# Andrea Ceccarelli – Asset manager

Jeudi 6 février 2025



### Atream en quelques chiffres

## Agrée AMF / AIFM

D'EXPERTISE ET D'ENGAGEMENT AUPRÈS DE TOUT UN ÉCOSYSTÈME

17ans ~4,5Mds€ ~340 **ENCOURS GÉRÉS** ET CONSEILLÉS

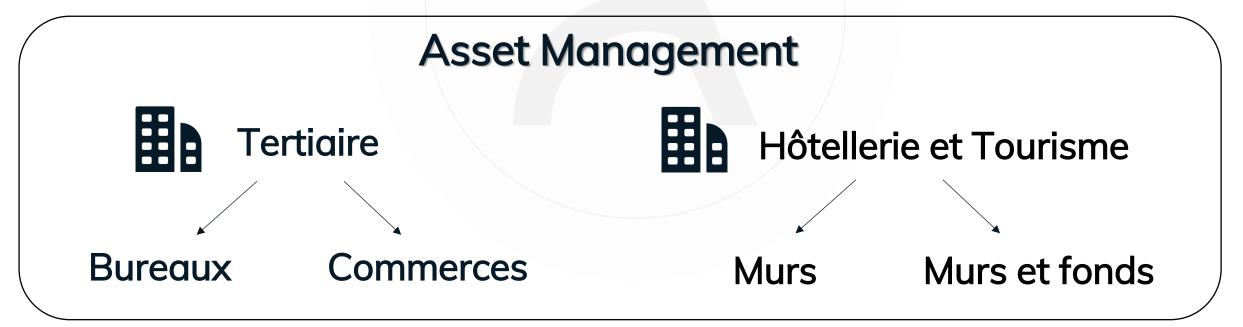
ACTIES GÉRÉS PAR NOTRE **ÉQUIPE D'EXPERTS** 

+40FONDS IMMOBILIERS GÉRÉS

Investissement

**Fund Management** 

**Fonctions Corporate** 



### **Asset Management**

Définition

Gestion d'un actif immobilier dans le but d'optimiser sa valeur.

#### <u>L'Asset Management est défini selon</u>:

- I. La stratégie d'investissement
  - Opération de rendement (coupon)
  - Opération de plus-value (TRI)
- II. Le type d'investisseur
  - Institutionnels (mutuelle, banque...)
  - Family Office
  - Particulier
- III. Le type de fonds immobilier
  - > SAS, SCPI, SCI, OPCI...

**ACQUISITION** 

Investissement

OPTIMISATION
CREATION DE
VALEUR

- Gestion locative (property management)
- Création de valeur : Rénovation, Réhabilitation, Mise en conformité, Repositionnement
- Commercialisation...

**ARBITRAGE (VENTE)** 

- Constitution de la dataroom
- Mise sur le marché
- Négociation du prix et conditions



#### Relations commerciales avec parties prenantes : **Asset Manager** Locataires, property managers, experts immobiliers, brokers, avocats, notaires, architectes, AMO, MOEX géomètres, BTP, promoteurs, syndics, communes, ... Négociation: Commercialisation, marché de travaux, Conformité aux règlementations : Commercial contrats, arbitrages... Décret Tertiaire, décret BACS Labels et certifications de l'actif (BREEAM, HQE, Green Globe...) et du fond immobilier (ISR...) Modélisation des Business Plans **Indicateurs financiers** internes: TRI, Coupon, Profit... Indicateurs financiers des Suivi des actifs immobiliers locataires: Taux d'effort, Prix Opérationnel **Financier** restitution aux moyen, Taux d'occupation, **ESG** investisseurs: Reportings, RevPar, EBITDAR, CA... bulletins trimestriels. Maîtrise des coûts comités de suivi... Impact financier des actions AM Veille du marché immobilier et négociations Déplacements sur site **Technique** Juridique Suivi technique de l'immeuble • Baux/avenants/protocoles avec les (conformités, contrôles règlementaires, locataires maintenance des équipements...) Contrats, mandats, conventions, Gestion des chantiers/travaux • Autres (régul foncière, demande Suivi des sinistres (DO, MRI, TRC ...) d'agrément, contentieux...)

### **Exemples d'actifs**



#### Center Parcs – Port Zélande

Localisation : Pays-Bas

Cottages : 136

Locataire : Groupe PVCP

#### Hampton by Hilton

• Localisation : Blagnac

• Surface : 4 500m<sup>2</sup> Chambres : 126

Locataire : Particulier





#### Sourcéo (Thermes)

Localisation : Dax

Surface: 18 500 m<sup>2</sup>
 Chambres/Apparts: 196

Locataire: Thermadour

### Baie des Anges (Camping)

• Localisation : La Ciotat

Cottages: 409

Locataire : Homair

(groupe ECG)



### **Exemples d'actifs**



#### Club Med des Arcs Panorama

Localisation : Les Arcs

Surface : 40 000 m<sup>2</sup> Chambres : 430

Locataire : Club Med

#### Résidence Altaviva

• Localisation : Tignes

• Surface: 8 500 m<sup>2</sup> Appartements: 146

Locataire: MMV





#### Canopée

Localisation : Paris Sud

• Surface: 7 100 m<sup>2</sup>

Bureaux, Multilocataire

 Travaux de rénovation lourde (+12M€) en milieu occupé



# Merci!

Andrea CECCARELLI

Asset Manager Andrea.ceccareli@atream.com 06 69 03 30 28



Atream