

# BORNEO

Financement participatif  
Bornes de recharge

## PRESENTATION GENERALE



**UPP SAS**

*L'expertise en immobilier d'investissement*

106 rue de l'Université, 75007 Paris  
SAS au capital de 6 031 946 €  
Enregistrée au RCS Paris depuis le 01/01/1974  
Siren : 301 763 777 | TVA Intra : FR43301763777



Faux document upp immo

# LE MARCHÉ

---

**Le marché est dynamisé  
par une demande en  
explosion, et une offre qui  
peine à se développer**

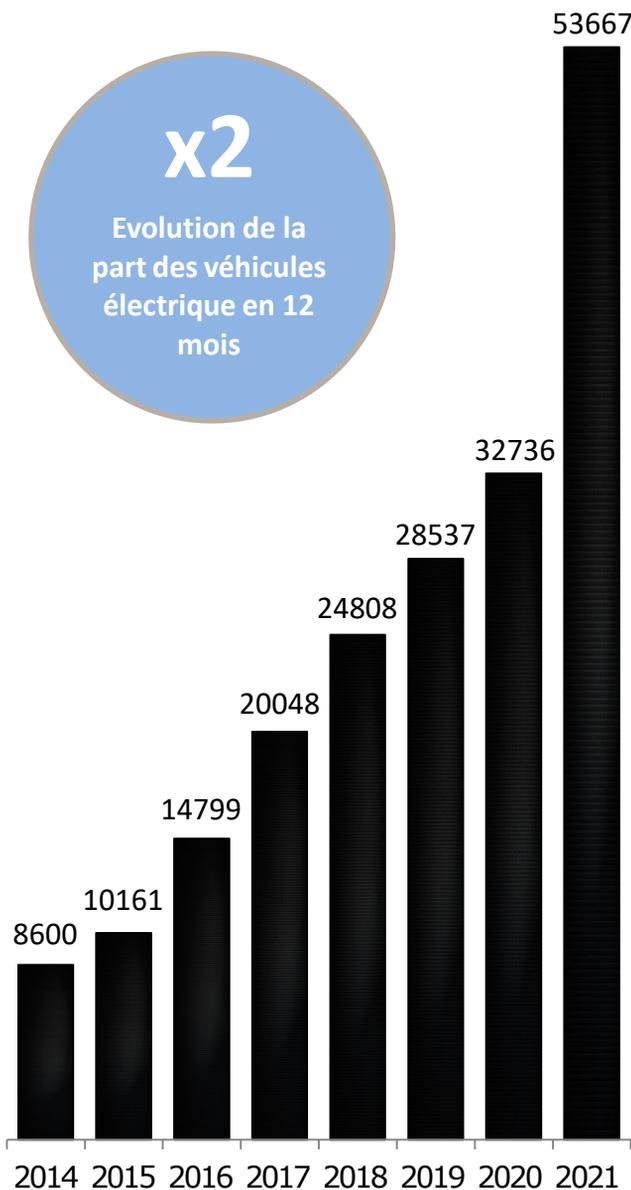


# CROISSANCE DU PARC ÉLECTRIQUE

## 2035 = 100% électrique

La loi est votée depuis le mai 2022 à l'UE.  
Le véhicule électrique n'est donc plus 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.

### Déploiement actuel du réseau de bornes :





# LE MARCHÉ DES BORNES

## Enjeu politique majeur

Puisqu'il est établi que le parc des véhicules tout électriques (VTE) va représenter la quasi-totalité des véhicules neufs dans un futur proche, l'installation d'un réseau de bornes de recharge est d'une importance vitale pour la préservation de la mobilité des populations, et, par conséquent, la continuité de l'économie.

Le modèle actuel des « stations essence » est très spécifique aux véhicules thermiques, et ne correspond pas à la réalité des besoins de propriétaires de véhicules électriques.

Et les habitations collectives, a fortiori en centre urbain, ne pourront pas donner une réponse à leur occupants.

**+64%**

**Evolution du réseau français (2021)**

**+580%**

**Evolution du réseau européen (2015/2021)**

**3 millions**

**Bornes en installation d'ici à 2030**

**16,3M**

**Besoins en France d'ici 2030**

## Les 4 raisons du «boom»

### 1 AUGMENTATION DU PARC AUTO

Le parc automobile, dans son ensemble, suit une progression constante

### 2 LIMITATION DES BORNES PRIVÉES

Les logements collectifs ne peuvent répondre à la demande de recharge

### 3 PASSAGE AU TOUT ELECTRIQUE

La part des véhicules «tout électrique» suit une croissance exponentielle

### 4 REMPLACEMENT DES STATIONS

Le modèle des stations essence ne correspond pas aux besoins des VTE



# POURQUOI L'OFFRE STAGNE

En sus des contraintes économiques qu'il ne faut occulter, les acteurs du développement des infrastructures de bornes de recharges sont confrontés à des obstacles qui, malgré toute la bonne volonté des pouvoirs politiques, freinent le rythme des installations :

## OBSTACLES FONCIERS

La mise en place de bornes de recharge immobilise une partie de l'exploitation durant les travaux

## OBSTACLES TECHNIQUES

Une borne publique doit être reliée au compteur électrique de façon sécurisée, ce qui alourdit la procédure

## OBSTACLES FINANCIERS

Quelle que soit leur solidité financière, les opérateurs de parking ne peuvent pas s'auto-financer

## OBSTACLES LEGAUX

Les durées d'obtention des autorisations et licences d'exploitation souffrent d'engorgements

## OBSTACLES HUMAINS

Le personnel formé à l'installation de bornes selon les normes n'est pas suffisant pour répondre à la demande

6 mois

Délai moyen de développement d'un parc de bornes

+30%

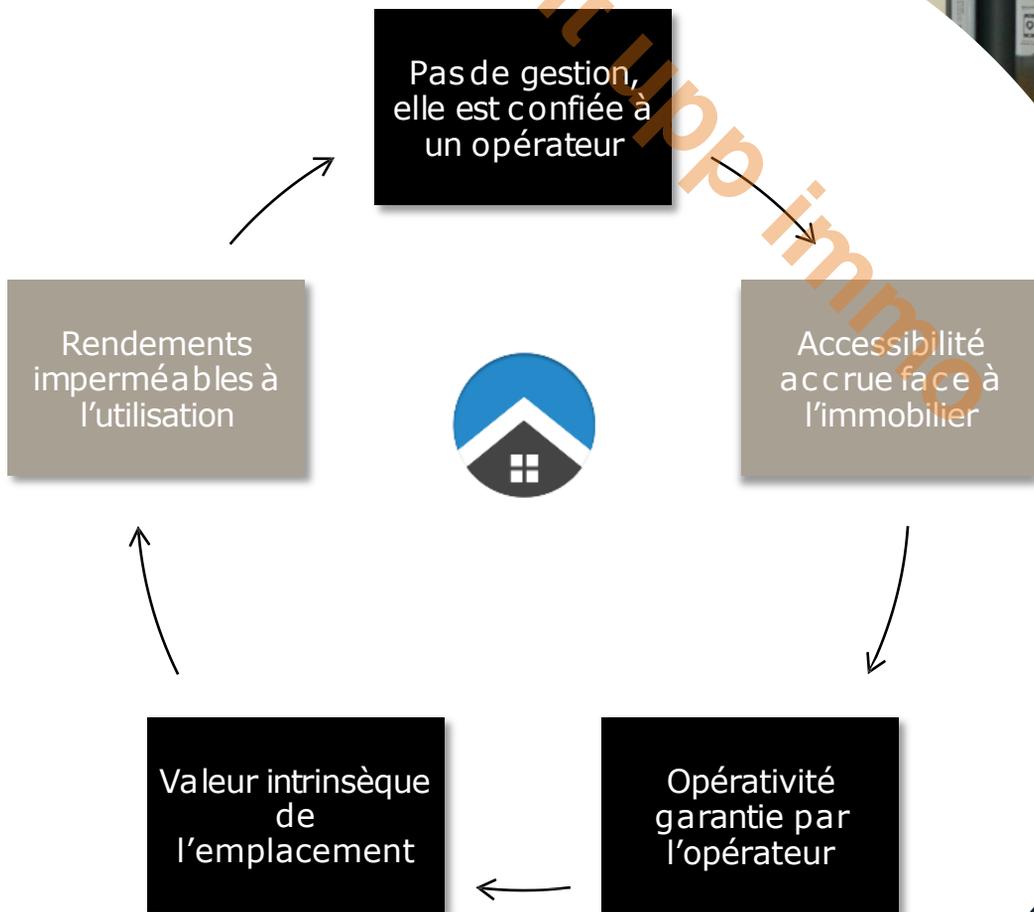
Progression des immatriculations de VTE en un an



## Un format : l'acquisition

En lieu et place d'un produit financier indexé sur les performances d'un fonds spécialisé, qui est sujet aux aléas de bourse et des marchés financiers, la solution préconisée pour i/ saisir la quintessence des performance du marché et ii/ sécuriser son capital dans l'acquisition d'un bien doté d'une valeur vénale, consiste à procéder à un achat physique.

La borne ne manque, à cet effet, pas d'avantages :



## Les pays en retard

En Europe, on note que l'Espagne, le Portugal et l'Italie sont les pays qui accusent le retard le plus important en la matière, et dont les pouvoirs publics sanctifient le plus d'effort à le rattraper.



Faux d'immobilier

# NOTRE PRÉSENCE

---

**La société dispose d'une  
cellule dédiée au  
marché des bornes  
depuis 2015**



# QUI SOMMES NOUS

45

ans d'expérience  
en investissements  
alternatifs

## Fiche d'information

La société dispose de toute la légitimité, de l'expertise, et de la solidité financière, pour participer au développement de produits d'investissement pour particulier, en toute sérénité

<b>Date de création</b>	1974
<b>Dirigeant</b>	Constance HUBIN
<b>Capital Social</b>	6 031 946 €
<b>Numéro de RCS</b>	301 763 777
<b>Immobilisations</b>	7 M€
<b>Bénéfices 2021</b>	2 M€
<b>Fonds propres</b>	14,20 M€
<b>Adresse physique</b>	106 RUE DE L UNIVERSITE, 75007 Paris

## Les grandes dates

La société ne s'est pas improvisée sur le marché des bornes, ni même sur le format de l'achat groupé et/ou du financement participatif. C'est une démarche qui a mûri au fil des années et de la maturité de l'entreprise dans le segment, et en réponse à une demande grandissante de la part tant des investisseurs que des opérateurs.

**1974**



Création de la  
société

**1990**



Premiers achats  
groupés

**2010**



Premiers projets  
participatifs

**2015**



Lancement de  
Borneo

**32** gestionnaires sont  
dédiés à la cellule de Borneo

**1700** Clients ont souscrit à  
Borneo depuis 2015



# NOTRE PRÉSENCE SUR LE TERRAIN

## Réseau de partenaires

Ils sont la clef de voute des succès de l'entreprise sur le segment des bornes de recharge. L'entreprise dispose des ressources et de l'expérience nécessaires pour sélectionner ses contreparties avec soin, et parmi les leaders du marché européen.



## Nos projets

La société a pénétré le marché des bornes de recharge dès 2013 et, devant la demande croissante de la part tant de ses clients que du marché, a pris le pas d'y consacrer une cellule dédiée à partir de 2015.

En une décennie, la société a participé au financement de 50 projets à travers toute l'Europe. Cette place de leader lui permet de sélectionner avec soin ses projets.

-  Pays-Bas : 3
-  Belgique : 3
-  Danemark : 1
-  France : 4
-  Allemagne : 8
-  Italie : 10
-  Luxembourg : 1
-  Portugal : 9
-  Suisse : 2
-  Royaume-Uni : 2
-  Espagne : 7



# LE FINANCEMENT PARTICIPATIF

## Comment ça marche

*L'investisseur procède à l'acquisition d'un lot de bornes déjà opérationnelles et en activité*

*Les bornes sont confiées en location gérance à un exploitant, qui en assure la maintenance*

*La société de gestion veille au versement des loyers, à l'exécution du contrat et aux formalités administratives*

## Pourquoi ça marche

Le financement participatif est le format d'investissement qui rencontre actuellement le plus de succès, et pour cause : il satisfait à la fois aux besoins des investisseurs privés que ceux des professionnels en quête de capitaux.

1

### LES EXPLOITANTS

Ils trouvent là une source de capitaux pour financer leur nécessaire développement, sans altérer leur scoring bancaire ou la confiance de leurs investisseurs, et sans devoir gérer une multiplicité de co-proprétaires.

2

### LES INVESTISSEURS

Le modèle leur permet d'accéder un marché auquel ils ne seraient pas éligibles seuls, dans un environnement sécuritaire absolu, à des conditions financières attractives, et sans aucun tracas de gestion.

3

### LES SOCIÉTÉS DE GESTION

Elles sont en mesure de proposer des produits compétitifs à leurs clients investisseurs, tout en acquérant la garantie de la satisfaction de par la solidité des contreparties, et les garanties encadrant le projet.



Faux document upp immo

## LE PRODUIT

---

**La société dispose d'une  
cellule dédiée au  
marché des bornes  
depuis 2015**



## Leader mondial

Le groupe Aena, avec plus de 9000 salariés, est le plus gros exploitants d'aéroports au monde, desservant près de 250 millions de passagers par an sur 61 zones aéroportuaires, dont, la plus importante, celle de Madrid Barajas, sur laquelle porte le produit.

### A3

Scoring, stable,  
Moody's

### <10

Risque « négligible »  
(Morningstar)

### -2%

Exposition  
(Fitch)

### +43%

Evolution du titre  
depuis Nov.22

**ISIN**

ES0105046009

**Revenus 2022**

4,23 milliards €

**Bénéfice net 2022**

901,5 millions €

**Immobilisations**

15,85 milliards €

**Capital social**

1,5 milliard €

**Actionnariat**

Public

**Propriétaire**

Gouvernement espagnol

**Symbole boursier**

BME : AENA



## Pourquoi céder des actifs ?

Le groupe connaît ces dernières années une forte expansion à l'international, notamment en Amérique Latine où il est en passe de devenir le premier acteur du trafic aérien. Pour financer son nécessaire développement, décision a été prise, à l'image d'autres acteurs de l'industrie, de céder une partie des actifs immobiliers du groupe, sous la forme de financements participatifs, en en gardant la location gérance sous la forme de baux à long terme.



## Aéroport de Madrid

Avec 62 millions de visiteurs par an, l'aéroport de Madrid Barajas est l'un des plus gros aéroports au monde, c'est un « hub », un point de connexion stratégique entre l'Europe et l'Amérique latine.

Son parking comprend près de 10.000 places réparties sur 4 zones de stationnement, pour 2326 équipées de bornes de recharge, bénéficiant d'un ratio d'utilisation de 98,8% (la saturation est considérée à partir de 90%).



## Les parkings

**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





# LES GARANTIES

## BON A SAVOIR

### Solidité des garanties

Bornéo se démarque tout particulièrement par les garanties et couvertures qui encadrent le produit, et permettent de réduire le risque à néant.

Le Fonds national de Garantie des Dépôts couvre les avoirs financiers des déposants en cas de mise à défaut de l'établissement financier

#### Garantie contractuelle

La société s'engage contractuellement à la continuité du versement des loyers, de façon strictement imperméable aux éventuels incidents sur le terrain

#### Garantie de reprise

Le souscripteur peut procéder à une sortie anticipée à tout moment, sans frais ni justificatif, sous 30 jours, à valeur d'acquisition

#### Garantie bancaire

Le bail avec l'exploitant est sécurisé par une garantie bancaire non révocable, et correspondant à une année de loyers.

#### Police d'assurance

Le bien et les loyers sont couverts par une police d'assurance souscrite auprès du groupe Generali, en cas extrême de mise à défaut de l'exploitant ET la société.

### En cas d'incident

La société continue de verser les loyers, et le capital est garanti à 100%

La société active les garanties contractuelles du contrat de bail

En cas d'insuffisance des garanties, la polie d'assurance est activée



# LES TERMES FINANCIERS

## Compétitivité

Le tableau ci-dessous représente les loyers et rendements mensuels relatifs aux produits actuellement disponibles. Sauf demande contraire du souscripteur, les loyers sont versés mensuellement. L'offre disponible est assez dynamique. Pour un devis personnalisé, merci de contacter un gestionnaire de compte.

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%

## Fiscalité

### Territorialité

La fiscalité applicable est espagnole, en vertu de la convention bilatérale franco-espagnole

### Prélèvement à la source

La société se charge du prélèvement de l'impôt forfaitaire, des formalités et du versement

### Transparence

Les loyers communiqués ci-dessus sont APRES versement de l'impôt

### Pas de double imposition

Les revenus ne sont pas soumis à l'IR en France (des contributions sociales peuvent être exigées)

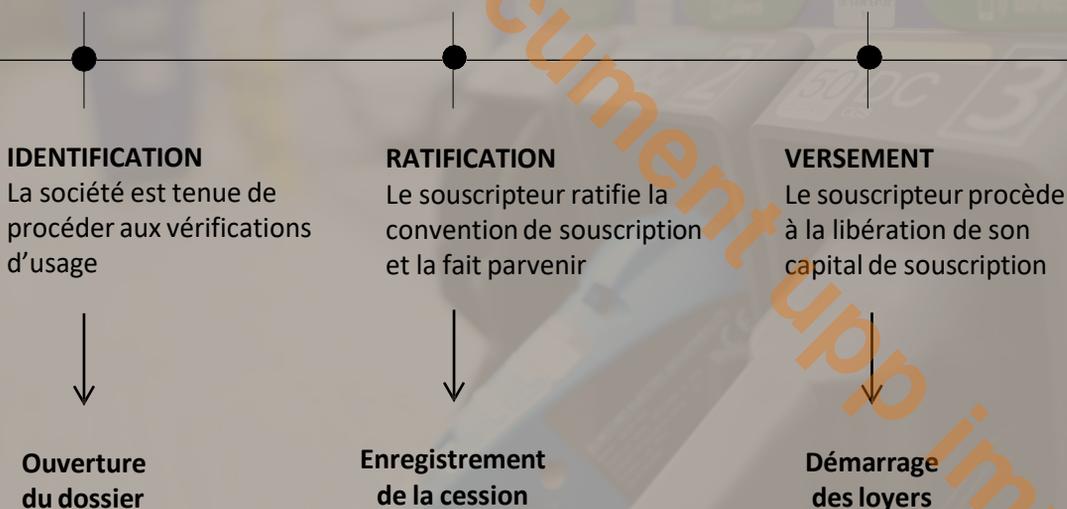




# INFOS ADDITIONNELLES

## Procédure de souscription

La société a veillé à permettre, dans les limites de la loi, une procédure de souscription simplifiée, et permettant une accessibilité plus aisée au produit



### 30 jours

Sortie anticipée sans frais sous 30 jours

### 0 frais

L'entretien est à la charge de l'exploitant

### 0 impôt

Les loyers sont communiqués net d'impôt

### 0 décote

La cession est toujours à valeur d'acquisition

### 100%

Capital et loyers garantis intégralement

## Informations légales

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas d'aléa. Ce produit est placé dans la classe de risque 1 sur 9, qui est une classe de risque qualifiée d'inexistante ou négligeable.



INVESTISSEMENT DE 21600 EUROS	6 mois	1 an
Scénario de graves tensions	22 273,92€	22 947,84 €
Scénario défavorable	22 273,92€	22 947,84 €
Scénario intermédiaire	22 273,92€	22 947,84 €
Scénario favorable	22 273,92€	22 947,84 €

# MERCI DE VOTRE ATTENTION

Pour tout renseignement complémentaire  
et/ou souscription, merci de formuler votre  
demande auprès de l'un de nos  
gestionnaires de compte