



2023

Attention



# GREEN POINT

Bornes de recharge  
Financement participatif

Dernière révision : janvier 2023

## Au sommaire de cette brochure :

- ❖ Présentation du marché des bornes de recharge électriques.
- ❖ Présence de la société sur le marché européen et activités dédiées
- ❖ Véhicules d'investissement ouverts à la commercialisation
- ❖ Catalogue de produits disponibles à l'achat

### Foncière B2 Hôtel Invest SA

30 av. Kléber, 75116 Paris  
SA au capital social de 17 587 689 €  
créé le 15/10/2012  
RCS Paris : 788 914 984



Foncière B2



Attention Arnaque !

# LE MARCHE

---

- Evolution du parc auto électrique
- Les fondamentaux du marché
- Pourquoi investir ?

# Evolution du parc auto tout électrique

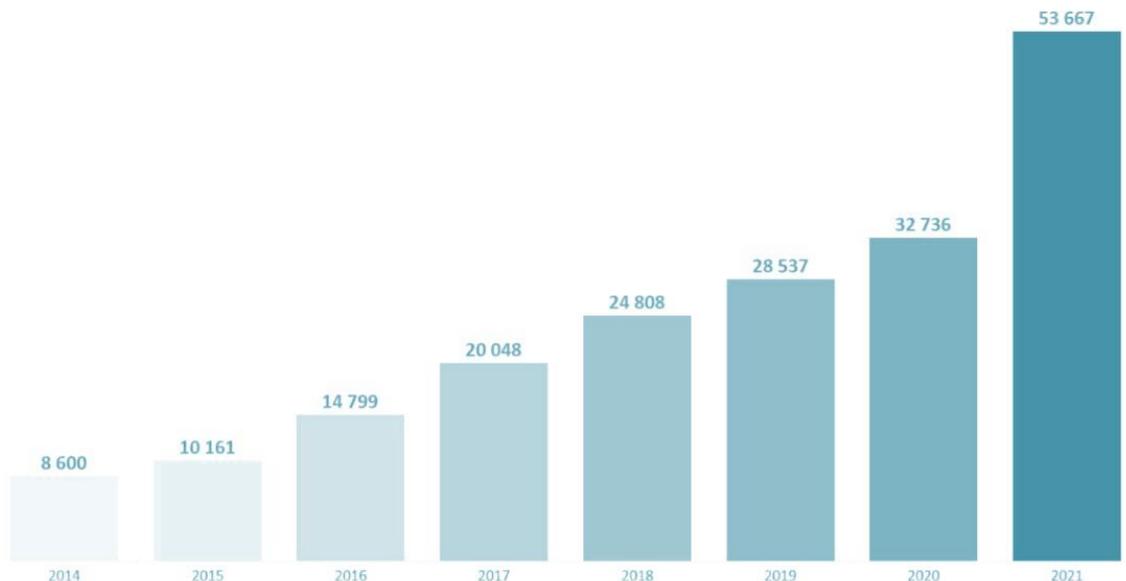
La Commission Environnement du Parlement Européen a voté, le 12 mai 2022, en faveur d'une loi visant à interdire, **dès 2035**, la vente de voitures neuves équipées d'un moteur à énergie fossile.

La seule alternative du marché actuellement le tout électrique. Ce n'est donc pas un idéal écologique, mais un impératif légal : le parc automobile européen entier - 280 millions de véhicules - sera entièrement électrique dans un futur immédiat. Et le premier impératif stratégique est de développer un réseau de bornes de recharges.



\* Véhicule Tout Electrique

## Déploiements des bornes de recharge en 2021



## EVOLUTION ET ENJEUX

Le marché des bornes de recharge est, de loin, le segment le plus dynamique du moment, la raison à une demande qui va impérieusement suivre une croissance exponentielle :

- ❖ AUGMENTATION DU PARC AUTO
- ❖ REMPLACEMENT DES STATIONS ESSENCE
- ❖ PASSAGE AU TOUT ELECTRIQUE
- ❖ LIMITATION DES BORNES PRIVEES

### ENJEUX STRATEGIQUES

Les bornes de recharges publiques ne sont pas juste un choix de confort : la population ne pourra pas intégralement s'équiper en bornes privées. La mise à disposition d'un réseau public est donc un enjeu stratégique pour maintenir la mobilité, et ne pas immobiliser l'économie dans son ensemble.

## LE MARCHE EN CHIFFRES

**+64%**

Développement du réseau français en 2021

**+580%**

Développement du réseau européen (2015/2021)

**3 millions**

de bornes vont être installées dans les 7 prochaines années

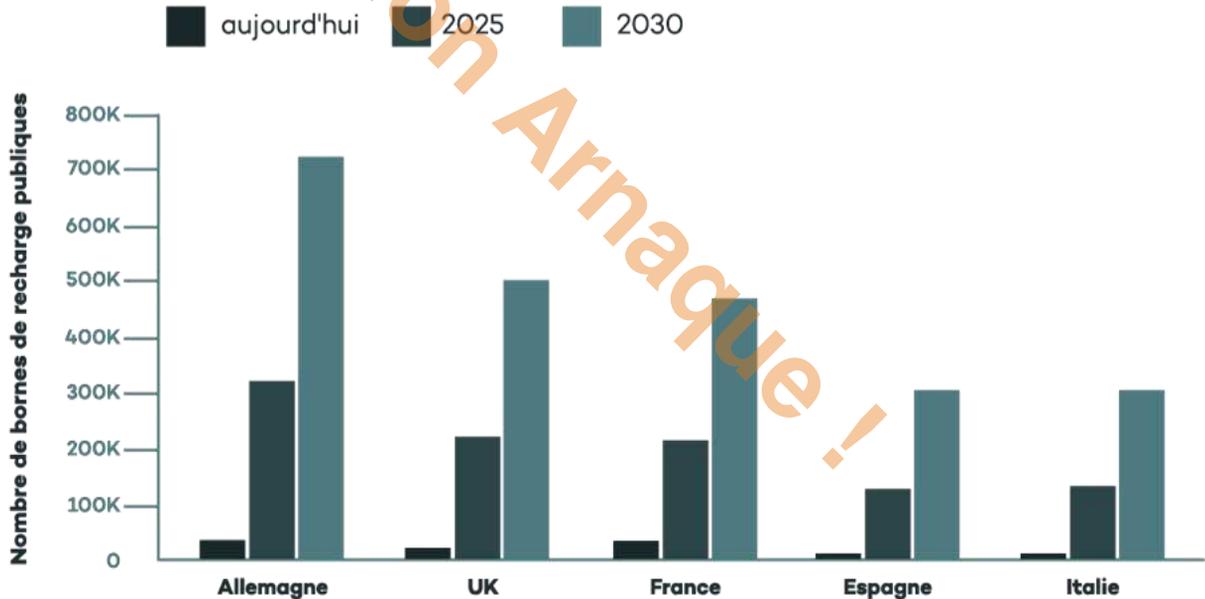
**16,3M**

de bornes à installer en France d'ici 2050



## Aspects économiques

Devant les chiffres impressionnants de la demande, les opérateurs de parkings publics, même les plus prospères, ne disposeront pas des ressources financières nécessaires pour développer leur réseau de bornes de recharges conformément aux impératifs légaux.



## Obstacles à la croissance de l'offre

Quelle que soit la volonté des opérateurs de parking à répondre à cette demande exponentielle, leur expansion est ralentie par un certain nombre d'obstacles :

<b>Obstacles fonciers</b>	La mise en place de bornes de recharge immobilise une partie de l'exploitation durant les travaux
<b>Obstacles techniques</b>	Une borne publique doit être reliée au compteur électrique de façon sécurisée, ce qui alourdit la procédure
<b>Obstacles financiers</b>	Quelle que soit leur solidité financière, les opérateurs de parking ne peuvent pas s'auto-financer
<b>Obstacles légaux</b>	Les durées d'obtention des autorisations et licences d'exploitation souffrent d'engorgements
<b>Obstacles humains</b>	Le personnel formé à l'installation de bornes selon les normes n'est pas suffisant pour répondre à la demande

*Devant la croissance inexorable de la demande, et les lenteurs du rééquilibrage de l'offre, la flambée des prix est inévitable.*

## AVANTAGES D'UN INVESTISSEMENT EN BORNES

- Pas de tracas de gestion** Les bornes sont confiées en gestion à un exploitant qui prend en charge l'ensemble des frais et problématiques de gestion et/ou d'entretien.
- Accessibilité du produit** Une acquisition d'un lot de 8 bornes est accessible à partir de **21.600 €**, ce qui en fait un placement accessible à tous.
- Performance élevée** Un investissement en bornes est rémunéré à partir de **0,52%** net par mois, sans frais de gestion, et avec un capital disponible à tout moment.
- Investissement patrimonial** A contrario d'un produit de placement purement financier, une borne jouit d'une valeur vénale, imperméable aux aléas de l'économie.

### CAP SUR L'EUROPE

Misons sur « les mauvais élèves » de l'Europe, pour qui le marché des bornes connaîtra la plus forte progression, avec les mêmes garanties et une fiscalité plus douce.

Attention Arnaque !

# LA SOCIÉTÉ ET LE MARCHÉ

---

- Présentation succincte de la société
- Positionnement sur le marché
- Les véhicules d'investissement

## La société

La Foncière B2 est une SA au capital de 17,6 millions d'euros créée en 2012, et ayant participé à l'acquisition ou au refinancement de centaines de projets immobiliers et énergétiques.

- ❖ MARCHAND DE BIENS ET GESTIONNAIRE
- ❖ NEGOCIE, PROMOTION IMMOBILIERE
- ❖ REPRESENTATION BANCAIRE
- ❖ ACHATS GROUPES ET REFINANCING

Malgré une commercialisation grand public de plusieurs milliers de bornes depuis 2015, la société n'a jamais souffert d'aucun litige, et est l'un des rares gestionnaires à garantir le capital investi, et à couvrir le projet par des garanties bancaires et polices d'assurance.

## Les grandes dates vers le marché des bornes



## Fiche technique

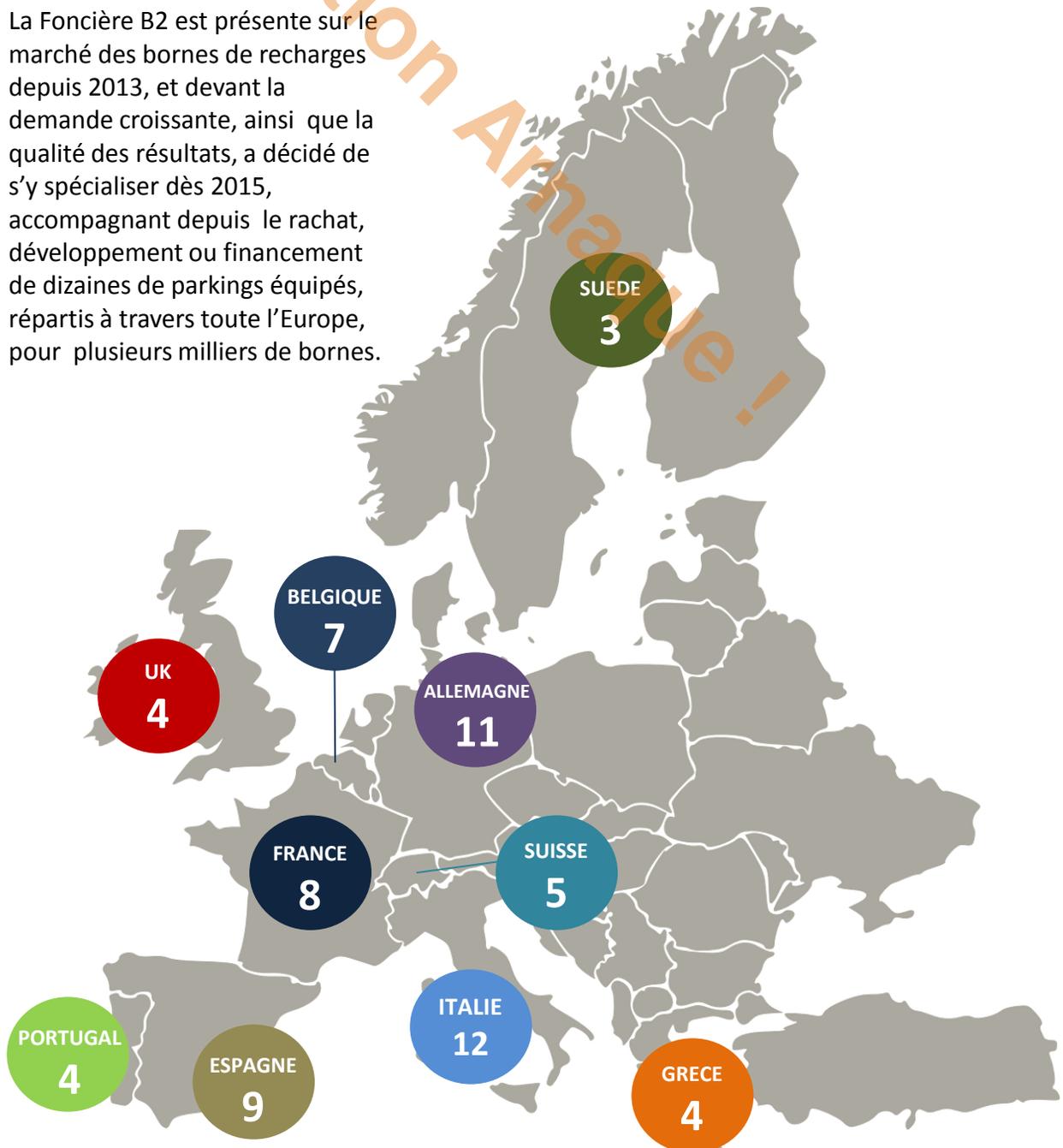
**Date de création** : 2012  
**Fonds propres** : 81 millions €  
**Immos** : 201 millions €  
**CA 2021** : 17,7 millions €  
**Date de création de Green Point** : 2015  
**Effectif dédié** : 32 gestionnaires  
**Nombre de clients** : 1800  
**Président** : Tugdual Millet Taunay

### LES POINTS FORTS

- Solidité financière
- Endettement nul
- Garantie intégrale
- Assurance loyers impayés
- Garantie bancaire

## PRESENCE EUROPEENNE

La Foncière B2 est présente sur le marché des bornes de recharges depuis 2013, et devant la demande croissante, ainsi que la qualité des résultats, a décidé de s'y spécialiser dès 2015, accompagnant depuis le rachat, développement ou financement de dizaines de parkings équipés, répartis à travers toute l'Europe, pour plusieurs milliers de bornes.



Attention Arnaque !!

## LE PRODUIT

---

- Présentation des intervenants
- Tarification
- Conditions principales

## Présentation

Aena est le premier exploitant d'aéroports d'Espagne, avec un portefeuille de 61 aéroports en gestion. Le produit de Madrid est le parking officiel de l'aéroport officiel de Madrid-Barajas (dans le top 10 mondial en terme de fréquentation annuelle), qui appartient intégralement au groupe Aena. Ce dernier désire, afin de financer son expansion, céder la propriété de ses 2326 bornes déjà installées et opérationnelles, et continuer à les exploiter via un bail long terme.



## LEGENDE

- ❖ **T4 et T4S** : Terminal de la compagnie Iberia et ses filiales. 40% du trafic
- ❖ **T3** : Terminal réservé aux vols dans l'espace Schengen
- ❖ **T1** : Vol internationaux
- ❖ **Parking T4, P1 et P2** : court et moyen terme

## CHIFFRE CLEFS

- ❖ **Nombre de visiteurs annuel**: 62 millions
- ❖ **Ratio d'occupation du parking** : 97,6%
- ❖ **Ratio d'occupation des bornes** : 98,8%

Localisation :  
Type de propriété :  
Disponibilité :  
Clientèle :  
Equipements :

Statut :  
Contrepartie :  
Echéance du contrat :

Parking officiel de l'aéroport Adolfo Suarez Madrid-Barajas  
Emplacement de stationnement public  
2326 bornes réparties sur 3 zones  
Internationale  
Verrouillage d'accès, vidéo-surveillance, garde 24/7, service client téléphonique 24/7, multiples modes de paiement  
Opérationnel et déjà en cours d'exploitation  
Versement de loyers mensuels par groupe de bornes  
21/09/2040

Produit	Zone	Prix	Loyer	Rendement
Lot de 8 bornes	P2	21,600 €	112.32 €	0.52%
Lot de 20 bornes	P2	51,100 €	296.38 €	0.58%
Lot de 40 bornes	T4	106,120 €	689.78 €	0.65%
Lot de 100 bornes	P1	212,200 €	1 527.84 €	0.72%
Lot de 300 bornes	T4	757,800 €	5 910.84 €	0.78%

## Garanties

### GARANTIE BANCAIRE

L'Exploitant a mis à disposition de la Foncière B2 une garantie non révocable (activable sans juge) couvrant une annuité de loyers

### GARANTIE DES LOYERS ET DES BORNES

La Foncière B2 a souscrit à une police d'assurance couvrant le bien et les éventuels défauts de paiement.

### GARANTIE CONTRACTUELLE

La Foncière B2 s'engage contractuellement au versement des loyers, quels que soient les aléas pouvant survenir.

### GARANTIE ETATIQUE

Tous les avoirs financiers sont couverts par le fonds de garantie des dépôts en cas de mise à défaut de l'établissement bancaire.



## L'exploitant



Société d'économie mixte créée en 1991, Aena est l'un des premiers exploitants aéroportuaires au monde (le premier en 2019, avec 293 millions de passagers), avec un chiffre d'affaire de l'ordre de 20 md€. La société connaît cette dernière décennie une forte expansion à l'international, qu'elle a opté de financer en délaissant certains actifs immobiliers et fonciers.

## Fiscalité

### QUAND ?

Lors de la matérialisation de revenus, c'est-à-dire **lorsque la somme des rapatriements de capital dépasse le montant total de l'investissement.**

### OU ?

En terme d'IR, **dans le pays du projet**, en vertu des conventions bilatérales entre les pays européens qui instaurent le principe de territorialité. Des contributions sociales peuvent rester applicables en France, en fonction de la situation personnelle de l'investisseur

### COMBIEN ?

L'assiette varie en fonction des pays et volumes de revenus. Certains pays assujettissent les étrangers de façon forfaitaire. **Les loyers communiqués sur nos documents sont après impôt.**

### COMMENT ?

L'entreprise se charge de toutes les formalités administratives, **l'investisseur n'a aucune démarche à entreprendre**, sinon joindre à sa déclaration de revenus le quitus fiscal qui lui sera remis annuellement.

## Avantages fondamentaux

### 30 jours

Possibilité de sortie sans frais, à tout moment, à prix d'acquisition en 30 jours ouvrés

### 0 impôt

Les loyers sont communiqués après imposition locale à la source.

### 0 frais

L'équipement, l'entretien, les taxes...  
Tout est pris en charge par l'Exploitant

### 100% Couvert

Exploitant AAA, capital et loyers garantis contractuellement et couverts par une garantie bancaire et une police d'assurance chez le leader local

### EN CAS DE DECES DU SOUSCRIPTEUR :

Désignation des ayants-droits : spécifiquement sur le bulletin de souscription, ou à défaut, sur les dispositions testamentaires du défunt, ou à défaut, selon le schéma légal

## Le format d'investissement

Le financement participatif est le véhicule d'investissement qui rencontre le plus grand succès auprès des opérateurs comme des acquéreurs ces dernières années.

### POUR LES OPERATEURS

Malgré les bonnes performances de ces groupes de plus en plus volumineux, et leur solidité financière, leurs liquidités ne peuvent répondre à la vitesse de leur développement, surtout considérant la hausse des coûts d'équipements. Ils ne peuvent pas non plus multiplier à l'infini les emprunts obligataires, ou miner la confiance de leurs investisseurs avec d'incessant appels de fonds d'où l'attrait du financement participatif.

### POUR LES ACQUEREURS

Le format d'acquisition traditionnelle d'une borne de recharge publique n'offre aucune légitimité pour obtenir des conditions contractuelles et tarifaires compétitives. C'est aussi, sans société de gestion intermédiaire, un format lourd et peu flexible, sans aucune garantie. Le financement participatif permet de sécuriser intégralement son placement, et d'avoir son capital accessible à tout moment.

## Le fonctionnement



### Investisseurs

Ils acquièrent des unités de propriété sur des bornes opérationnelles, déjà en activité, et les confient en gestion à la Foncière B2 qui garantit le versement des loyers et l'intégrité du capital. Ils n'ont aucune formalité de gestion ou d'administration.



### Société Gestionnaire

La Foncière B2 met en place toutes les garanties nécessaires pour garantir l'absence du moindre aléa, se charge de l'application du contrat, des formalités administratives, et de l'interface entre l'Exploitant et les propriétaires.



### Exploitants

Il gère la maintenance des bornes et les exploite. En échange de son effort financier sur les travaux d'aménagement et d'équipement, il dispose d'un bail à long terme, et prend en charge la maintenance et les taxes locales.

## Merci de votre attention

---

Pour tout renseignement complémentaire ou acquisition, merci de vous rapprocher de votre gestionnaire de compte à la Foncière B2.



### Foncière B2 Hôtel Invest SA

30 av. Kléber, 75116 Paris  
SA au capital social de 17 587 689 €  
créé le 15/10/2012  
RCS Paris : 788 914 984