

## Renseignements administratifs

---

Raison sociale	PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT
Forme juridique	Société par Actions Simplifiée (Société à associé unique)
Capital	37 000 €
Siège Social	7 Rue de l'Amiral d'Estaing 75 016 Paris
N°RCS	821 937 166 R.C.S. Paris
N° immatriculation	05/08/2016
Signataire de la demande	Monsieur Christophe Le Corre
Qualité	Gérant
Personne en charge du dossier	Servane PRIMAS
Téléphone	01 44 40 15 66
Email	servane.primas@proudreed.com

## 1.2 Capacités techniques

---

La SAS PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT qui porte l'établissement objet du présent dossier est un satellite du groupe PROUDREED.

Un extrait KBis de la SAS PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT est joint en annexe n° 1.

Installé à Paris, le groupe PROUDREED est actif depuis plus de 20 ans. Le Groupe PROUDREED, société à responsabilité limitée unipersonnelle, a vu le jour le 13 août 1999, suite à son immatriculation à Paris, sous le numéro d'enregistrement 423 990 266. Cette société est spécialisée dans le secteur d'activité Location de terrains et d'autres biens immobiliers. A ce jour, le capital social du Groupe PROUDREED est de 8 192 euros.

En vingt-deux ans, PROUDREED est devenue la première foncière privée avec 2,293 milliards d'euros d'actifs pour une surface du patrimoine de 2,2 millions de m<sup>2</sup>.

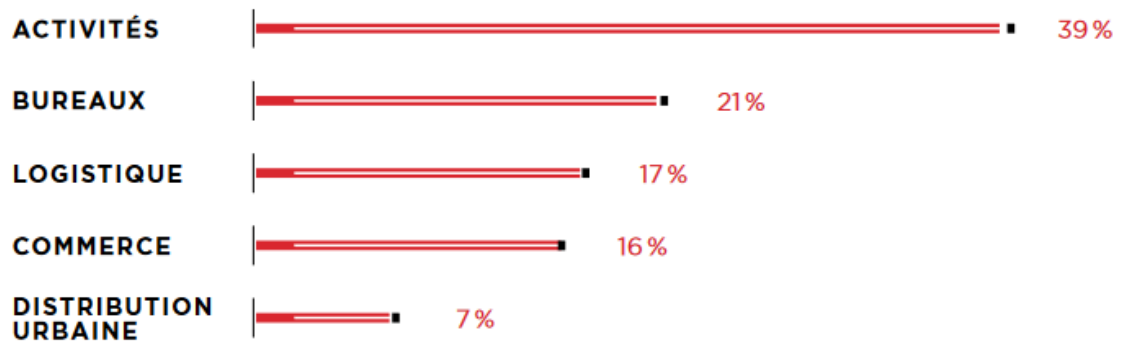
Un savoir-faire reconnu, une capacité financière puissante et une volonté affirmée de gérer et de contrôler ses bâtiments dans une optique de long terme avec tout ce que cela comporte comme obligations de protection de l'environnement, d'entretien et de sécurité ont conféré à PROUDREED, au fil des ans une réputation de sérieux et de compétence tant dans les domaines de la construction que de la gestion d'actifs immobiliers.

Le groupe compte aujourd'hui 90 salariés dont 22 en région.

Si le Groupe PROUDREED continue à renforcer son cœur de métier, à savoir le développement et la gestion de parcs d'activité offrant des bâtiments d'activités offrant des bâtiments modulables pouvant répondre aux besoins de tous types de client, il porte également son dévolu sur les entrepôts couverts dont les dimensions, ainsi que la nature et le volume des produits qui y sont stockés, ont obligé ses équipes à acquérir une certaine expertise dans le traitement et l'appréhension des sujets relatifs à la réglementation ICPE.

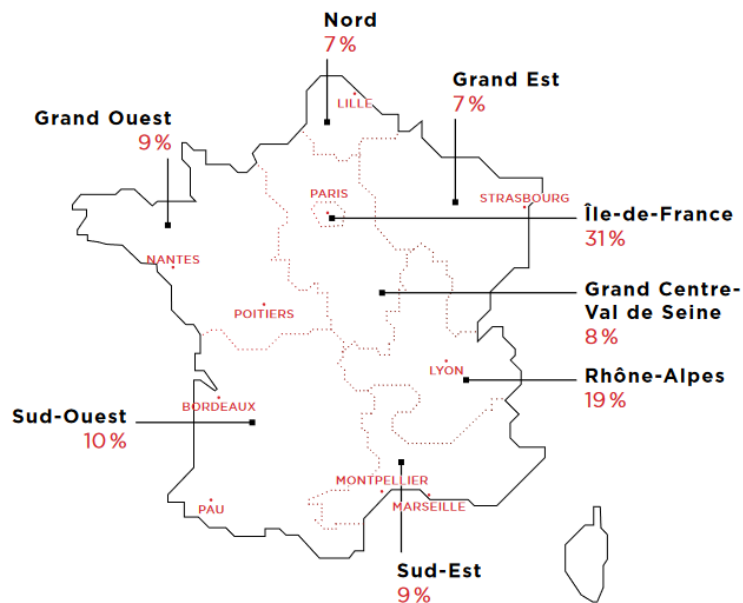
Ainsi le patrimoine du Groupe compte aujourd'hui environ 1 400 000 m<sup>2</sup> d'immeubles à usage d'entrepôt. Une quarantaine de ces actifs proposent une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Les immeubles à usage d'entrepôt représentent 17% du portefeuille du groupe PROUDREED en termes de revenus :



Les deux tiers du patrimoine de PROUDREED se situent en région :

#### RÉPARTITION DES LOYERS PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



La volonté affichée des équipes de PROUDREED d'être proches de leurs locataires par le truchement de visites fréquentes in situ, autorise tant la sensibilisation des locataires à la réglementation sur l'entretien des installations qui leur sont louées que le contrôle permanent de la nature des produits stockés dans les entrepôts couverts.

Les bâtiments objet du présent dossier sont destinés à un usage locatif, ils sont exploités par son propriétaire le Groupe PROUDREED via sa filiale la SAS PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT. Ils sont destinés à être loués à des logisticiens ou à des sociétés ayant besoin de surface d'entreposage.

La SAS PARIS PROPERTIES DEVELOPPEMENT sera l'unique responsable du site vis-à-vis des services administratifs.

Chaque bail signé avec un locataire comportera une clause spécifique, imposant au locataire dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation du site.

Une copie de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter sera soumise au locataire.

L'exploitant assurera la gestion de l'établissement dans les domaines suivants :

- Sécurité,
- Environnement,
- Maintenance.

#### **Sécurité :**

La gestion et l'entretien des installations techniques seront assurés par l'exploitant.

Le site sera entièrement clos.

#### **Environnement :**

Une équipe spécialisée assurera l'entretien de tous les espaces verts.

Les déchets seront collectés et traités par des sociétés spécialisées.

#### **Maintenance :**

L'exploitant assurera la maintenance du site :

- Entretien des bâtiments, des voiries, des réseaux et des espaces verts,
- Maintenance des équipements liés à la sécurité du site : réseau d'extinction automatique, réseau incendie.

## 1.3 Capacités financières

---

- **La valeur du patrimoine**

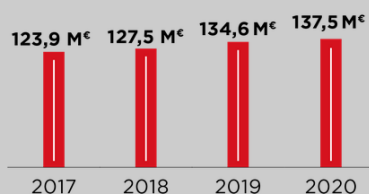
La valeur du patrimoine s'établit à 2 293 M€ en 2020 contre 2 152 M€ en 2019. Cette variation est due à la compression des taux de capitalisation et à de nouveaux investissements.

## VALORISATION DU PATRIMOINE

<b>2017</b>	<b>1 936 M€</b>
<b>2018</b>	<b>2 032 M€</b>
<b>2019</b>	<b>2 152 M€</b>
<b>2020</b>	<b>2 293 M€</b>

- **Les revenus locatifs**

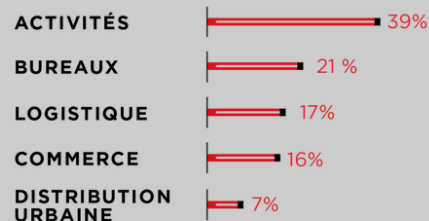
### REVENUS LOCATIFS ANNUELS



Dans un marché locatif toujours tendu, les loyers bruts s'élevaient à 137,5 M€ au 31 décembre 2020 (contre 134,6 M€ au 31 décembre 2019).

La logistique représentait 17% des revenus locatifs du GROUPE PROUDREED

### RÉPARTITION DES LOYERS PAR TYPE D'ACTIF



- **Les ressources financières**

Entre 2021 et 2025, le Groupe PROUDREED projette d'investir 708 M€ dont 246M€ dans des projets de développement identifiés dont le projet d'entrepôt objet du présent dossier.

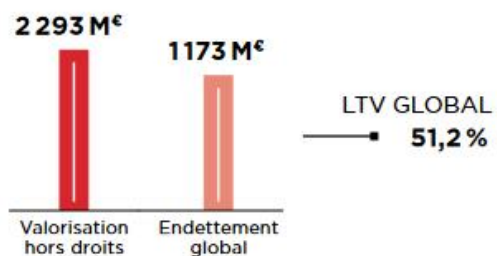
**PERSPECTIVES  
D'INVESTISSEMENT 2021 - 2025** **708 M€**

**DONT PROJETS DE DÉVELOPPEMENT  
IDENTIFIÉS ET EN COURS** **246 M€**

Le ratio d'endettement global s'établit à 51,2% au 31 décembre 2020 (contre 53,3% fin 2019).

Le coût moyen d'endettement ressort à 2,09% (contre 2,14% en 2014).

## ENDETTEMENT GLOBAL



LE RATIO LTV GLOBAL S'ÉLÈVE À **51,2%** AU 31 DÉCEMBRE 2020 CONTRE 53,3% À FIN 2019.

## COÛT MOYEN DE LA DETTE

**2018** 2,46%

**2019** 2,14%

**2020** 2,09%