

PORTEFEUILLE

SNOW

6 magasins Picard / France métropolitaine



Sommaire

Avertissement

L'ensemble des associés de GROUPE PRIMONIAL (ci-après la « Société »), qui détient un Portefeuille de 6 actifs situés à Aix-en-Provence, Toulon, Orléans, Cognac, Saint-Lô et Bondy, a missionné Jones Lang LaSalle et Gouny & Starkley comme conseils exclusifs pour les assister dans la cession des actifs (ci-après l' « Opération Envisagée »).

Le destinataire de ce mémorandum d'information s'engage à garder confidentielles toutes les informations qu'il contient et se conforme ainsi à l'engagement de confidentialité précédemment signé.

Toutes les informations, descriptions ou commentaires contenus dans ce document de présentation, qui ne prétend pas être exhaustif, sont communiqués uniquement sur la base d'informations fournies à Jones Lang LaSalle et Gouny & Starkley par la Société.

Les dirigeants et les associés de la Société, ainsi que Jones Lang LaSalle et Gouny & Starkley, ne sauraient garantir ni l'exactitude ni l'exhaustivité des informations contenues dans le présent document ou des éléments écrits/oraux fournis ultérieurement dans le but de permettre une évaluation plus précise de la Société.

Les dirigeants et les associés de la Société, ainsi que Jones Lang LaSalle et Gouny & Starkley, déclinent toute responsabilité quant aux erreurs ou omissions que ces renseignements pourraient contenir.

En particulier, et sans préjudice de ce qui précède, aucune garantie n'est donnée quant à la réalisation et au caractère raisonnable des prévisions, estimations et perspectives contenues dans le présent document.

Le destinataire devra donc procéder à ses propres analyses sur l'ensemble de ces sujets et se refuse à toute réclamation à l'encontre de Jones Lang LaSalle, Gouny & Starkley, de la Société et des associés.

Il est également rappelé que les candidats potentiels ne doivent en aucun cas contacter les associés, dirigeants, salariés, locataires des cellules ou tout autre membre du personnel de la Société, sans y avoir préalablement été autorisés par écrit par Jones Lang LaSalle et Gouny & Starkley.

Les associés de la Société se réservent le droit de terminer ou modifier le processus ou toutes discussions à ce titre, de négocier de manière exclusive avec une partie de leur choix sans pour autant donner les raisons de leur décision. A ce titre, le destinataire s'engage à ne pas tenter de réclamations à l'encontre de la Société, de Jones Lang LaSalle, de Gouny & Starkley ou de leurs associés et employés respectifs.



Présentation du portefeuille

p.3



Présentation des actifs

p.6



Situation locative

p.34



Contexte de marché

p.39



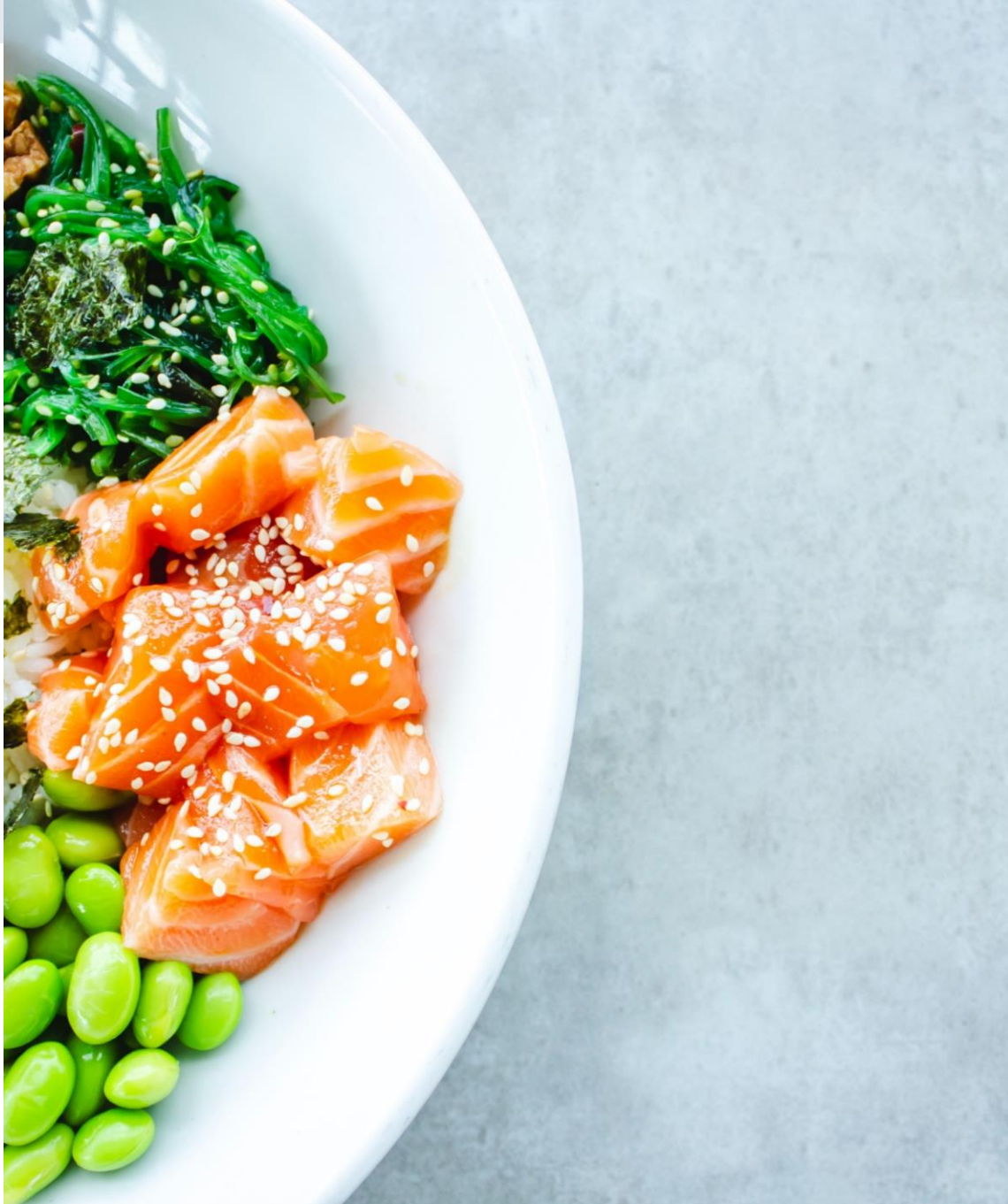
Conditions de cession & contacts

p.46



Annexes

p.48



Présentation du portefeuille

Points clés du portefeuille

Une opportunité unique d'acquérir un portefeuille de 6 magasins Picard au sein de zones commerciales attractives dans un segment de marché en pleine expansion

Des emplacements visibles sur des axes de flux

Un portefeuille composé de **6 actifs** au sein de localisations stratégiques **bénéficiant de zones de chalandises solides**

- Environnements commerciaux **denses et urbains** le long d'**axes routiers majeurs**
- **La majorité se trouvent** dans des agglomérations de **150 000 habitants**
- **Diversification géographique** : 89% du loyer en régions : Sud (Aix et Toulon), Ville majeure de province (Orléans) et façade ouest (Cognac et Saint-Lô) et 11% en IDF (Bondy)

Un revenu sécurisé

- Taux d'occupation de **100 %**
- **Locataire Picard** : fiable et stable (noté Dun&Bradstreet de 16/20)
- Une **présence historique** depuis plus de 20 ans :
 - Des **baux renouvelés** en 2020/2021
 - **5,3 ans** de WALT et **2,3 ans** de WALB
 - Baux **3/6/9**
- Un portefeuille liquide proposant des **loyers cohérents** à **226 €/m²** (surface GLA)

Le marché de l'alimentaire « surgelés » en continuelle expansion

Un segment de marché en **croissance constante** depuis **plusieurs années**

- **27% de croissance de marché** attendue dans le monde **d'ici 2028**
- Une enseigne renommée, **3^{ème} enseigne préférée** des Français en 2022



6 actifs situés en France métropolitaine

Aix-en Provence, Toulon, Orléans, Cognac, Saint-Lô et Bondy



1 730 m² de GLA

Entre 265 et 308 m² de surface par commerce



391 k€ de loyer HT HC

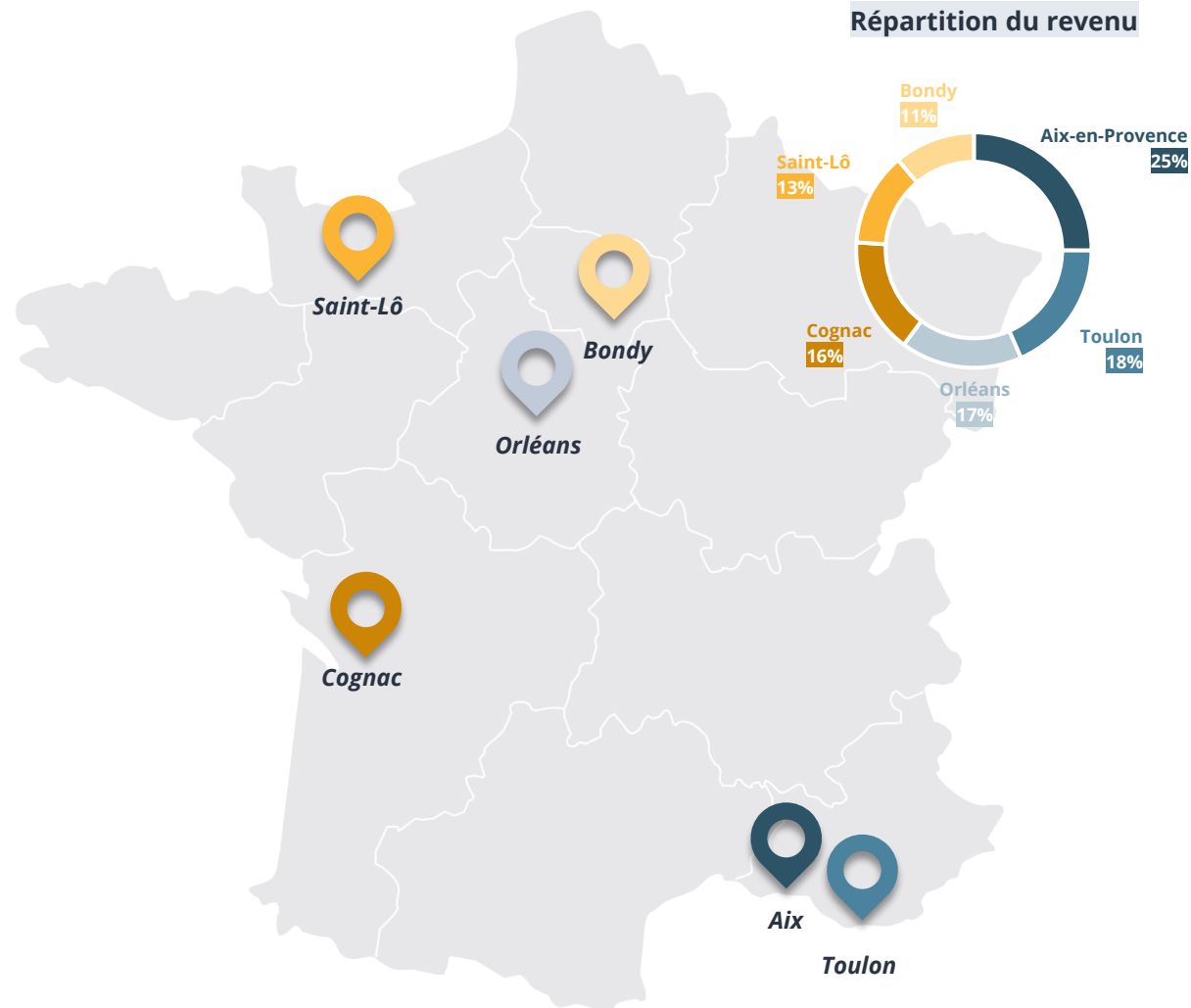
Un loyer moyen cohérent de 226 €/m²



5,3 ans de WALT

2,3 ans de WALB au 01/06/2024

Points clés du portefeuille



Aix-en-Provence (265 m² GLA)
 Loyer actuel HT : **98 k€** | **371 €/m²**
 WALB / WALT (au 01/06/24) : **2,9 ans / 5,9 ans**
 CA TTC 2022 : **2,5 M€ - 9 596 €/m²**
 Taux d'effort sur CA HT : **4,6%**



Toulon (286 m² GLA)
 Loyer actuel HT : **72 k€** | **251 €/m²**
 WALB / WALT (au 01/06/24) : **2,6 ans / 5,6 ans**
 CA TTC 2022 : **1,88 M€ - 6 598 €/m²**
 Taux d'effort sur CA HT : **4,6%**



Orléans (306 m² GLA)
 Loyer actuel HT : **65 k€** | **214 €/m²**
 WALB / WALT (au 01/06/24) : **2,1 ans / 5,1 ans**
 CA TTC 2022 : **1,37 M€ - 4 465 €/m²**
 Taux d'effort sur CA HT : **5,7%**



Cognac (300 m² GLA)
 Loyer actuel HT : **62 k€** | **207 €/m²**
 WALB / WALT (au 01/06/24) : **1,8 ans / 4,8 ans**
 CA TTC 2022 : **1,33 M€ - 4 450 €/m²**
 Taux d'effort sur CA HT : **5,6%**



Saint-Lô (308 m² GLA)
 Loyer actuel HT : **50 k€** | **163 €/m²**
 WALB / WALT (au 01/06/24) : **1,6 ans / 4,6 ans**
 CA TTC 2022 : **1,28 M€ - 4 149 €/m²**
 Taux d'effort sur CA HT : **4,7%**



Bondy (265 m² GLA)
 Loyer actuel HT : **44 k€** | **165 €/m²**
 WALB / WALT (au 01/06/24) : **2,6 ans / 5,6 ans**
 CA TTC 2022 : **1,12 M€ - 4 237 €/m²**
 Taux d'effort sur CA HT : **4,7%**



Présentation des actifs



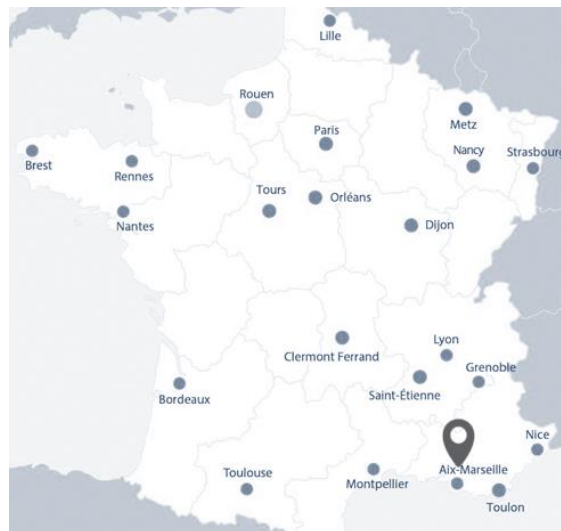
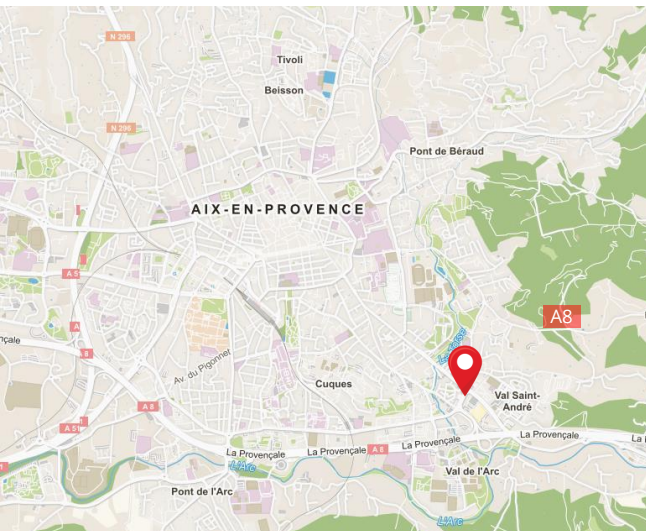
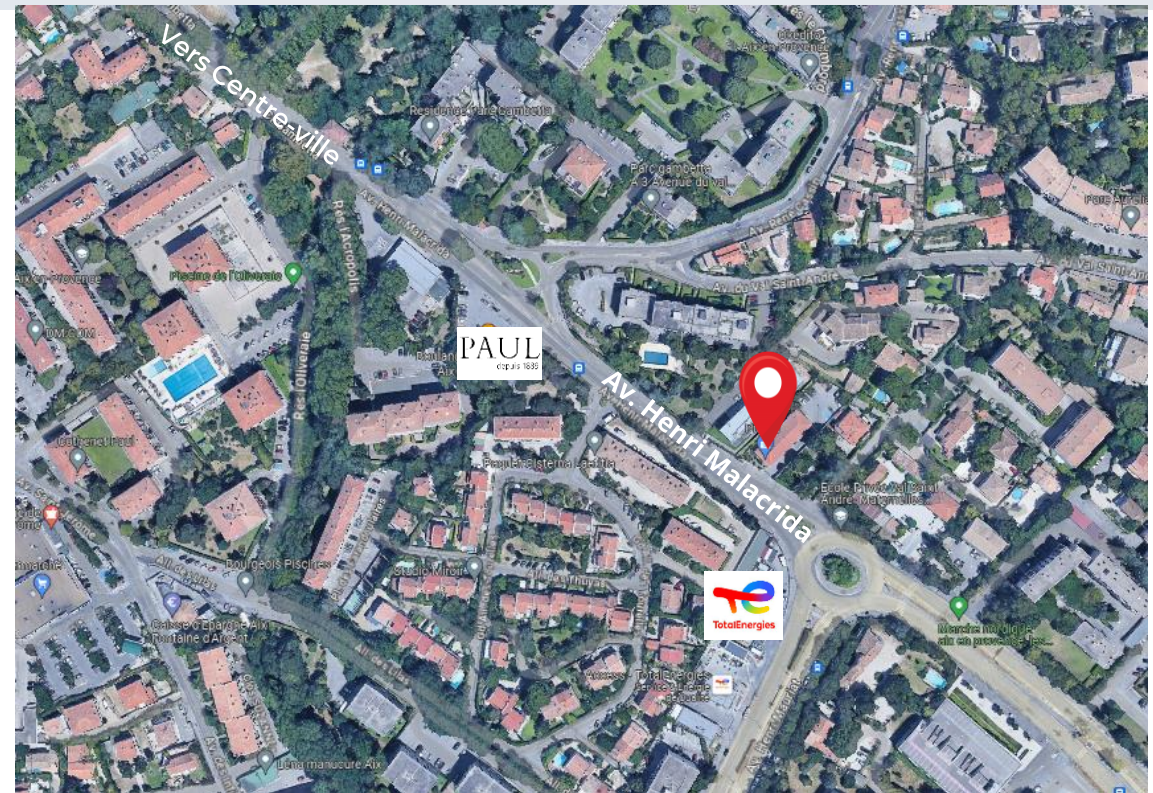
1 - Aix-en-Provence

11 avenue Henri Malacrida - 13100

Localisation et environnement

Au sein d'une commune de province aisée et prisée pour son cadre de vie

- Un actif situé au **sud de la vieille ville d'Aix-en-Provence** (142.500 habitants),
- Quartier prisé pour sa **proximité avec le centre-ville**, le parc Jourdan et le centre universitaire
- **Aisément accessible** depuis l'autoroute **A8** et via plusieurs **lignes de bus**



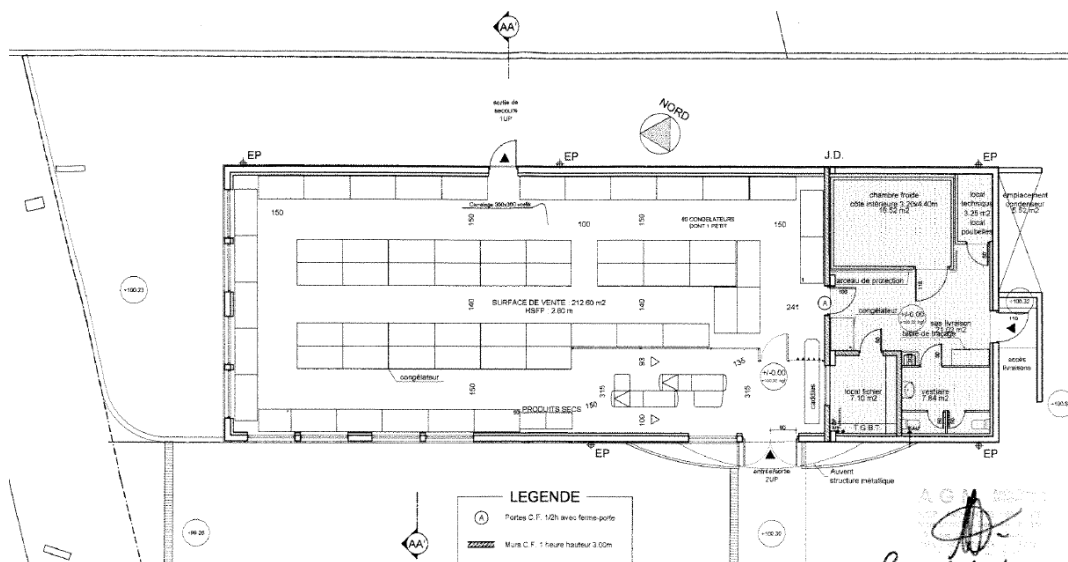
Un environnement résidentiel en phase avec l'activité du locataire

- Au sein d'un environnement **essentiellement résidentiel**
- Axe de flux avec **commerces typique de l'environnement de proximité de l'actif**
- A proximité d'une **boulangerie Paul** et de **quelques restaurants de quartiers**

Description de l'actif

Un bâtiment édifié en rez-de-chaussée et qui bénéficie de stationnements privatifs

- Un bâtiment détenu en en **pleine propriété** et construit en **rez-de-chaussée** sur un terrain de **1 200 m²**
- Présence de **13 emplacements de stationnement** au sein du périmètre de l'actif, avec une **entrée/sortie** via une **voie d'accès** qui amène à l'**arrière du site**
- Une surface mesurée de **295,80 m² SHON** (relevé de géomètre en date du 14/11/2002) (nouveau relevé géomètre en cours)





picard

picard





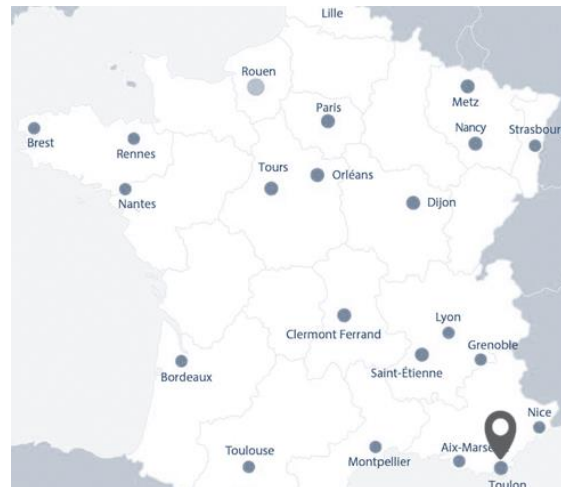
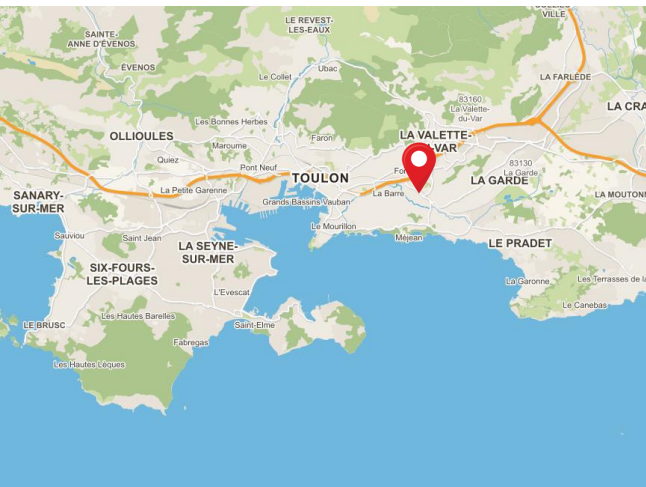
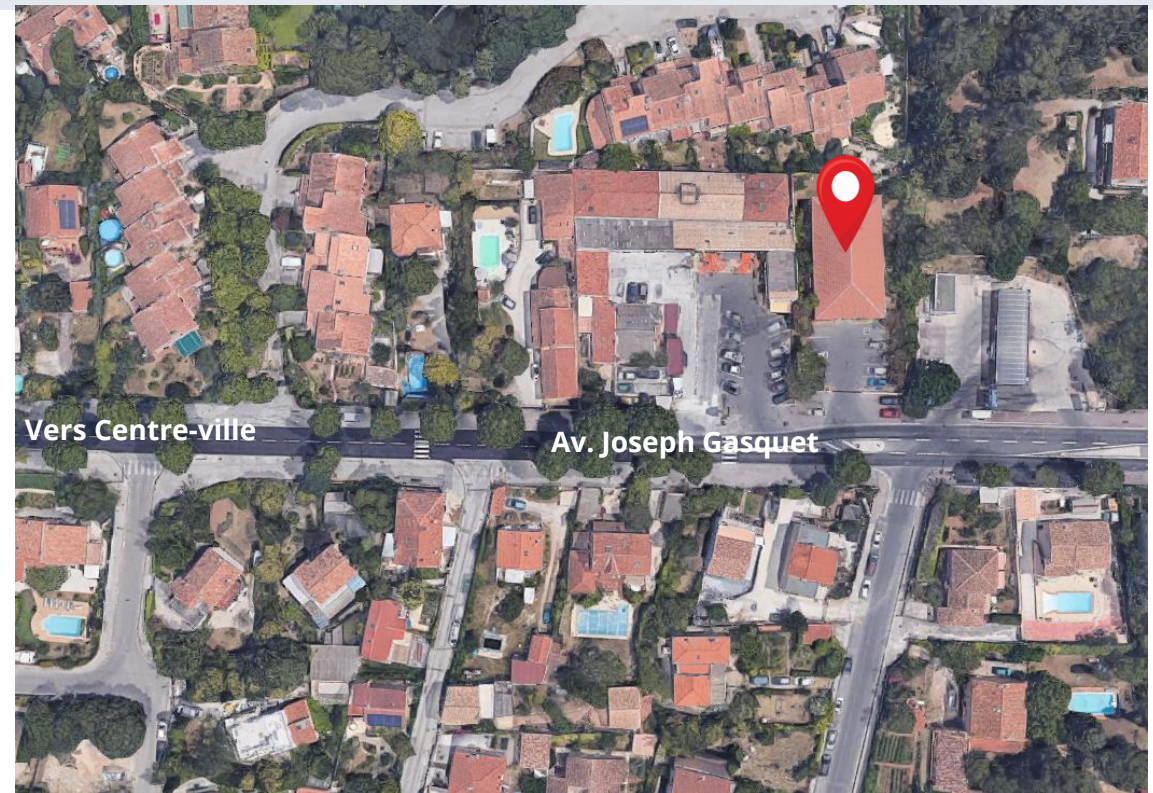
2 - Toulon

2067 avenue Joseph Gasquet - 83000

Localisation et environnement

Commune majeure du sud-est, portée par son activité portuaire et aisément accessible

- A **Toulon**, ville portuaire située dans le **sud-est de la France**, en région **Provence-Alpes-Côte d'Azur**,
- Ville de **1^{er} plan** du **littoral méditerranéen** français, comptant **180 000 habitants** avec une économie centrée sur les **activités portuaires, industrielles, commerciales et touristiques**
- **Aisément accessible** via l'autoroute **A57** et via le **réseau TER**



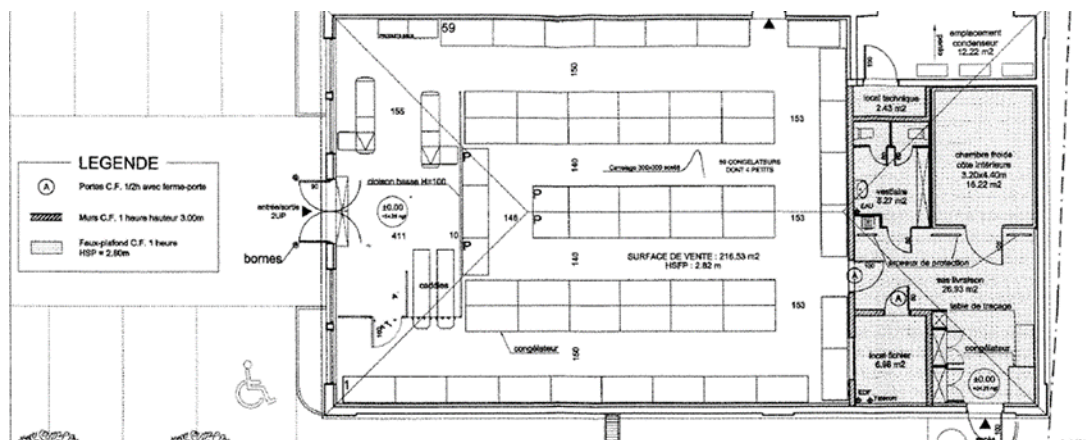
Environnement résidentiel typique d'une ville du littoral sud-est

- Au sein d'un **environnement résidentiel** en adéquation avec l'image du littoral (logements individuels avec piscine privée)
- Sur une **départementale** permettant **d'accéder au centre-ville de Toulon** (qui se trouve à environ **20 min** en voiture)

Description de l'actif

Un bâtiment construit en RDC, détenu en pleine propriété bénéficiant d'un stationnement aisé

- Un bâtiment détenu en **pleine propriété** et construit en **rez-de-chaussée**, en **stand alone**, sur un terrain d'environ **1 050 m²**
- Présence **d'emplacements de stationnement** au sein du périmètre de l'actif, **le long de l'entrée** de l'actif
- Une **surface Carrez** de **286,41 m²** - relevé de géomètre en date du 17/07/2014 (*nouveau relevé géomètre en cours*)





picard

Japon Mania

Carée Mania

Asie Mania

CLICK & COLLECT

picard
Parking réservé à la clientèle Picard pendant la durée de son achat.
Merci
SEULE PRENE D'ENLEVEMENT DU VEHICULE
de 10h à 19h
Parking fermé en dehors des heures d'ouverture de magasin

Heures d'ouverture



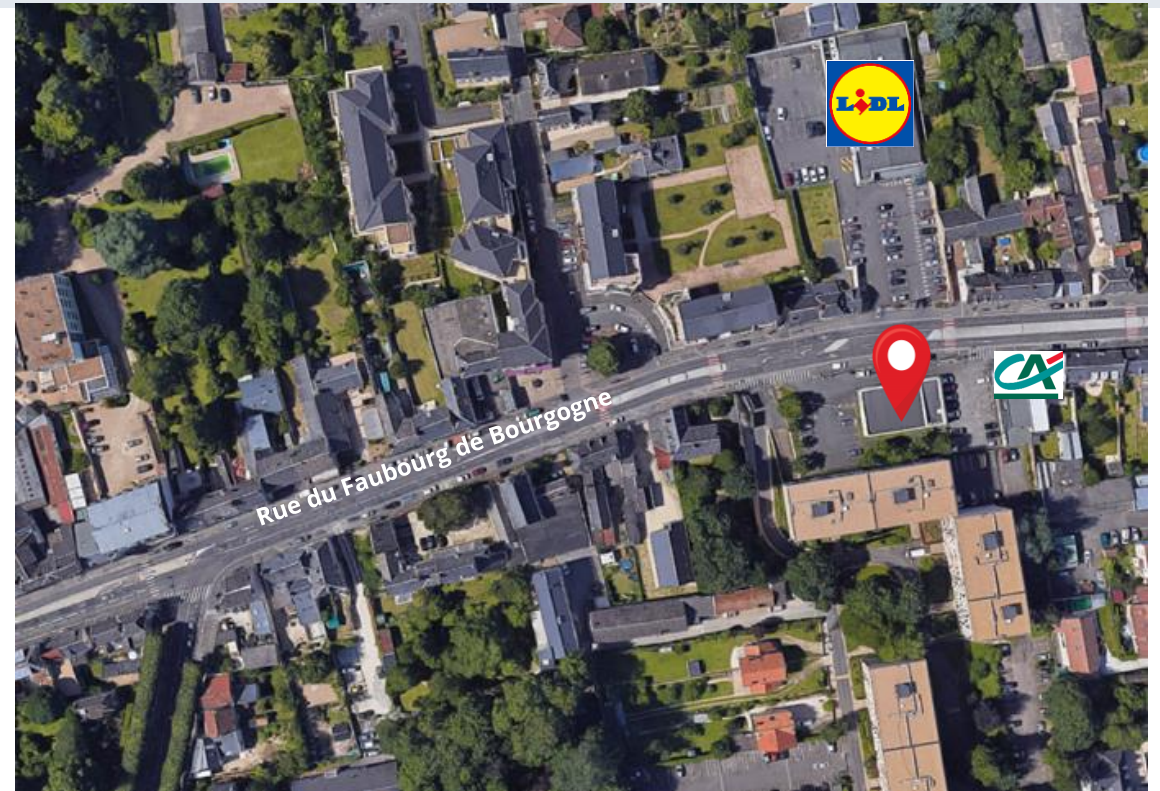
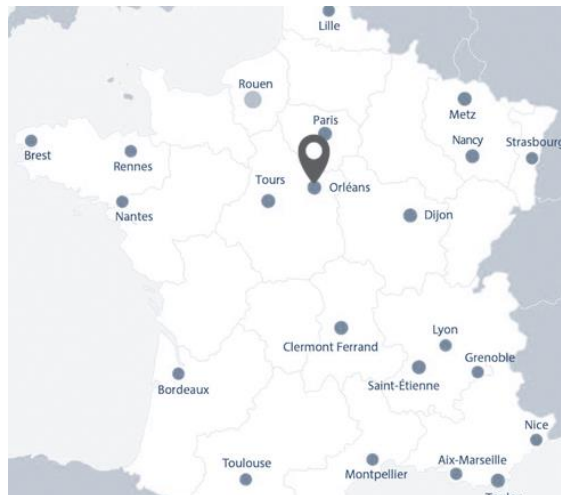
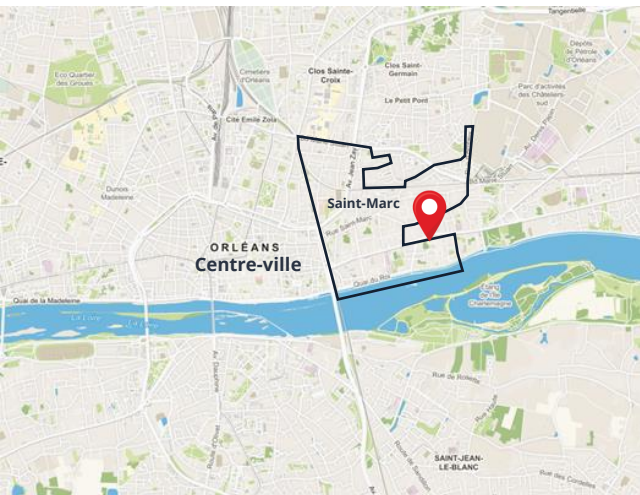
3 - Orléans

128 rue du Faubourg de Bourgogne - 39 Chemin de Hallage - 45000

Localisation et environnement

Une commune capitale de sa région et bénéficiant d'une excellente accessibilité

- A **Orléans** (capitale de la région **Centre-Val-de-Loire**), située à **120 km de Paris** et à **1 h d'Orly** et qui se trouve au sein d'une agglomération comptant plus de **287 000 habitants**
- Au sein du **quartier Saint-Marc** (à l'est du centre historique d'Orléans) et bénéficiant de **nouveaux projets** (logements et commerces) avec près de **5.500 habitants**
- **Excellente accessibilité** sur une **pénétrante du centre-ville** et accès via le **réseau autoroutier** (A10, A71 et A19) et **TGV** (1h de Paris avec près de 40 trains quotidiens)



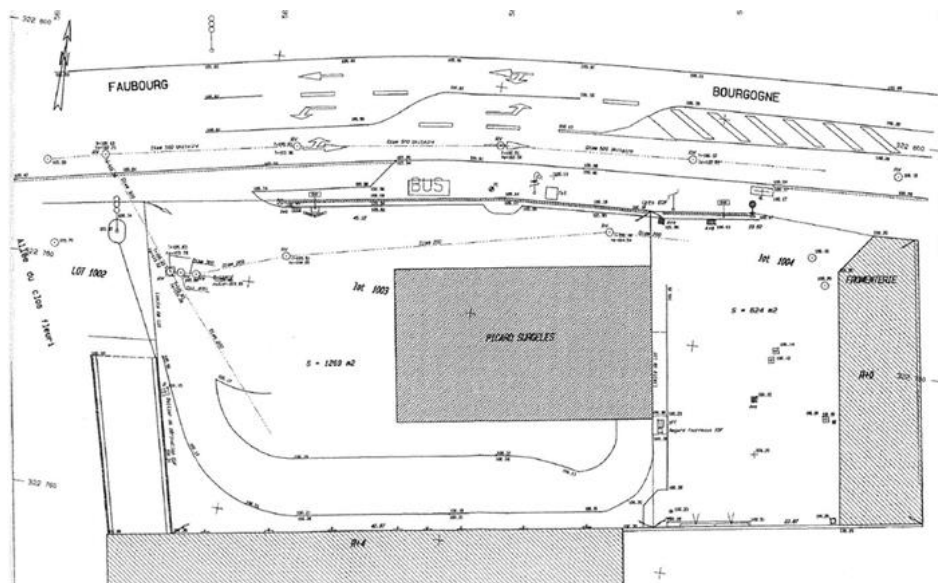
Un actif situé sur un axe de flux et qui bénéficie de la proximité d'un supermarché LIDL

- Au sein d'un environnement **résidentiel (logements individuels et collectifs) et commercial**
- A proximité immédiate d'un **Lidl** et de **commerces de proximité** (épicerie, banque, restauration indépendante) permettant de **compléter l'offre de l'actif**

Description de l'actif

Un bâtiment construit en RDC près d'un immeuble d'habitation

- Un bâtiment détenu en **pleine propriété** et construit en **rez-de-chaussée**, en **premier rideau d'un immeuble d'habitation**, sur un terrain d'environ **1 225 m²**
- **Présence de 14 emplacements de stationnement** à la **droite** et à la **gauche** partagés avec le **Crédit Agricole** et avec **l'immeuble d'habitation**
- Une surface de **288,7 m²** dont 222,37 m² de **surface de vente** – relevé de géomètre en date du 21/02/2002 (*nouveau relevé géomètre en cours*)





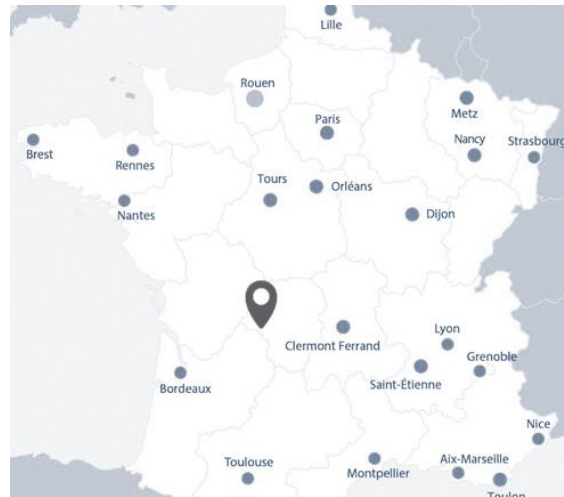
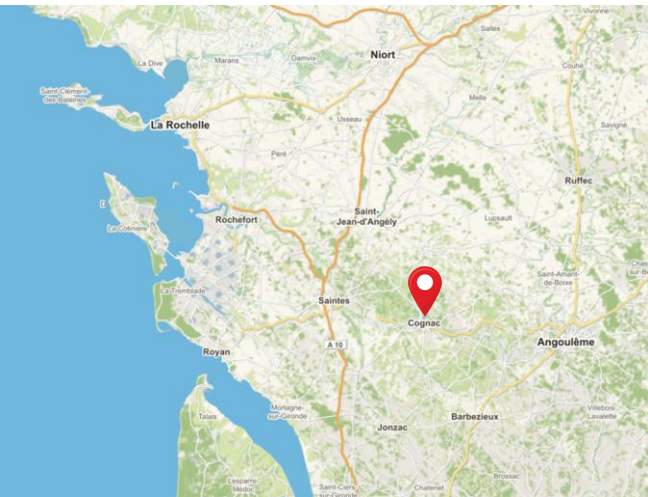


4 - Cognac
149 avenue Victor Hugo - 16100

Localisation et environnement

Une commune majeure de son département aisément accessible depuis le réseau routier

- A **Cognac**, 2^{ème} agglomération du département de **Charente Maritime** (derrière Poitiers)
- La ville est située au sein d'une **communauté d'agglomération** comptant près de **70.000 habitants**
- La **ville** et son **terroir** sont **reconnus internationalement** pour **l'eau de vie éponyme** 'Le Cognac' originaire de la région, faisant l'objet d'une **APO** (appellation d'origine contrôlée) et qui constitue une **activité majeure** pour l'économie locale
- Proche d'un **axe routier**, la **N141** permettant d'accéder à **Saintes** à l'ouest et à **Angoulême** à l'est



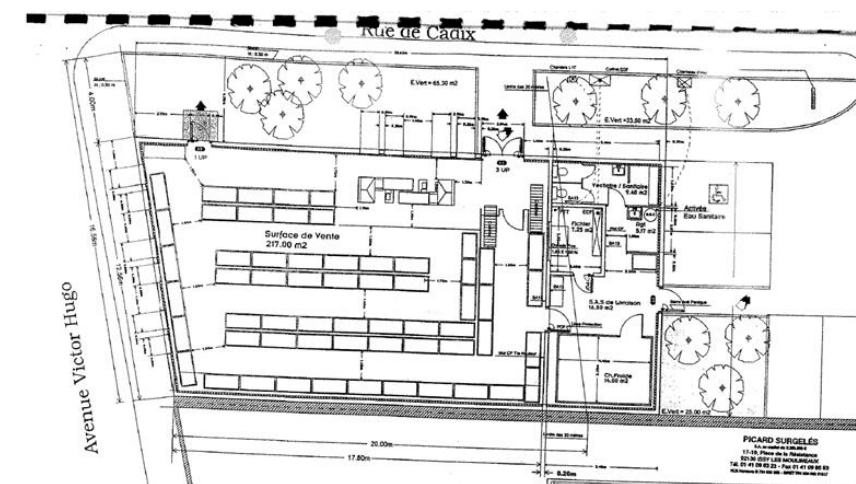
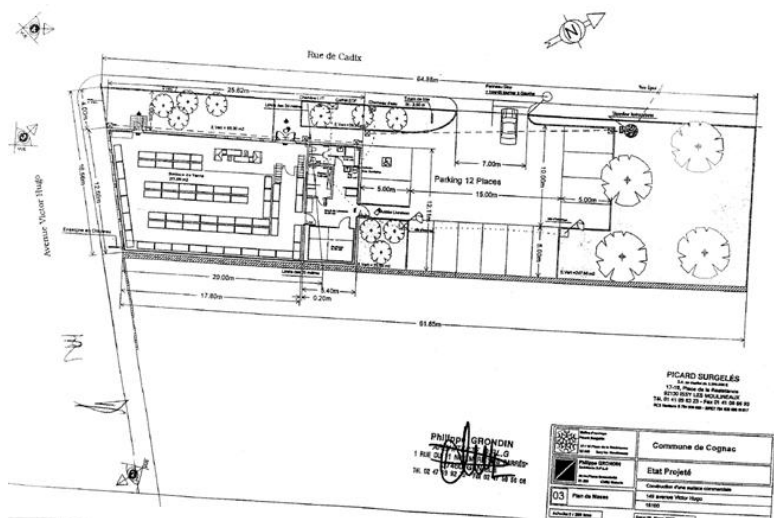
Environnement résidentiel à proximité d'un pôle alimentaire dans la continuité du centre-ville

- Au sein d'un **environnement résidentiel**, sur un axe de flux
- A proximité d'un **pôle alimentaire** (Biocoop, Cocci Market et Picard) et d'**enseignes nationales** comme McDonald's
- Un **pôle automobile** avec un **concessionnaire poids lourds** (Iveco) et un **garage de réparation automobile** attenant
- Sur une **départementale** permettant d'accéder au **centre-ville historique** et **commerçant** (à l'ouest) et à la **N141** à l'est

Description de l'actif

Un bâtiment construit en RDC avec 12 emplacements de stationnement

- Un bâtiment détenu en **pleine propriété** et construit en **rez-de-chaussée**, en **stand alone** sur un terrain de **1 050 m²**
- Présence de **12 emplacements de stationnement** au sein du périmètre de l'actif
- Surface SHON d'environ **300 m² en rez-de-chaussée** dont 217 m² de surface de vente (informations contenues dans le bail) (*nouveau relevé géomètre en cours*)







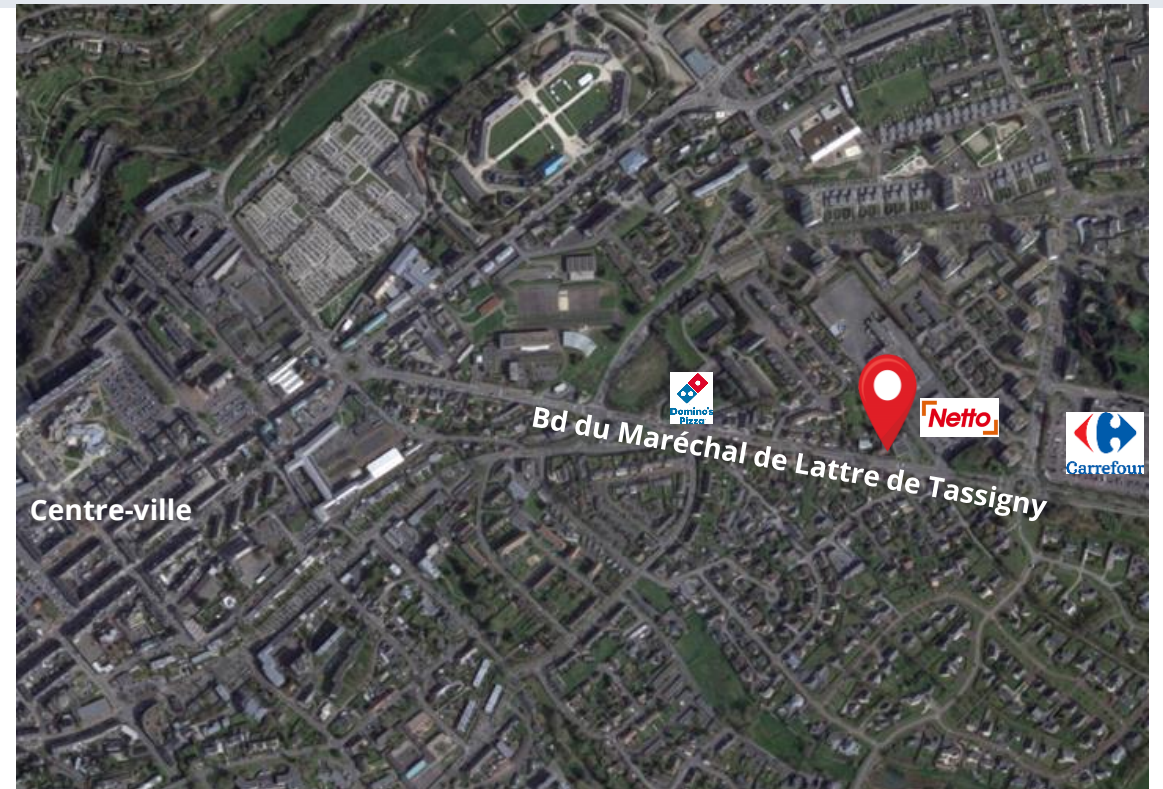
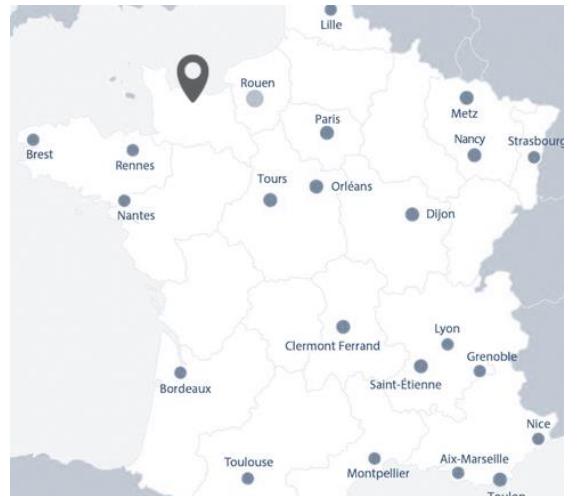
5 - Saint-Lô

127 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 5000

Localisation et environnement

Commune de la Manche préfecture de son département et proche des grandes agglomérations régionales

- A **Saint-Lô**, commune de **La Manche** (2^{ème} plus grande ville et préfecture du département) qui accueille **19 000 habitants** au sein d'une agglomération de **25 000 habitants**
- Le **centre-ville de Saint-Lô** est considéré selon une étude de **Procos** (fédération du commerce spécialisé) comme étant **l'un des plus dynamiques de France** dans sa catégorie. Porté notamment par une **vacance faible** et des **mesures pour favoriser** le centre-ville
- **Bonne accessibilité** routière depuis **Caen** (51 min) et **Rennes** (1h30 min), toutes deux connectées via **l'autoroute A84**



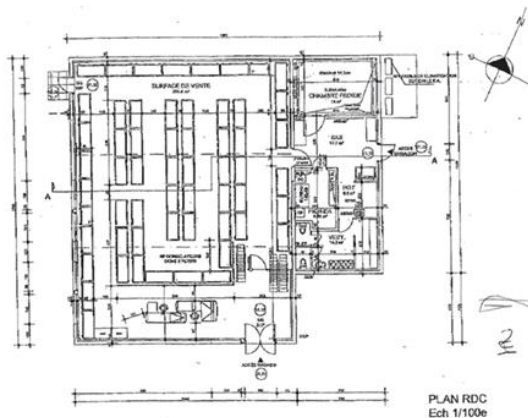
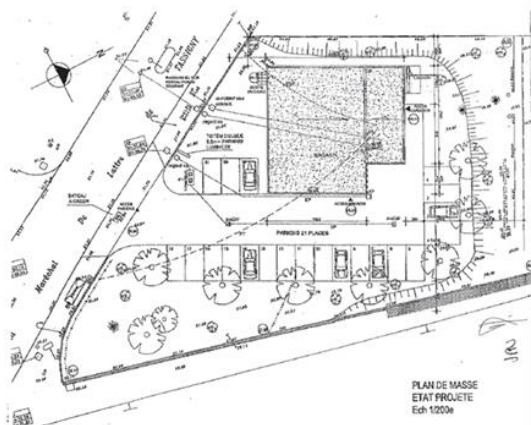
Environnement résidentiel à proximité d'un centre commercial majeur et d'enseignes nationales

- Au sein d'un **environnement résidentiel**
- A proximité d'un **centre commercial** (contenant un Supermarché Carrefour) et d'un **Netto refait à neuf** (discounter groupe ITM)
- Sur une **départementale** permettant d'accéder au **centre-ville commerçant** (au sud-ouest)

Description de l'actif

Un bâtiment construit en RDC avec 21 emplacements de stationnement et une entrée/sortie par le boulevard

- Un bâtiment détenu en **pleine propriété** et construit en **rez-de-chaussée, en stand alone** sur un terrain d'environ **3 706 m²** (cadastre n° CY 139)
- Présence de **21 emplacements de stationnement** au sein du périmètre de l'actif (avec une **entrée/sortie** par le boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny)
- Surface SHON d'environ **308 m² en rez-de-chaussée** dont 234 m² de surface de vente (informations contenues dans le bail) (*nouveau relevé géomètre en cours*)







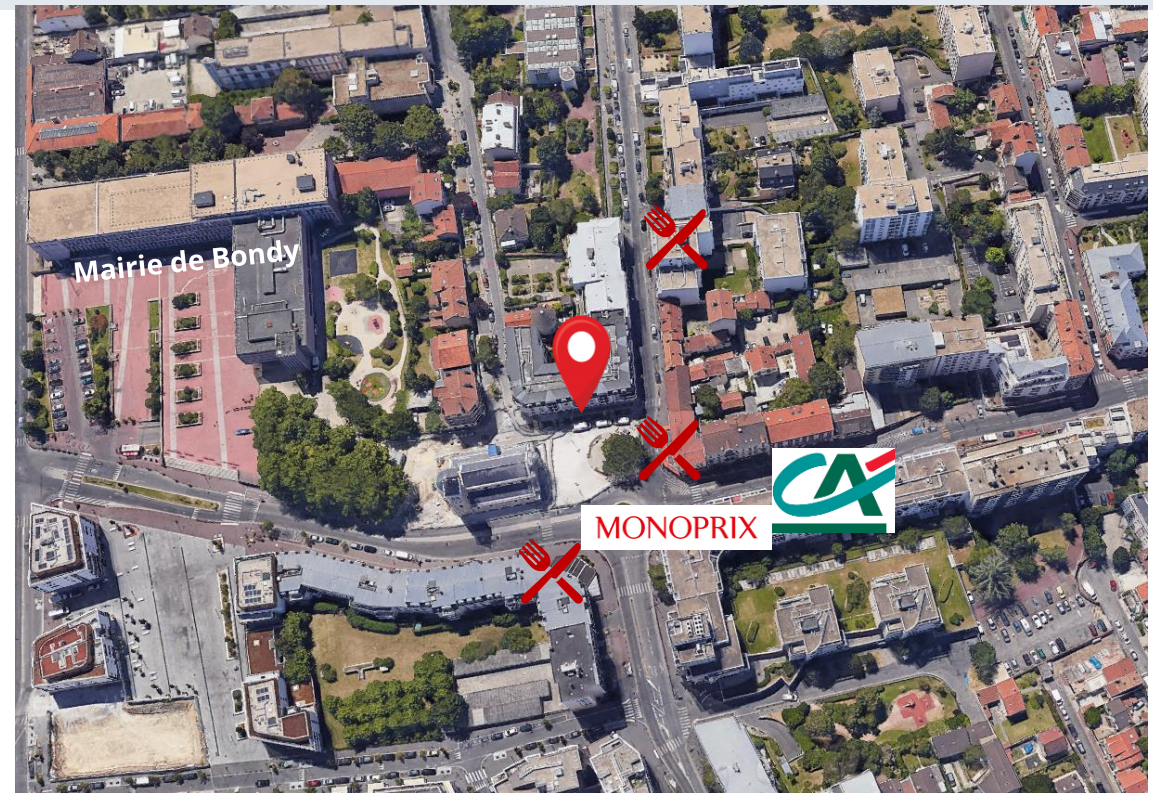
6 - Bondy

1-3 rue Roger Salengro - 93140

Localisation et environnement

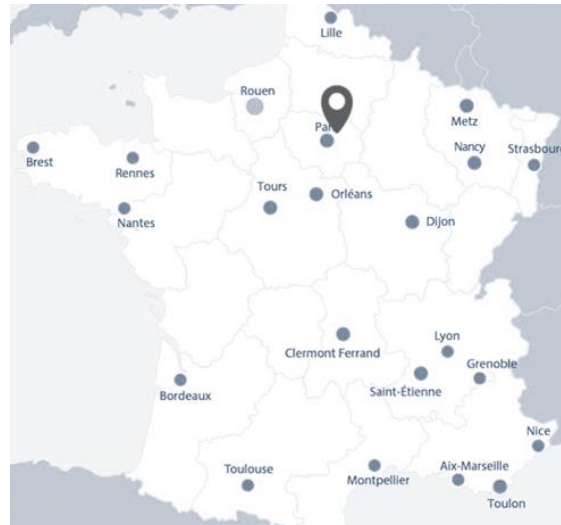
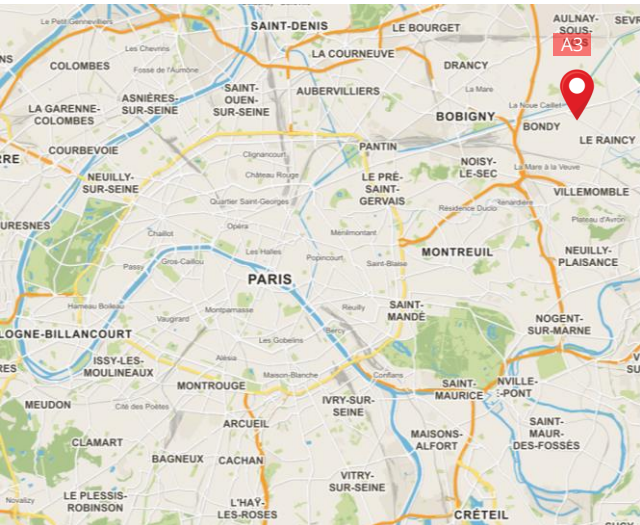
Une commune d'Ile-de-France directement accessible depuis Paris

- Au sein du **centre-ville de Bondy**, commune de **Seine Saint-Denis** de **53.000 habitants**
- **Une commune bien desservie par les transports en communs** :
 - **Gare RER de Bondy (à 1 km)** : desservie par le RER E et le Tram 4
 - **Pont de Bondy (à 850 m)** : desservie par le Tram 1 et la future ligne 15
- Accessibilité en **voiture aisée** de par la présence de l'un des **principaux nœuds de transport** routier à proximité de la commune : la N3



Un actif situé au cœur du centre-ville de Bondy et à proximité immédiate de la locomotive Monoprix

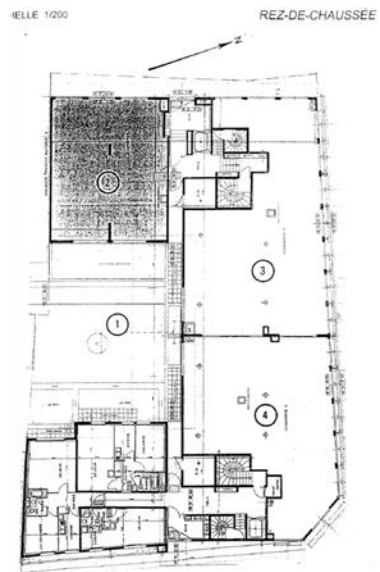
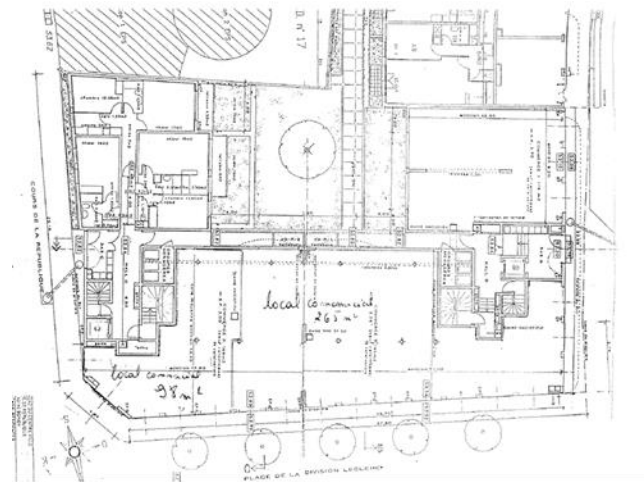
- Environnement composé de **commerces de proximité** (alimentation, pharmacies, banques, ...), de restaurants et de **pôles publics** (Hôtel de ville).
- Au cœur du **centre-ville commerçant** de Bondy au sein d'un **environnement résidentiel** avec **nombreux ensembles collectifs récents** à proximité



Description de l'actif

Un commerce de pied d'immeuble en centre-ville

- Un bâtiment détenu en **volumétrie** et construit en **rez-de-chaussée** au **pied d'un immeuble en R+4 accueillant des logements**
- **Cellule d'angle** bénéficiant d'un **beau linéaire de façade**
- Une surface SHON d'environ **265 m²** (information contenue dans le bail) (*nouveau relevé géomètre en cours*)







Situation locative

État locatif

au 01/06/2024

Locataire	Ville	Type de bail	Surface globale	DUREE DU BAIL					LOYER				CHARGES ET TAXES			PERFORMANCES ÉCONOMIQUES			
				Date effet du bail	Prochaine échéance	Fin du bail	WALB	WALT	Loyer fixe initial HT HC	Loyer actuel HT HC	€/m²	Poids	Charges	Taxe foncière	TEOM	CA HT 2022	Taux d'effort		
PICARD SURGELES	Aix-en-Provence	3/6/9	265 m²	01/01/2021	31/12/2026	31/12/2029	2,6	5,6	90 000 €	98 113 €	371 €/m²	25,1%	2 593 €	2 642 €	776 €	2 119 155 €	4,6%		
PICARD SURGELES	Toulon	3/6/9	286 m²	01/01/2021	31/12/2026	31/12/2029	2,6	5,6	66 000 €	71 950 €	251 €/m²	18,4%	1 993 €	3 948 €	1 055 €	1 572 448 €	4,6%		
PICARD SURGELES	Orléans	3/6/9	306 m²	01/07/2020	30/06/2026	30/06/2029	2,1	5,1	61 000 €	65 361 €	214 €/m²	16,7%	5 500 €	5 114 €	590 €	1 138 635 €	5,7%		
PICARD SURGELES	Cognac	3/6/9	300 m²	01/04/2020	31/03/2026	31/03/2029	1,8	4,8	57 000 €	62 192 €	207 €/m²	15,9%	5 406 €	2 412 €	582 €	1 112 417 €	5,6%		
PICARD SURGELES	Saint-Lô	3/6/9	308 m²	01/01/2020	31/12/2025	31/12/2028	1,6	4,6	46 000 €	50 190 €	163 €/m²	12,8%	5 026 €	2 195 €	644 €	1 064 897 €	4,7%		
PICARD SURGELES	Bondy	3/6/9	265 m²	01/01/2021	31/12/2026	31/12/2029	2,6	5,6	40 000 €	43 606 €	165 €/m²	11,1%	1 172 €	5 709 €	1 183 €	935 774 €	4,7%		
			1 730 m²						2,3	5,3	360 000 €	391 413 €	226 €/m²	100%	21 690 €	22 020 €	4 829 €	7 943 326 €	5,0%

- **Portefeuille 100% occupé** par Picard
 - Leader du secteur alimentaire surgelé
 - Notation Dun&Bradstreet : 16/20
- **Une présence historique sur les sites**
 - Des dates de 1^{ère} signature entre 2001 et 2002 → une présence historique
 - WALT de 5,3 ans au 01/06/2024
 - Des fins de baux toutes prévues entre le 31/12/2028 et le 31/12/2029
 - Des loyers signés post-covid à 87%
- Format liquide des surfaces alimentaires entre **250 et 300 m²**



Un portefeuille avec un locataire n°1 avec de très bonnes performances économiques et un historique locatif

Picard Surgelés, un locataire n°1

Le leader du commerce de produits alimentaires surgelés



Picard est un leader dans le secteur agroalimentaire, spécialisé dans la production et la distribution de produits surgelés de qualité depuis plus de 50 ans. Fondé en France, le groupe a su conquérir de nombreux marchés internationaux grâce à son savoir-faire et à son large éventail de produits savoureux et pratiques.

Avec un réseau étendu de magasins et une présence en ligne, le Groupe Picard s'efforce de rendre la vie plus facile pour ses clients, en leur proposant des produits adaptés à leurs besoins et à leurs modes de vie.

Chiffre clés 2022

€ **1,69 Md€** de CA (2022)
Objectif **2 Mds €** en 2026

 **1 050 magasins** en France
(+30 magasins / an en moyenne)

 **+5 000 collaborateurs**
dans le monde

 **3^{ème} enseigne préférée des français¹** toutes catégories confondues

 **1906 Date de création** sous l'appellation « Les Glacières de Fontainebleau »



Proxima, un engagement pour une croissance durable : le client au cœur de la stratégie



Proxima est un plan de croissance ambitieux initié par Picard en 2021 afin d'en faire une enseigne incontournable sur toutes les dimensions.

Cette initiative ambitieuse met l'accent sur l'expansion de Picard à travers l'ouverture de nouveaux magasins situés stratégiquement, garantissant ainsi une accessibilité optimale à ses clients. En parallèle, Picard s'engage à améliorer continuellement son offre de produits en proposant une gamme diversifiée de produits qualitatifs, frais et adaptés aux besoins de sa clientèle.


De la même manière, la démarche RSE s'intensifie avec pour objectif une croissance durable et le développement d'une marque citoyenne.

Objectif 2026

 **20% de produits labellisés** en France

 **Accélérer** la création de filières **bio locales** et **équitables**

 **-20% d'empreinte CO2** VS 2019 sur les produits

 **6% de collaborateurs** en situation de handicap

Le classement du cabinet OC&C publié début février 2023 plaçait Picard à la tête des enseignes alimentaires préférées des Français pour l'année 2022.

	2016	2017	2018	2019	2021	2022
1	amazon	DECATHLON	GRAND FRAIS	DECATHLON	picard	DECATHLON
2	Apple	Cultura lesortjolie	DECATHLON	picard	DECATHLON	fnac
3	GRAND FRAIS	picard	Cultura lesortjolie	GRAND FRAIS	LEROMERLIN	picard
4	picard	fnac	picard	LEROMERLIN	fnac	Cultura lesortjolie
5	Cultura lesortjolie	amazon	fnac	fnac	E.Leclerc®	IKEA
6	DECATHLON	SEPHORA	biocoop	biocoop	Cultura lesortjolie	GRAND FRAIS
7	SEPHORA	GRAND FRAIS	YVES ROCHER	YVES ROCHER	GRAND FRAIS	E.Leclerc®
8	TRUFFAUT	YVES ROCHER	E.Leclerc®	Cultura lesortjolie	YVES ROCHER	LEROMERLIN
9	KIKO MILANO	LEROMERLIN	SEPHORA	amazon	Gilouise Lafayette	SEPHORA
10	MAISONS DU MONDE	IKEA	IKEA	Gilouise Lafayette	boulanger	biocoop

Hormis Grand Frais, **aucun** autre concurrent alimentaire n'a **systématiquement** été dans le **top 10** du classement OC&C ces dernières années.



Contexte de marché

« Food Retail », un segment de marché recherché

Un format qui continue de voir son chiffre d'affaires augmenter malgré le contexte actuel



Chiffres clés des supermarchés en France

+9,3%

Variation du chiffre d'affaires de l'alimentaire en 5 ans (2018-2022)

+6,5%

Prévision de variation du chiffre d'affaires des supermarchés en 2023

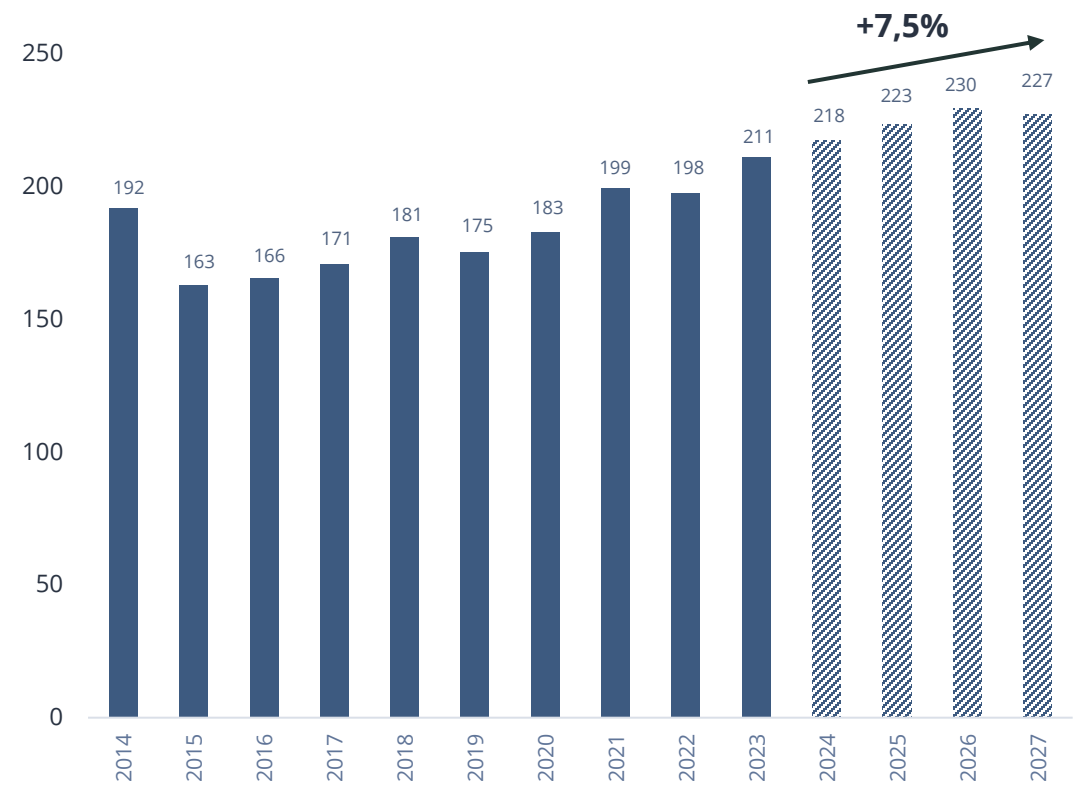
Les formats supermarché ont longtemps su tirer leur épingle du jeu, notamment durant les périodes de confinement qui ont fortement profité aux formats de proximité. Ils ont ainsi pu traverser la crise sanitaire sans difficulté majeure notamment en raison des ventes de produits alimentaires qui n'ont cessé d'augmenter. En revanche, ils devraient cette année être impactés par la baisse en volume des ventes au détail de produits alimentaires due à l'inflation.

Malgré ce contexte inflationniste moins favorable aux GSA, les supermarchés ont pu bénéficier de la forte hausse des ventes en valeur de carburants.

Ainsi, les chiffres d'affaires des supermarchés ont continué à progresser en 2023, toujours dans un contexte de forte inflation.

Évolution du chiffre d'affaires du marché alimentaire en France depuis 2014

en milliards de dollars USD, Statista



Sources : Statista Consumer Market Insights, Prévisions du chiffre d'affaires du marché alimentaire en France de 2014 à 2027
 Etude XERFI « Les Grandes Surfaces Alimentaires », Nov 2022,
 Traitement, estimation et prévision Xerfi / Source: INSEE

Le marché des aliments surgelés

en plein essor sur le territoire français

Chiffres clés du marché de l'alimentaire surgelé dans le monde

340 Mds

Taille du marché à l'échelle mondiale

+27%

Croissance de marché attendue dans le monde d'ici 2028 (CAGR de 4,93% prévu)

Chiffres clés du marché de l'alimentaire surgelé en France

9 Mds €

Chiffre d'affaires du secteur en France

+70%

des ménages font réchauffer des surgelés au moins une fois par jour

Les surgelés font partie des secteurs à succès, notamment en Europe, plus grand marché mondial pour ces produits alimentaires. Ce marché a connu un essor considérable ces dernières années pour de nombreuses raisons : introduction de produits à durée de conservation plus longue, augmentation des achats impulsifs et du revenu disponible, manque de temps des consommateurs, ... Ainsi, le nouveau mode de vie des ménages stimule considérablement le marché des aliments surgelés.

De la même manière, les points de vente dédiés aux aliments surgelés dans les pays européens sont de plus en plus nombreux et permettent aux consommateurs un accès facile. Ainsi, en 2023, plus de 70% des ménages en France font réchauffer des surgelés (entrées, plats ou desserts) au moins une fois par jour.

La France est ainsi devenue en quelques années le leader mondial des herbes aromatiques surgelées et le 2^{ème} producteur européen de légumes surgelés.

Taille du marché des aliments surgelés en 2021

Mordor Intelligence



Un marché du bio à la hausse

Chiffres clés du marché bio en France

6%

Part du marché du Bio dans le marché alimentaire français

Source : ministère de l'Agriculture

74%

Part des foyers français consommant régulièrement des produits bio

Source : Xerfi

10,7%

part des surfaces bio dans la surface agricole française

Source : Agence Bio

Tendance à la consommation du bio

Les habitudes de consommation des Français évoluent : on observe une **volonté accrue** de manger des **produits frais et sains**, de soutenir les **agriculteurs locaux** et de **réduire l'empreinte environnementale** via les circuits courts. Les consommateurs recherchant des produits plus respectueux de l'environnement et de la santé se tournent vers le bio¹.

générant l'expansion constante du marché du bio depuis 20 ans

Selon l'Agence Bio, le chiffre d'affaires du secteur du bio en France a **presque triplé en dix ans**, atteignant **12,8 Mds€** en 2022².

Entre 2015 et 2020, le chiffre d'affaires du secteur a augmenté en moyenne **de 15,5% par an**. Cette évolution témoigne d'une **demande croissante** des consommateurs pour cette typologie de produits.

Evolutions 2023 et perspectives

Malgré un **léger repli** des achats de produits alimentaires bio en 2022 (-4,6%) dû au contexte inflationniste, les **prévisions³ restent positives** : la taille du marché mondial des aliments bios devrait **atteindre ~547 Mds USD d'ici 2032**, avec un taux de croissance annuel composé (CGAR) de 11,60 % entre 2023 à 2032.

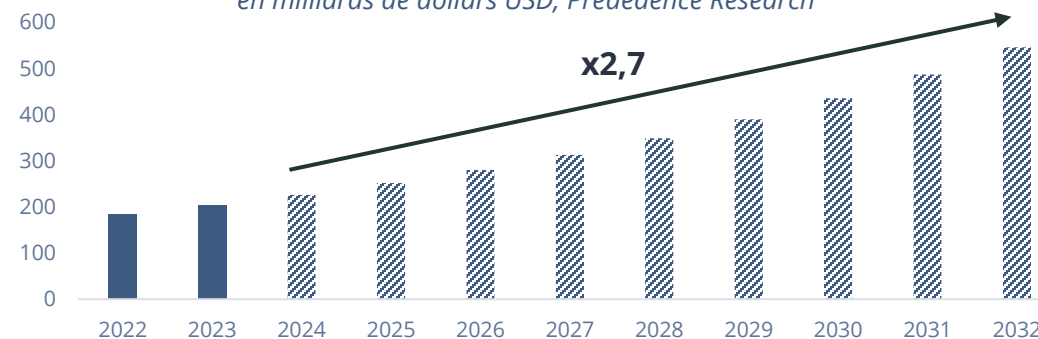
Chiffre d'affaires total de la vente de produits biologiques en France de 1999 à 2022

en milliards d'euros, Statista, Agence Bio



Prévisions du marché de l'alimentaire bio de 2022 à 2032

en milliards de dollars USD, Pdedence Research



Sources : ¹ Baromètre des produits biologiques en France – 2023, Agence Bio

² Statista, Agence Bio

³ Global Organic Food Industry Research Report 2023, Industry Research

Le retail, une part de marché en augmentation dans un contexte économique chahuté



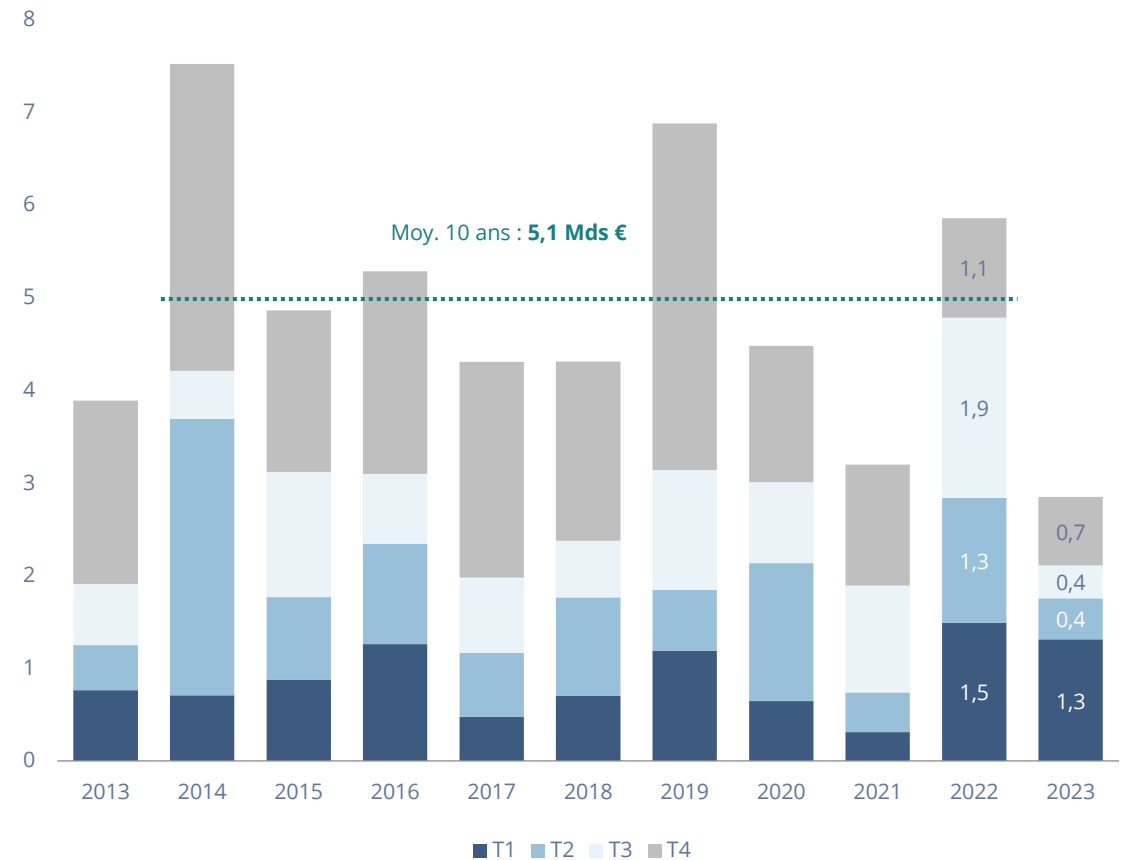
Un volume total de **2.9 Mds €** a ainsi été investi en 2023, répartis comme suit :

- Boîtes commerciales / retail park : 1,1 M€ (39%)
- Centre commerciaux / galeries : 1,1 M€ (37%)
- Pieds d'immeubles : 0,7 M€ (24%)

Les petits volumes ont occupé une place prépondérante dans le volume d'investissement en 2023. Au cours des 10 dernières années, on a pu observer une moyenne de 165 transactions < 20 M€ par an. Ces 12 derniers mois, pas moins de 340 transactions ont été réalisées sur ce segment de volume, témoignant ainsi d'une réduction des seuils de liquidité.

Malgré cette performance en retrait, le Retail représente une solide **part de marché de 24%** sur le marché de l'immobilier tertiaire contre une moyenne de **18 % sur 10 ans**. Cette performance vient confirmer le **regain d'intérêt** des investisseurs pour cette classe d'actifs qui a su démontrer sa résilience depuis le début de la crise économique.

Volumes investis en commerce
en milliards d'euros, Immostat

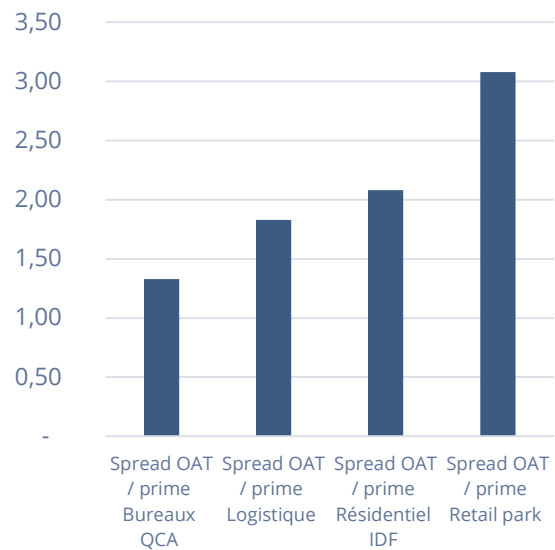


Une reconstitution progressive de la prime de risque

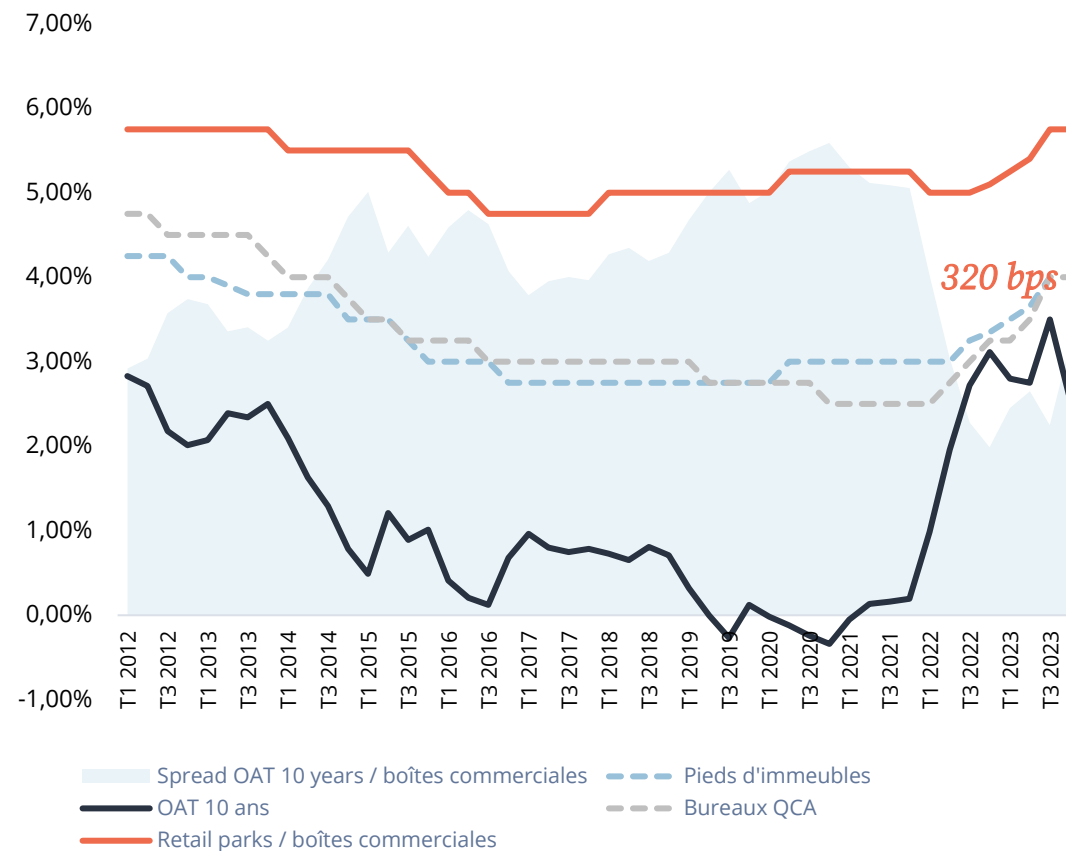


La classe d'actif Retail affiche toujours une prime de risque attractive vs. OAT 10 ans. En effet, le Retail offre une prime de risque assez largement supérieure à celle des autres classes d'actifs

Spread OAT vs taux prime par classe d'actifs
(spread au T4 2023)



Évolution de la prime de risque par classe d'actifs
en %



Références investissement

Date	Actif	Localisations	Surface (m ²)	Vendeur	Acquéreur	Prix HD	Taux
<i>Sous promesse</i>	Monoprix Asnières	Asnières	4 415 m ²	La Française AM	Confidentiel	10 500 000 €	5,4%
15/05/2023	Casino Hyperfrais – rue des Salines	Lons le Saunier	12 484 m ²	IGC SERVICES	INTER GESTION	14 000 000 €	7,6%
17/04/2023	PTF 5 actifs alimentaires en région - portefeuille France	France	1 730 m ²	FONCIERE PRIVEE	INTER GESTION	8 000 000 €	6,0%
30/09/2022	Portefeuille 4 Monoprix	3 en province et 1 à Clichy	N/A	IGC	TIKEHAU	25 000 000 €	5,0%
08/07/2022	Casino Supermarché Ave. Mazargues	Marseille	11 700 m ²	KEYS AM	PERIAL AM	17 000 000 €	5,2%
01/07/2022	Monoprix Rue Ferdinand Peloutier	Toulon	2 408 m ²	PRIMONIAL	MONOPRIX	5 850 000 €	5,5%
23/11/2021	Monoprix - 36 Voie La Canebiere	Marseille	2 500 m ²	MERCIALYS	CAAP IMMO INVEST / GROUPE SEBBAN	17 100 000 €	5,0%



Conditions de cession & contacts

Conditions de cession & contacts

- Cession du portefeuille dans le cadre d'un appel d'offres
- Asset Deal
- Honoraires de vente à la charge du vendeur
- Date de remise d'offres communiquée ultérieurement



Jessica JAOUI

*Responsable Département Investissement
Commerces*

+33 (0)6 23 61 52 50

Jessica.jaoui@jll.com

Loris-Albert HERNANDEZ

Consultant Investissement Commerces

+33 (0)6 85 24 16 16

Loris.hernandez@jll.com

Farès HAMDINI

Analyste investissement

+33 (0)6 11 76 40 85

Fares.hamdini@jll.com



Julien STRINATI

Directeur Capital Markets

+33 (0) 6 26 91 94 10

j.strinati@gouny-starkley.com

Baptiste ANDRE

Consultant Capital Markets

+33 (0) 6 37 91 35 73

b.andre@gouny-starkley.com

Ismail JAMAI

Analyste investissement

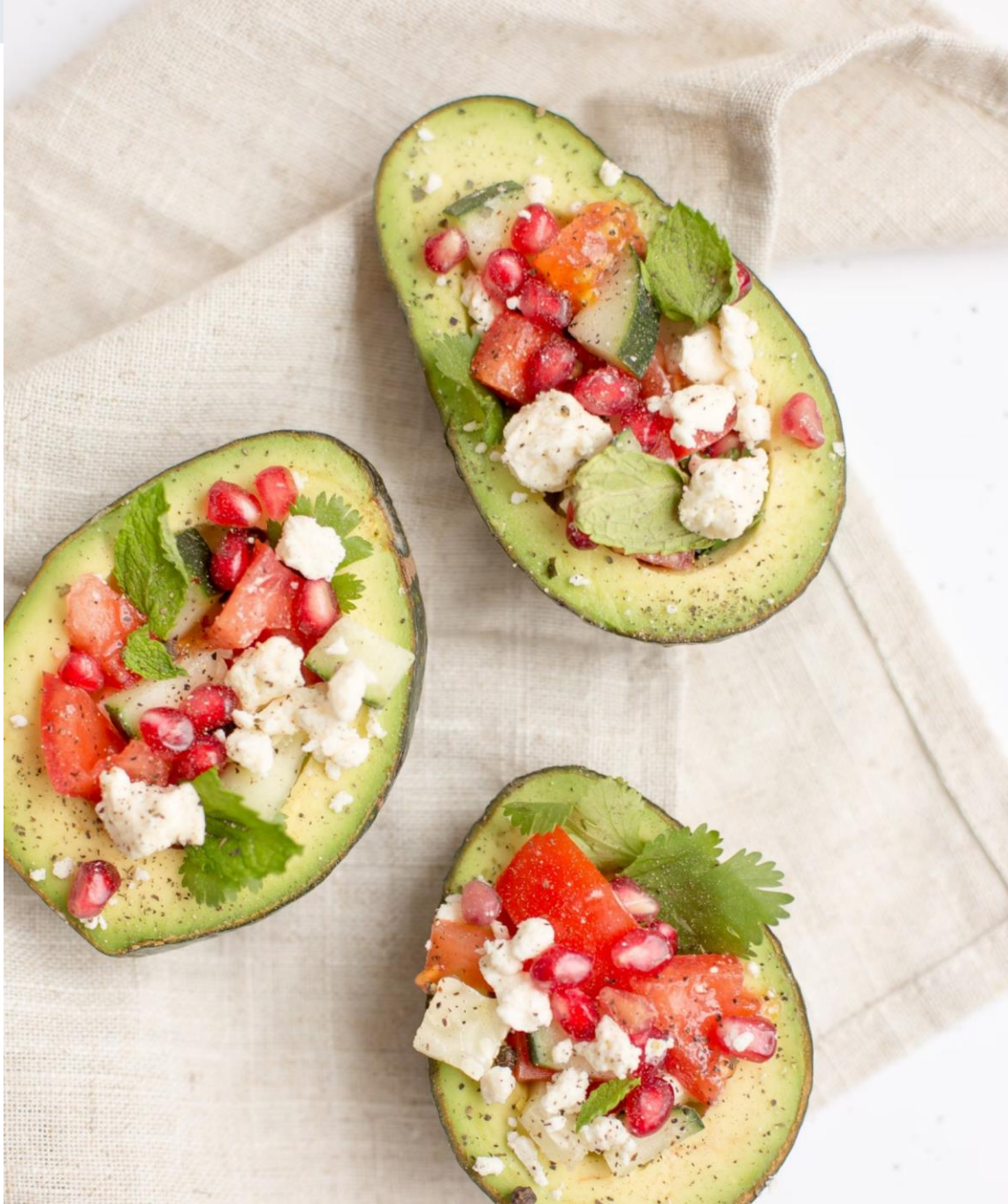
+33 (0) 6 64 05 94 94

i.jamai@gouny-starkley.com

PORTEFEUILLE

SNOW

6 magasins Picard / France métropolitaine



Annexes

Fiche de bail – Aix-en-Provence

Bail commercial (renouvellement)	
INFORMATIONS GENERALES	
Adresse	11 Avenue Henri Malacrida - Aix en Provence (13)
Type de bail	Bail commercial - 3/6/9
Bailleur	Patrimmo Commerce
Preneur	Picard Surgelés
Destination	Pour exercer l'activité suivante : Vente et livraison de tous produits alimentaires conservés par le froid ou autre technologie de conservation, ainsi que tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes, notamment vente de vins et champagnes
Désignation	- Local à usage de commerce d'une surface SHON d'environ 295,80 m ² en rez-de-chaussée - Sur un terrain de 1.200 m ² environ, pourvu de 13 emplacements de stationnement
Durée du bail	9 années
Date d'effet	01/01/2021
Prochaine échéance	31/12/2026
Date de fin	31/12/2029
Préavis	6 mois
LOYER	
Loyer annuel de base HT HC	90 000 €
Loyer variable additionnel	0,5% HT du CA HT réalisé pendant l'année civile considérée
Indexation	ILC - à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail
Indice de base	3T 2020
Régime fiscal	TVA
Exigibilité	Trimestriellement d'avance au 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année
Dépôt de garantie	3 mois de loyers HT
CHARGES ET TAXES	
Charges générales	Preneur
Taxe foncière	Preneur
TEOM	Preneur
Taxe Bureaux / locaux commerciaux	Preneur
Assurance bailleur	Preneur
Honoraires de gestion	Preneur (excepté les honoraires de gestion des loyers)
Travaux art. 606	Bailleur
SOUS-LOCATION / CESSION (bail initial)	
Sous-location	Autorisé - ne pourra pas excéder 50% de la surface louée, à un commerce de prédominance alimentaire ou à défaut à une enseigne de notoriété nationale
Location gérance	Autorisé - tenu d'en informer le bailleur au moins quinze jours avant la date de signature

Fiche de bail – Toulon

Bail commercial (renouvellement)	
INFORMATIONS GENERALES	
Adresse	2067 Avenue Joseph Gasquet - Toulon (83)
Type de bail	Bail commercial - 3/6/9
Bailleur	Patrimmo Commerce
Preneur	Picard Surgelés
Destination	Pour exercer l'activité suivante : Vente et livraison de tous produits alimentaires conservés par le froid ou autre technologie de conservation, ainsi que tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes, notamment vente de vins et champagnes
Désignation	- Local à usage de commerce d'une surface SHON d'environ 305 m ² en rez-de-chaussée - Sur un terrain de 1.050 m ² environ, pourvu de 10 emplacements de stationnement
Durée du bail	9 années
Date d'effet	01/01/2021
Prochaine échéance	31/12/2026
Date de fin	31/12/2029
Préavis	6 mois
LOYER	
Loyer annuel de base HT HC	66 000 €
Loyer variable additionnel	0,5% HT du CA HT réalisé pendant l'année civile considérée
Indexation	ILC - à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail
Indice de base	3T 2020
Régime fiscal	TVA
Exigibilité	Trimestriellement d'avance au 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année
Dépôt de garantie	3 mois de loyers HT
CHARGES ET TAXES	
Charges générales	Preneur
Taxe foncière	Preneur
TEOM	Preneur
Taxe Bureaux / locaux commerciaux	Preneur
Assurance bailleur	Preneur
Honoraires de gestion	Preneur (excepté les honoraires de gestion des loyers)
Travaux art. 606	Bailleur
SOUS-LOCATION / CESSION (bail initial)	
Sous-location	Autorisé - ne pourra pas excéder 50% de la surface louée, à un commerce de prédominance alimentaire ou à défaut à une enseigne de notoriété nationale
Location gérance	Autorisé - tenu d'en informer le bailleur au moins quinze jours avant la date de signature

Fiche de bail – Orléans

Bail commercial (renouvellement)	
INFORMATIONS GENERALES	
Adresse	130 rue du Faubourg de Bourgogne - Orléans (45)
Type de bail	Bail commercial - 3/6/9
Bailleur	Patrimmo Commerce
Preneur	Picard Surgelés
Destination	Pour exercer l'activité suivante : Vente et livraison de tous produits alimentaires conservés par le froid ou autre technologie de conservation, ainsi que tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes
Désignation	- Local à usage de commerce d'une surface SHON d'environ 306 m ² en rez-de-chaussée - 1 parc de 14 places de stationnement - Sur un terrain d'environ 1.225 m ² environ
Durée du bail	9 années
Date d'effet	01/07/2020
Prochaine échéance	30/06/2026
Date de fin	30/06/2029
Préavis	6 mois
LOYER	
Loyer annuel de base HT HC	61 000 €
Loyer variable additionnel	0,5% HT du CA HT réalisé pendant l'année civile considérée
Indexation	ILC - à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail
Indice de base	1T 2020
Régime fiscal	TVA
Exigibilité	Trimestriellement d'avance au 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année
Dépôt de garantie	3 mois de loyers HT
CHARGES ET TAXES	
Charges générales	Preneur
Taxe foncière	Preneur
TEOM	Preneur
Taxe Bureaux / locaux commerciaux	Preneur
Assurance bailleur	Preneur
Honoraires de gestion	Preneur (excepté les honoraires de gestion des loyers)
Travaux art. 606	Bailleur
SOUS-LOCATION / CESSION (bail initial)	
Sous-location	Autorisé - ne pourra pas excéder 50% de la surface louée, à un commerce de prédominance alimentaire ou à défaut à une enseigne de notoriété nationale
Location gérance	Autorisé - tenu d'en informer le bailleur au moins quinze jours avant la date de signature

Fiche de bail – Cognac

Bail commercial (renouvellement)	
INFORMATIONS GENERALES	
Adresse	149 Avenue Victor Hugo - Cognac (16)
Type de bail	Bail commercial - 3/6/9
Bailleur	Patrimmo Commerce
Preneur	Picard Surgelés
Destination	Pour exercer l'activité suivante : Vente et livraison de tous produits alimentaires conservés par le froid ou autre technologie de conservation, ainsi que tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes
Désignation	- Local à usage de commerce d'une surface SHON d'environ 300 m ² en rez-de-chaussée dont 217 m ² de surface de vente - 1 parc de 12 places de stationnement - Sur un terrain d'environ 1.050 m ² environ
Durée du bail	9 années
Date d'effet	01/04/2020
Prochaine échéance	31/03/2026
Date de fin	31/03/2029
Préavis	6 mois
LOYER	
Loyer annuel de base HT HC	57 000 €
Loyer variable additionnel	0,5% HT du CA HT réalisé pendant l'année civile considérée
Indexation	ILC - à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail
Indice de base	3T 2019
Régime fiscal	TVA
Exigibilité	Trimestriellement d'avance au 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année
Dépôt de garantie	3 mois de loyers HT
CHARGES ET TAXES	
Charges générales	Preneur
Taxe foncière	Preneur
TEOM	Preneur
Taxe Bureaux / locaux commerciaux	Preneur
Assurance bailleur	Preneur
Honoraires de gestion	Preneur (excepté les honoraires de gestion des loyers)
Travaux art. 606	Bailleur
SOUS-LOCATION / CESSION (bail initial)	
Sous-location	Autorisé - ne pourra pas excéder 50% de la surface louée, à un commerce de prédominance alimentaire ou à défaut à une enseigne de notoriété nationale
Location gérance	Autorisé - tenu d'en informer le bailleur au moins quinze jours avant la date de signature

Fiche de bail – Saint-Lô

Bail commercial (renouvellement)	
INFORMATIONS GENERALES	
Adresse	127 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Saint Lô (50)
Type de bail	Bail commercial - 3/6/9
Bailleur	Patrimmo Commerce
Preneur	Picard Surgelés
Destination	Pour exercer l'activité suivante : Vente et livraison de tous produits alimentaires conservés par le froid ou autre technologie de conservation, ainsi que tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes
Désignation	- Local à usage de commerce d'une surface SHON d'environ 308 m ² en rez-de-chaussée dont 234 m ² de surface de vente, cadastré section n° CY 139 - 1 parc de 21 places de stationnement - Sur un terrain d'environ 3.706 m ² environ
Durée du bail	9 années
Date d'effet	01/01/2020
Prochaine échéance	31/12/2025
Date de fin	31/12/2028
Préavis	6 mois
LOYER	
Loyer annuel de base HT HC	46 000 €
Loyer variable additionnel	0,5% HT du CA HT réalisé pendant l'année civile considérée
Indexation	ILC - à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail
Indice de base	3T 2019 - 115,60
Régime fiscal	TVA
Exigibilité	Trimestriellement d'avance au 1er Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année
Dépôt de garantie	3 mois de loyers HT
CHARGES ET TAXES	
Charges générales	Preneur
Taxe foncière	Preneur
TEOM	Preneur
Taxe Bureaux / locaux commerciaux	Preneur
Assurance bailleur	Preneur
Honoraires de gestion	Preneur (excepté les honoraires de gestion des loyers)
Travaux art. 606	Bailleur
SOUS-LOCATION / CESSION (bail initial)	
Sous-location	Autorisé - ne pourra pas excéder 50% de la surface louée, à un commerce de prédominance alimentaire ou à défaut à une enseigne de notoriété nationale
Location gérance	Autorisé - tenu d'en informer le bailleur au moins quinze jours avant la date de signature

Fiche de bail – Bondy

Bail commercial (renouvellement)	
INFORMATIONS GENERALES	
Adresse	2 cours de la République & 1 et 3 rue Georges Salengro - Bondy (93)
Type de bail	Bail commercial - 3/6/9
Bailleur	Patrimmo Commerce
Preneur	Picard Surgelés
Destination	Pour exercer l'activité suivante : Vente et livraison de tous produits alimentaires conservés par le froid ou autre technologie de conservation, ainsi que tous produits et prestations complémentaires connexes ou annexes, notamment vente de vins et champagnes
Désignation	Local à usage de commerce d'une surface SHON d'environ 265 m ² en rez-de-chaussée
Durée du bail	9 années
Date d'effet	01/01/2021
Prochaine échéance	31/12/2026
Date de fin	31/12/2029
Préavis	6 mois
LOYER	
Loyer annuel de base HT HC	40 000 €
Loyer variable additionnel	0,5% HT du CA HT réalisé pendant l'année civile considérée
Indexation	ILC - à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail
Indice de base	3T 2020
Régime fiscal	TVA
Exigibilité	Trimestriellement d'avance au 1er janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année
Dépôt de garantie	3 mois de loyers HT
CHARGES ET TAXES	
Charges générales	Preneur
Taxe foncière	Preneur
TEOM	Preneur
Taxe Bureaux / locaux commerciaux	Preneur
Assurance bailleur	Preneur
Honoraires de gestion	Preneur (excepté les honoraires de gestion des loyers)
Travaux art. 606	Bailleur
SOUS-LOCATION / CESSION (bail initial)	
Sous-location	Autorisé - ne pourra pas excéder 50% de la surface louée, à un commerce de prédominance alimentaire ou à défaut à une enseigne de notoriété nationale
Location gérance	Autorisé - tenu d'en informer le bailleur au moins quinze jours avant la date de signature