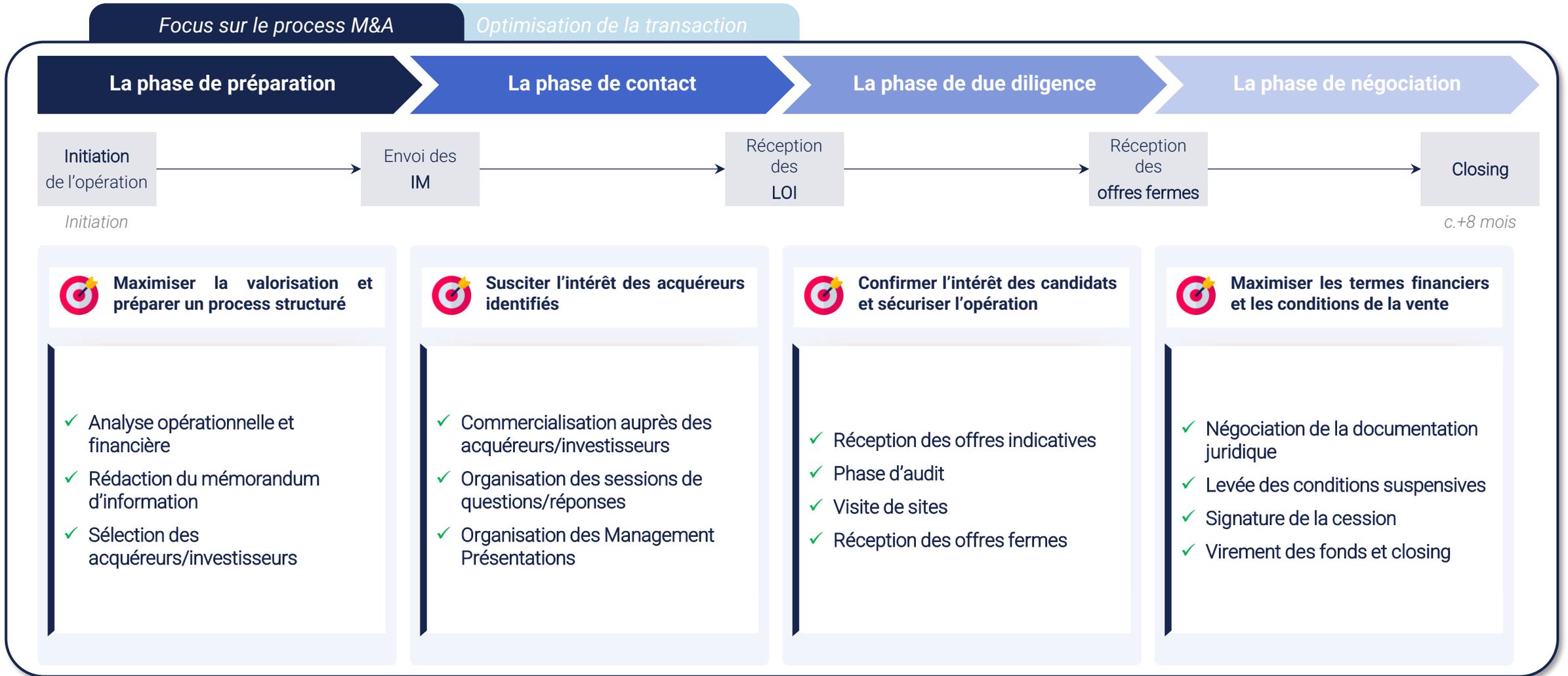


4

DUE-DILIGENCE ET BONNES PRATIQUES D'UN PROCESS M&A

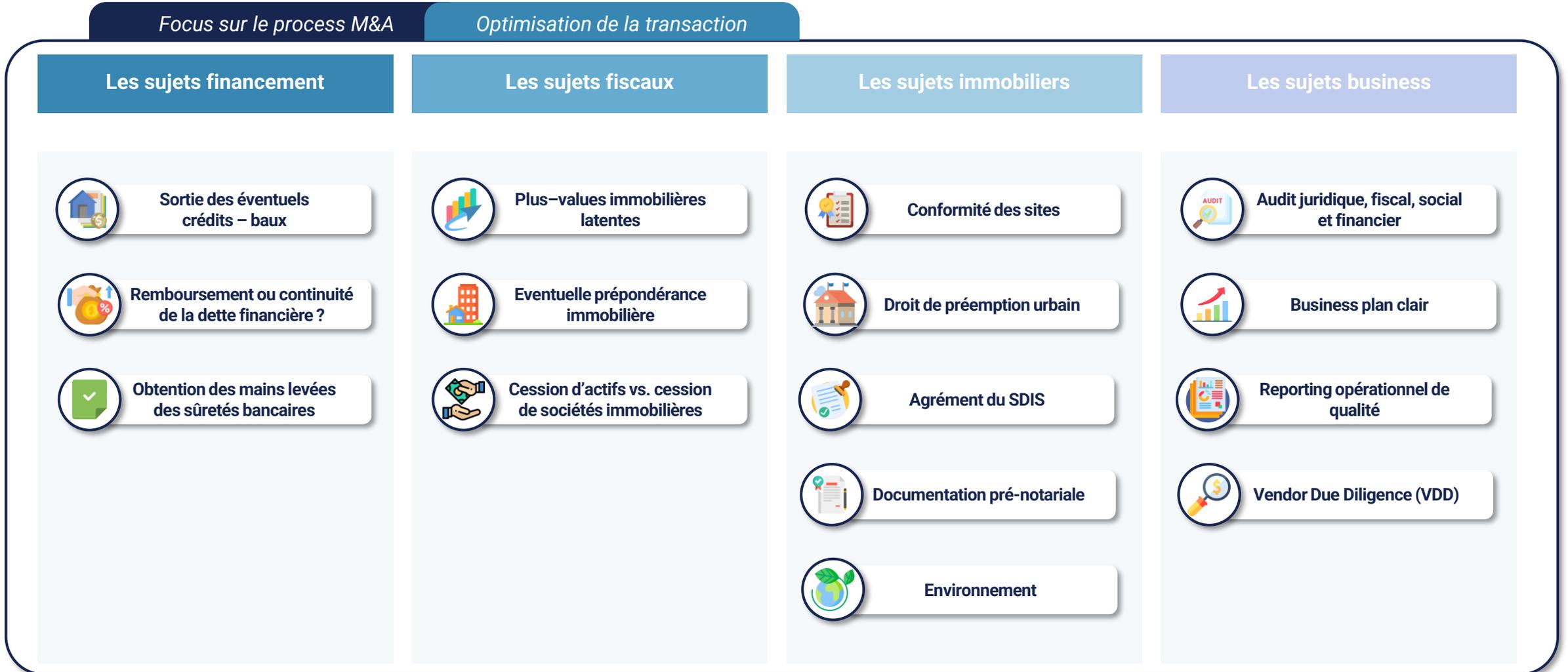
Le processus de cession d'une société

Un processus cadencé pour maintenir la pression sur les acquéreurs / investisseurs et optimiser l'opération



Points d'attention à surveiller et préparer lors de la négociation d'un deal

La conformité des sites est un élément primordial à prendre en considération pour la faisabilité du deal



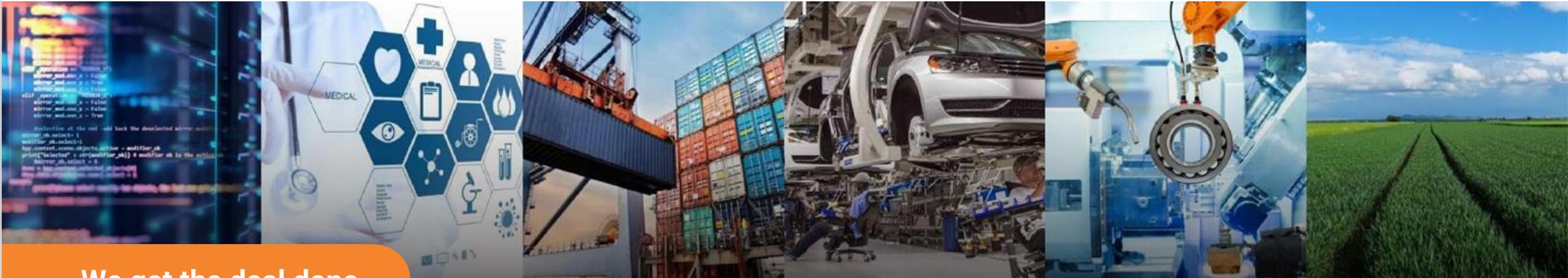
5

QUI SOMMES-NOUS?

TRANSLINK

C O R P O R A T E F I N A N C E

Translink CF France est un conseil M&A indépendant, 100% dédié aux opérations de M&A, LBO et levée de fonds sur le segment smidcaps, avec une forte dimension cross-border



We get the deal done.

13

années
d'existence

25

collaborateurs
en France

40%

d'opérations
cross-border

2

bureaux en France
(Paris, Bordeaux)

+50

transactions
conclues en
22-24

10 - 250m€

taille des transactions

5 - 50m€

levées de fonds

SECTEURS D'ACTIVITÉ

En tant qu'associé de Translink CF, un group leader du conseil M&A international sur le smidcap, nous avons conclu des transactions dans tous les secteurs d'activité imaginables, avec une expertise développée dans la santé, la logistique, la transition énergétique et environnementale jusqu'au services aux entreprises, et les TMT.

Conseil financier haut de bilan, Translink CF France dispose d'atouts et d'expertises marqués dans certains secteurs cibles, reposant sur la connaissance des acteurs, l'analyse des drivers de marchés, l'identification des enjeux des sous-secteurs, un accès privilégié aux contreparties M&A et investisseurs, en France et à l'international.





TRANSLINK

C O R P O R A T E F I N A N C E

WE GET THE DEAL DONE

translinkcf.com | 

Argentina | Australia | Austria | Belgium | Brazil | Chile | China | Colombia | Denmark | Finland | France | Germany | India | Israel | Italy | Japan | Mexico
The Netherlands | Norway | Peru | Poland | Portugal | Singapore | South Africa | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | UK | Uruguay | USA