SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION
DES TRANSPORTS CHEVALLIER
KROWN
LOGISTICS INDUSTRIAL EXPLORER

ÉDITORIAL

EDITORIAL

Les nouveaux modèles économiques construits autour de la digitalisation, de l'hyperconnectivité et de l'économie de partage ont conduit le groupe Chevallier à bâtir une vision immobilière plus créative, plus collaborative et environnementale.

Notre approche consiste à concevoir et à réaliser nos opérations immobilières à partir d'un nouveau modèle : « l'immobilier circulaire ».

La prise en compte globale des paramètres des projets envisagés et leur intégration confèrent non seulement aux opérations une parfaite cohérence, mais assurent par ailleurs leur pérennité.

Ainsi, la réflexion autour de la chaîne logistique et du positionnement des entrepôts illustre parfaitement l'engagement du groupe Chevallier.

The new economic models formed around digitalization, hyperconnectedness and the economy of sharing have led the Chevallier group to build up a more creative, more collaborative and more environmental vision of real estate.

Our approach consists of designing and carrying out our real estate operations on the basis of a new model: "circular real estate".

Taking into account the overall parameters of the projects envisaged, and their integration, provides the operations not only with perfect coherence, but also ensures their sustainability.

Reflection around the supply chain and the position of warehouses thus perfectly illustrates Chevallier's group commitment.

Sommaire
Contents

Indroduction générale 6
General introduction

Stratégie immobilière 9
Real estate strategy

Stratégie immobilière du groupe Chevallier 12
Chevallier's group real estate strategy

Nouvelle approche globale 15
A new, global approach

Business model 17

Capital humain 20
Human capital

Flash back 22

Une engagement éco-rentable 24
A commitment to eco-profitability

Tertiaire 25
Tertiary

Bureaux 28
Offices

Portefeuilles d'actifs 29
Portfolio of assets

Activités 32
Activities

Logistique & logistrie 33
Logistics & logistry

Une vision nouvelle de la chaîne logistique 37
A new vision of the supply chain

Le facteur foncier 40
The land factor

Le projet Magellan : présentation générale 42
The Magellan Project: General presentation

L'essentiel du projet Magellan 44
The key facts of the Magellan Project

Le projet Magellan en huit points 47
The Magellan Project in eight key points

Investissements & actifs 51
Assets

Stratégie d'investissement du groupe Chevallier 54
Investment strategy of the Chevallier group

Savoir accompagner vos projets 55
Knowing how to accompany your projects

Proximité et réactivité 56
Proximity and reactivity

L'immobilier logistique 57
Logistics real estate

Bureaux et activités 58
Offices and activities

Conclusion 59
In conclusion

Introduction générale

General introduction

Le groupe Chevallier réalise des opérations de promotion immobilière et de réhabilitation en France métropolitaine.

Axée autour de trois pôles distincts (la logistique, les bureaux et l'habitat résidentiel), notre activité se développe en relation directe avec des partenaires institutionnels publics, parapublics et privés, tels que les industriels et les distributeurs. Ces partenariats permettent de mieux appréhender les nouveaux enjeux économiques, environnementaux et sociétaux, afin de construire ou de réhabiliter durablement nos projets immobiliers.

L'ensemble des projets en cours de réalisation ont nécessité une approche foncière spécifique et personnalisée.

La conjonction d'un projet nouveau et d'une possible requalification immobilière d'un actif appartenant à nos partenaires institutionnels est systématiquement privilégiée. Les acquisitions de portefeuilles d'actifs immobiliers, auprès d'acteurs tels qu'Unédic ou Orange, ont permis de concrétiser cet engagement et d'asseoir la stratégie du groupe Chevallier. La réalisation des opérations « Origami » à Roanne ou « Selfie » à Villeurbanne, conçues et réalisées par les équipes du groupe Chevallier, constitue par ailleurs des projets de référence, qui caractérisent notre stratégie « d'immobilier circulaire ».

The Chevallier group carries out real estate development programs and rehabilitations in mainland France.

Based on three separate axes (logistics, offices and residential living), our activity develops in direct relation to public institutional, para-public and private partners, such as industrialists and distributors.
These partnerships make it possible to better understand the new economic, environmental and societal stakes, so as to sustainably build or rehabilitate our real estate projects.

All the projects currently underway have required a specific and personalized approach to land use.

The combination of a new project and possible real estate requalification of an asset belonging to our institutional partners is systematically preferred.
Acquisitions of portfolios of real estate assets, from key players such as Unédic or Orange, have made it possible to reinforce this commitment and establish Chevallier's group strategy. The completion of the "Origami" and "Selfie" operations in Roanne and Villeurbanne respectively, both designed and carried out by Chevallier's group teams, form the reference projects characterizing our "circular real estate" strategy.

On relève, ces dernières années, la commercialisation et la livraison d'importantes opérations de réhabilitation et de construction. Le groupe Chevallier poursuit donc son développement grâce à de nouvelles acquisitions immobilières, sur l'ensemble du territoire national. En outre, le groupe Chevallier s'attache à déployer sa stratégie d'immobilier logistique sur le long terme, autour du projet Magellan.

In recent years, we have identified the commercialization and delivery of major rehabilitation and construction operations. The Chevallier group thus continues its development through new real estate acquisitions, all over the country. In addition, the Chevallier group is very attached to deploying its logistics real estate strategy in the long term, thanks to the Magellan Project.

Les opérations immobilières répondent à plusieurs critères au-delà de leur emplacement :	***Property deals answer several criteria beyond their location:***
Qualité de l'actif	***Quality of the assets***
Dynamisme économique et attractivité du territoire	***Economic dynamism and attractiveness of the territory***
Réseau d'infrastructures	***Infrastructure network***

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

REAL ESTATE STRATEGY

L'immobilier logistique se réfléchit et se construit autour de la chaîne logistique

Logistics real estate is imagined and built around the supply chain

Stratégie immobilière du groupe Chevallier

Chevallier's group real estate strategy

Une vision établie

Dès sa création, le groupe Chevallier a développé une stratégie qui lui est propre, guidée par l'originalité de son concept de départ : des réhabilitations lourdes d'actifs tertiaires, situés principalement en centre-ville.

Pour profiter pleinement d'emplacements stratégiques au cœur de la ville, l'acquisition de portefeuilles d'actifs auprès d'acteurs institutionnels publics ou privés a été privilégiée, ce qui a par ailleurs permis au groupe Chevallier de bâtir sa propre histoire, de développer ses projets et de mettre en œuvre ses réalisations très rapidement. Ces activités se perpétuent aujourd'hui par l'acquisition de nos portefeuilles d'actifs. Dans le cadre de sa diversification et d'une nouvelle approche de l'immobilier logistique, le groupe Chevallier dessine les contours d'une vision inédite et évolutive, notamment avec la création du projet Magellan. Ce projet apporte une véritable nouveauté au paysage logistique français, car c'est l'ensemble des infrastructures portuaires, routières, fluviales et ferrées qui se connecte à Magellan. La construction récente des nouvelles routes de la soie, l'émergence d'un nouveau commerce et la prise en compte de l'exigence d'un immobilier logistique éco-rentable constituent les bases de ce projet. La construction de plateformes non connectées, mais qui bénéficient de positionnements géographiques stratégiques, sera aussi assurée en parallèle du projet Magellan, et permettra d'introduire le concept de « logistrie ».

La diversification en matière d'immobilier, et notamment entre le secteur « tertiaire/industriel » et « résidentiel », est souvent peu développée par les entreprises du secteur. L'opportunité de créer une activité autour de l'immobilier résidentiel dans les resorts de golf en Europe et en Asie s'est très vite imposée, car ce marché de niche offre de multiples possibilités. Cette activité a démarré il y a maintenant plusieurs années et Club Houses dispose déjà de nombreuses résidences situées dans les plus beaux resorts d'Europe et d'Asie. Le développement de services associés au golf et d'un « club » visant à fidéliser nos clients va être assuré de manière à imaginer des nouvelles expériences golfiques. Enfin, il est à noter que l'investissement immobilier demeure un pilier important du développement du groupe Chevallier, orienté principalement autour de bâtiments tertiaires et de commerces. Les acquisitions d'actifs se poursuivront sur les prochaines années vers une diversification des investissements, notamment dans les bureaux et le résidentiel golfique, en complément des commerces.

An established vision

Since the Chevallier group was created, it has developed a strategy of its own, guided by the originality of its initial concept: heavy rehabilitations of commercial properties, situated essentially in city centers.

To take full advantage of strategic locations in the heart of city centers, the acquisition of asset portfolios from public or private institutional players has been our main focus, and this has furthermore allowed the Chevallier group to tell its own story, develop its projects and implement its plans very quickly. These activities continue today through the acquisition of our portfolios of assets. In the context of Chevallier's group diversification and a new approach to logistics real estate, the company is designing the outlines of a unique, evolving vision, notably with the creation of the Magellan Project. This project brings real innovation to France's logistics landscape, as it is a complete set of port, road, river and rail infrastructures, all connected to Magellan. The recent construction of the new silk roads, the emergence of new trade, and taking into account the demands of eco-responsible logistics real estate, are the basis of this project. The construction of non-connected platforms, but which benefit from strategic geographic locations, will also be guaranteed in parallel to the Magellan Project, and will make it possible to introduce the concept of "logistry".

Diversification in terms of real estate, and notably between the "service/industrial" and "residential" sectors, is often underdeveloped by the companies in the sector. The opportunity to create business around residential real estate in the golf resorts of Europe and Asia stood out quickly, because there are many possibilities for this niche market. This activity started several years ago now, and Club Houses already has a large number of residences located in the most stunning resorts in Europe and Asia.

The development of services associated with golf and a "club" that aims to develop the loyalty of our clients will be set up to envisage new golfing experiences. Finally, it should be noted that real estate investment remains a key element in the development of Chevallier's group, focusing essentially on business and service constructions. The acquisition of assets will continue in coming years, with diversification in investments, particularly for offices and golf residences, as a complement to business.

Vers une nouvelle conception de l'offre immobilière
Towards a new conception of real estate

RÉDUIRE les consommations énergétiques et l'empreinte écologique tout en systématisant l'analyse du cycle de vie (ACV)

IDENTIFIER les opportunités immobilières en profitant de prix attractifs

DÉVELOPPER l'image de marque du groupe Chevallier (public institutionnel, parapublic ou privé)

PROPOSER les solutions adaptées aux besoins de nos clients

ÊTRE EXEMPLAIRE en matière d'intégration urbaine et partager nos projets avec les collectivités locales

REDUCING *energy consumption and the carbon footprint by making life cycle assessment (LCA) systematic*

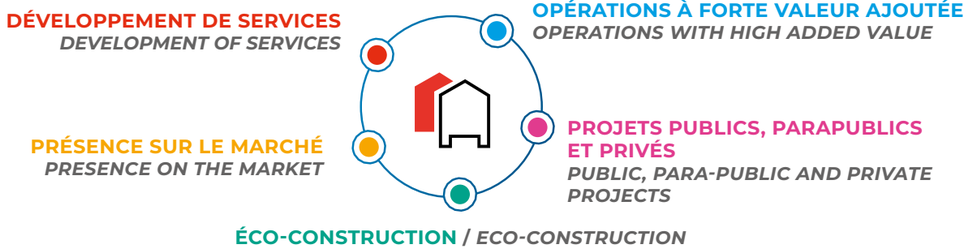
IDENTIFYING *real estate opportunities by taking advantage of attractive prices*

DEVELOPING *the brand image of Chevallier's group (institutional, para-public or private publics)*

PROPOSING *solutions adapted to the needs of our clients*

BEING EXEMPLARY *in terms of urban integration and sharing our projects with local municipalities locales*

Schéma directeur de l'immobilier circulaire
Blueprint for circular real estate



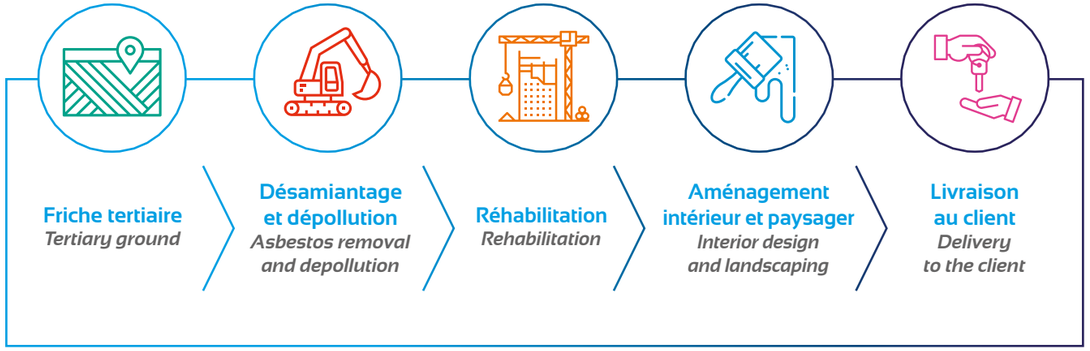
Nouvelle approche globale
A new, global approach

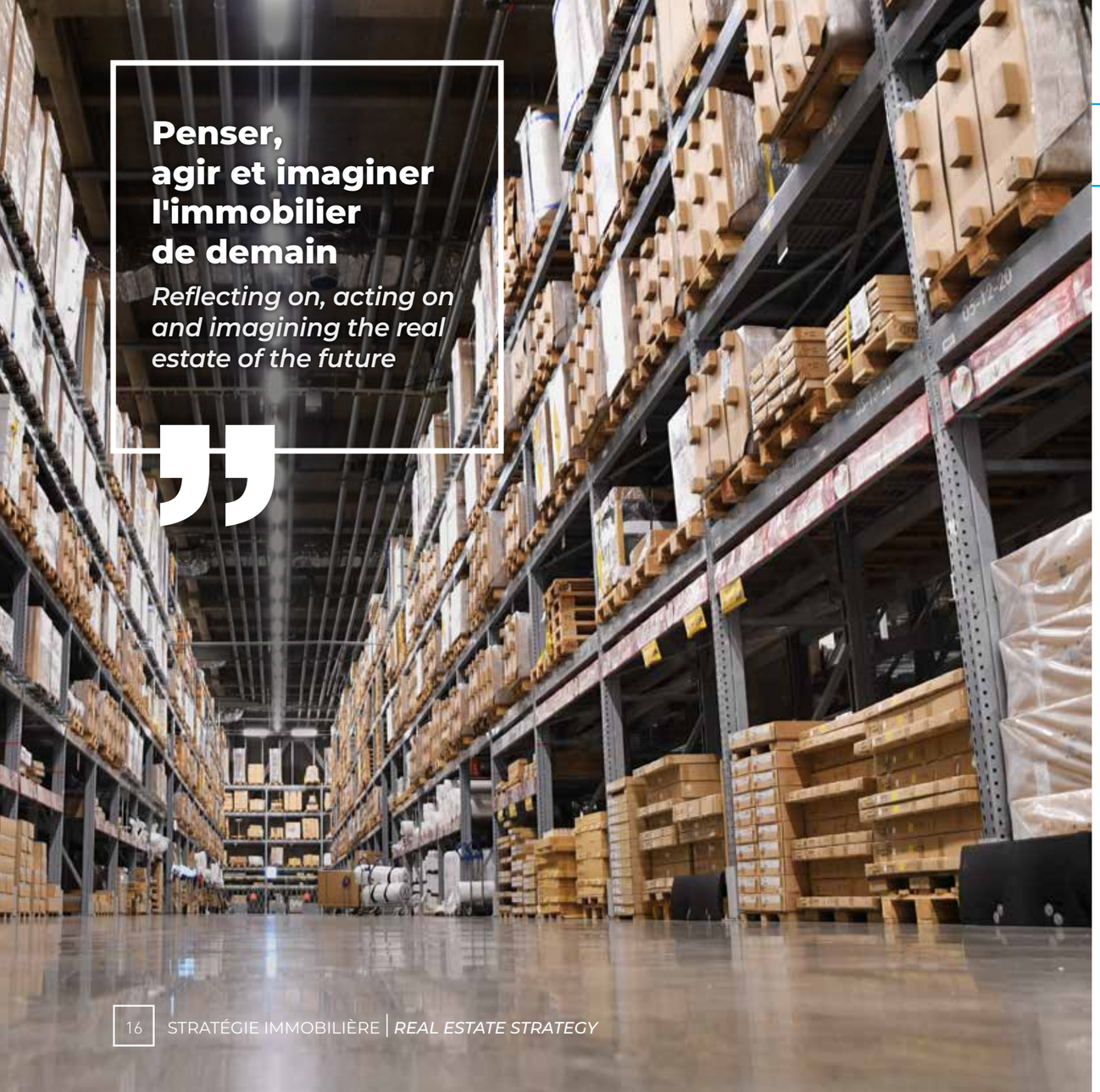
L'immobilier circulaire

Dans ce contexte économique en pleine mutation, les piliers de notre système sociétal se réorganisent au rythme de nouveaux modes de consommation, de vie et de travail.
Une approche globale par métier capable d'anticiper les besoins du marché - à savoir sécuriser, innover et rentabiliser - et la recherche des meilleures opportunités immobilières par secteur constituent les principaux enjeux au cœur des activités du groupe Chevallier.
Avec l'acquisition de portefeuilles d'actifs en centre-ville, l'idée est de « rebâtir la ville sur la ville » et de ne pas utiliser d'espaces supplémentaires. Redonner vie à ces bâtiments, recréer de l'activité et améliorer les espaces de travail font ainsi partie des ambitions du groupe Chevallier.

Circular real estate

In this changing economic context, the pillars of our social system are being reorganized in line with new consumer models, and new ways of living and working.
A global approach by profession, capable of anticipating the needs of the market – that is, security, innovation and profitability – and the search for better real estate opportunities per sector, are the main issues at the heart of Chevallier's group activities.
With the acquisition of portfolios of assets in city centers, the idea is to "rebuild the city on the city", rather than use additional space. Bringing these buildings back to life, recreating activity and improving work spaces, are thus all part of Chevallier's group ambitions.





Penser, agir et imaginer l'immobilier de demain

Reflecting on, acting on and imagining the real estate of the future

Business model

Business model

Déterminer le modèle économique capable d'évoluer dans un environnement hyper concurrentiel, et en pleine mutation, constitue pour le groupe Chevallier un défi à relever sur le marché immobilier.

L'ambition du groupe Chevallier et notre stratégie développée sur le long terme reposent sur l'hyper flexibilité et la proactivité, qui nous permettent de proposer à nos clients des solutions pérennes.

Ainsi, ce sont nos valeurs associées à notre potentiel qui favorisent la création de cet ensemble vertueux.

Depuis la conception d'un projet jusqu'à sa réalisation, les paramètres d'une opération immobilière sont parfaitement identifiés et maîtrisés, mais la difficulté réside dans l'association et l'ajustement continu de ces paramètres.

Le groupe Chevallier reste fidèle à son axe de développement et poursuit ses activités selon le business model présenté comme suit.

Determining an economic model capable of evolving in a hyper-competitive, and changing, environment is one of the challenges that the Chevallier group must face on the real estate market.

Chevallier's group ambition and strategy, developed for the long term, are based on hyper-flexibility and proactivity, allowing us to offer our clients sustainable solutions.

It is thus the combination of our values and our potential that favor this virtuous whole.

From the conception of a project until its completion, the parameters for a real estate operation are perfectly identified and mastered. The difficulty, however, lies in the continuous association and adjustment of these parameters.

The Chevallier group remains faithful to its development plan, and continues its activities in accordance with the business model presented as follows.

BUSINESS MODEL

Nos ressources
Our resources

Financement
Funding
- Emprunts bancaires
  Bank loans
- Cash du groupe Chevallier
  The Chevallier's group cash
- Emprunts obligataires
  Bond issues

Capital humain
Human capital
- Équipes spécialisées
  Specialized teams
- Partenaires
  Partners

Réseaux et clients
Networks & customers
- Réseau clients
  Client networks
- Réseau partenaires
  Partner networks

Environnement
Environment
- Énergie
  Energy
- Intégration de matériaux durables
  Integration of sustainable materials

Nos activités pour créer de la valeur
Our activities to create some value

Nous sommes aujourd'hui engagés dans des secteurs très diversifiés de l'économie immobilière. Cette diversification nous permet d'appréhender des thématiques variées, tout en assurant la mise en œuvre de la stratégie du groupe Chevallier.
Today, we are engaged in a wide range of very diverse sectors in the real estate economy. This diversification allows us to understand the various themes, while ensuring the implementation of Chevallier's group strategy.

Logistique / *Logistics*
Lancement du plan Magellan sur les axes Seine et Rhône en relation avec les ports (Le Havre et Fos-sur-Mer) ainsi que les nouvelles routes de la soie.
The launch of the Magellan plan on the Seine and Rhone axes, in relationship with the ports (Le Havre and Fos-sur-Mer), as well as the new silk roads.

Bureaux / *Offices*
Développement de plusieurs sujets autour de la réhabilitation d'actifs ou de constructions neuves. L'objectif est de donner une nouvelle image et une nouvelle vie aux actifs.
The development of several subjects around the rehabilitation of assets or new constructions. The aim is to give a new image and new life to these assets.

Investissements long terme / *Long-term investments*
Vision immobilière à long terme en conservant des actifs de rendement.
A long-term investment vision that preserves return assets.

Club Houses Resorts
Investissements locatifs dans les resorts résidentiels en Europe du Sud et en Asie.
Rental investments in residential resorts in Southern Europe and Asia.

Les outils clés de notre organisation
Our organization's key tools

Identification et satisfaction des besoins de nos clients
Identifying and satisfying our clients' needs

Efficacité opérationnelle
Operational efficacy

Innovation
Innovation

La réactivité et la souplesse de notre organisation
The reactivity and flexibility of our organization

Gouvernance assurée par un comité de direction réactif
Governance guaranteed by a reactive executive committee

Notre création de valeur
Our value creation

Financière
Financial
Assurer un niveau de rentabilité opérationnelle pérenne.
Ensuring a sustainable level of operational profitability.

Humaine
Human
Diffuser notre culture auprès de nos équipes.
Spreading our corporate culture throughout our teams.

Intellectuelle
Intellectual
Développer de nouvelles technologies pour créer des produits plus attractifs.
Developing new technologies to create more attractive products.

Naturelle
Natural
Répondre aux enjeux environnementaux actuels, en développant le concept d'éco-rentabilité ; une vision qui nous guide pour l'ensemble de nos projets.
Responding to today's environmental issues by developing the concept of eco-responsibility; a vision that guides us in all our projects.

Capital humain
Human capital

La mise en œuvre de nos projets nécessite réactivité et professionnalisme.

Compte tenu du cadre institutionnel de nos clients (EDF, Orange, La Poste, Unédic, Pôle emploi, etc.) et de la rigueur avec laquelle nos projets doivent être appréhendés, nos équipes multidisciplinaires sont tenues de s'adapter aux contraintes spécifiques des différents projets et aux demandes particulières de ces clients.

Un de nos atouts réside dans la mise en place d'un système « souple », composé de collaborateurs du groupe Chevallier et de sous-traitants principalement dédiés à nos projets.

Présentes sur les grandes régions couvertes par le groupe Chevallier (à Paris, Lyon et Marseille, ainsi qu'en Espagne et au Portugal), ces équipes partagent leur expertise et leur culture entrepreneuriale au service des différentes activités.

Chaque collaborateur ou sous-traitant gère un portefeuille d'actifs (deux à trois sites) et assure le rôle d'interlocuteur privilégié du projet, afin de pouvoir répondre aux différents enjeux de chaque opération.

Implementing our projects requires reactivity and professionalism.

Given the institutional framework of our clients (EDF, Orange, La Poste, Unédic, Pôle emploi, etc.), and the rigor with which our projects must be approached, our multi-disciplinary teams are obliged to adapt to the specific constraints of our various projects, as well as to the particular demands of these clients.

One of our advantages lies in our implementation of a "flexible" system, composed of the Chevallier group employees, along with subcontractors who work mostly on our projects.

These teams are present in all the major regions covered by the Chevallier group (Paris, Marseille, as well as Spain and Portugal), and they share their experiences and corporate culture for the benefit of the various activities.

Each employee and subcontractor manages a portfolio of assets (two or three sites) and has the role of main contact person for the project, so as to be able to respond to the different issues associated with each operation.

Flash back

Une expertise en réhabilitation de friches tertiaires

Expertise in the rehabilitation of tertiary ground

2003

Acquisition friches industrielles « Rousselot » à Grigny
80 000 m² de foncier
40 000 m² de bâti

Acquisition of industrial land "Rousselot" in Grigny
80,000 m² of land
40,000 m² of construction

2005

Acquisition friche « Fives Cail Babcock » à Givors
120 000 m² de foncier
65 000 m² de bâti

Acquisition of "Fives Cail Babcock" land in Givors
120,000 m² of land
65,000 m² of construction

2006

Construction de la 1ère plateforme logistique HQE PIPA* à Saint-Vulbas
30 000 m²

Construction of the 1st HEQ logistics platform PIPA in Saint-Vulbas*
30,000 m²

2008

Construction d'une plateforme logistique industrielle à Riom (63) pour Danone 60 000 m²

Construction of an industrial logistics platform in Riom (63) for Danone 60,000 m²

2009

Construction de la 1ère plateforme mutualisée à Brétigny-sur-Orge pour Danone/Coca-Cola
80 000 m²

Construction of the 1st mutualized platform in Brétigny-sur-Orge for Danone/Coca Cola
80,000 m²

2010

Cession de l'ex « Fives Cail Babcock » de Givors à Klepierre

Sale of "Fives Cail Babcock" from Givors to Klepierre

2012

Construction d'un « nouveau modèle » Carrefour Contact à Viry (74) et Saint-Martin-Bellevue (74)

Construction of a "new model" Carrefour Contact in Viry (74) and Saint-Martin-Bellevue (74)

2013

Signature d'un protocole avec la société Orange pour l'acquisition et la réhabilitation de 10 sites

Signature of a protocol with the company Orange for the acquisition and rehabilitation of 10 sites

2014

Réitération des sites ORANGE et réhabilitation des immeubles de Vienne, Roanne et Asnières

Repetition of the ORANGE sites and rehabilitation of buildings in Vienne, Roanne and Asnières

2015

Réalisation du projet « Origami » à Roanne

Signature d'une promesse d'acquisition du portefeuille Unédic

Vente des immeubles de Vienne et d'Asnières

Completion of the "Origami" project in Roanne

Signature of an undertaking to buy the Unédic portfolio

Sale of buildings in Vienne and Asnières

2016

Réhabilitation des sites de Villeurbanne, Tarare et Bonneville

Construction des sites publics de Saint-Priest et Suresnes

Réitération des différents portefeuilles d'actifs Unédic et Orange

Rehabilitation of the sites in Villeurbanne, Tarare and Bonneville

Construction of public sites in Saint-Priest and Suresnes

Repeat of the various asset portfolios Unédic and Orange

2017

Livraison Grenoble et Saint-Priest

Acquisition La Baule

Portefeuille Unédic 2

Développement du projet Craponne (69)

Cession du groupe transport et logistique Chevallier

Delivery Grenoble and Saint-Priest

Acquisition La Baule

Unédic 2 portfolio

Project development in Craponne (69)

Sale of the transport and logistics group, Chevallier

2018

Réhabilitation des sites de Villeurbanne 2, Craponne

Cession des pôles Éole et Équinoxe (18 sites)

Cession de l'immeuble à Courchevel 1850

Rehabilitation of the sites Villeurbanne 2 and in Craponne

Sale of the Éole and Équinoxe poles (18 sites)

Sale of a building in Courchevel 1850

2019

Construction d'immeubles de bureaux à Annemasse et l'Arbresle

Cession de l'opération Ornex

Construction of office buildings in Annemasse and L'Arbresle

Sale of the Ornex operation

2020

Construction de Force 13 (Fos-sur-Mer) 60 000 m² pour le groupe Danone et de bureaux pour EDF à Valence

Acquisition de fonciers XXL (site Arcelor à Thionville, site Ugine à Saint-Clair)

Cession du site d'Arcachon (33) de 25 hectares et du site de Tarare (Pôle Emploi)

Construction of Force 13 (Fos-sur-Mer) 60,000 m² for the Danone Group and of offices for EDF in Valencia

Acquisition of XXL lands (Arcelor site in Thionville, the Ugine site in Saint-Clair)

Sale of 25 hectares of the Arcachon site (33) and the Tarare site (Pôle Emploi)

*PIPA : Parc Industriel de la Plaine de l'Ain

**PIPA : Industrial park on the Ain département plain*

Un engagement éco-rentable

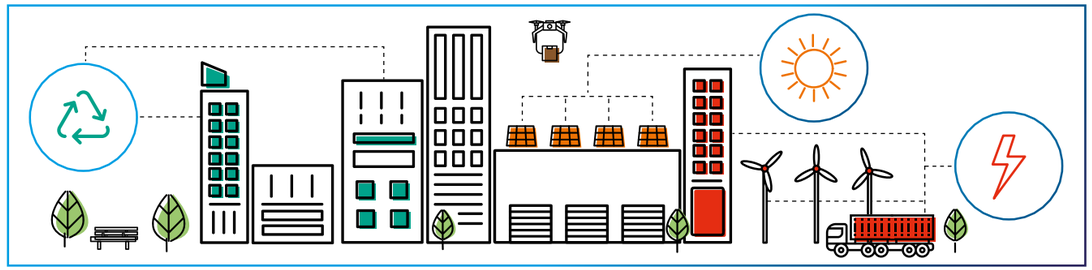
A commitment to eco-profitability

Le groupe Chevallier vise à identifier, grâce à une approche globale, les bases d'une démarche immobilière durable, mais aussi profitable pour l'ensemble des acteurs.

Au-delà d'un engagement collaboratif, le groupe Chevallier développe une démarche proactive dans la gestion de ses projets, qui répondent à des objectifs environnementaux définis. La protection de l'environnement est une préoccupation permanente (désamiantage, utilisation de matériaux durables, etc.) pour le groupe Chevallier et ses clients, mais cette question ne constitue pas à elle seule un élément qui peut déterminer l'attractivité d'un projet. La recherche de solutions environnementales au meilleur coût reste la cible à atteindre. Cette démarche a été initiée par le groupe Chevallier, notamment avec la réalisation d'Origami à Roanne, et elle est aujourd'hui développée dans l'ensemble de ses métiers et caractérisée par la maîtrise de l'économie des ressources (matières premières, énergie, etc.), la recyclabilité et la réutilisation de l'actif. C'est ainsi qu'est née, au sein du groupe Chevallier, la notion « d'immobilier circulaire ».

The Chevallier group aims to use a global vision to identify the foundations of a sustainable real estate approach that is also profitable for all key players.

Beyond this collaborative commitment, the Chevallier group is developing a proactive approach to the management of its projects, corresponding to defined environmental objectives. The protection of the environment is a permanent preoccupation (asbestos removal, use of sustainable materials, etc.) for the Chevallier group and its clients, but this question alone is not an element that can determine the attractiveness of a project. The search for environmental solutions at the best possible cost remains the primary target. This approach has been initiated by the Chevallier group, particularly with the Origami project in Roanne, and today it is deployed throughout the company's professions, and it is characterized by control over resource economics (raw materials, energy, etc.), recyclability and the reuse of assets. This is how, within the Chevallier group the concept of "circular real estate" was born.



TERTIAIRE

TERTIARY

L'idée de rebâtir la ville sur la ville

The idea of rebuilding the city on the city

Bureaux
Offices

Les ensembles tertiaires et d'activités sont depuis quelques années orientés vers des zones de « mieux vivre », où apparaissent, en parallèle, la mixité et le développement de nouveaux services.

L'employé voit son lieu de travail modifié au fil de l'apparition des nouvelles technologies et des changements sociétaux ou environnementaux, qui donnent un caractère évolutif à son quotidien.
Replacer et recentrer l'humain au cœur de ces « workplace » pour faciliter son quotidien constituent les objectifs du groupe Chevallier au cœur de nouveaux projets et de réalisations inédites. Les déplacements, les besoins de services de proximité, la mixité et les points de convergence sont autant d'éléments qui permettent de réaliser des projets immobiliers, en cohérence avec les attentes des utilisateurs d'aujourd'hui. Axées autour d'une architecture qualitative et innovante, nos réalisations intègrent l'utilisation de nouveaux matériaux, en relation avec les démarches environnementales et les principes d'économie d'énergie.
Les récentes constructions autour de la réhabilitation d'anciens bâtiments obsolètes du centre-ville, pour le compte de Pôle emploi, ont permis au groupe Chevallier de démontrer sa capacité à changer et à faire évoluer durablement ces espaces (création d'emplois, redynamisation locale, etc.).

For several years now, sets of tertiary services and activities have been oriented towards zones of "better living" where, in parallel, diversity and the development of new services appear.

Employees see their working environment modified as new technologies appear, and societal or environmental changes occur, giving their everyday lives an evolving nature.
Replacing and repositioning humans at the heart of these "workplaces" to make their daily lives easier are the aims of the Chevallier group within new projects and unique creations. Travel, needs for proximity services, diversity and points of convergence are as many elements that make it possible to create real estate projects that are in perfect harmony with the expectations of today's users. Based on qualitative and innovative architecture, our creations integrate the use of new materials, in relation with environmental approaches and the principles of energy saving.
Recent constructions based on the rehabilitation of old, obsolete buildings in city centers, on behalf of Pôle emploi, have allowed the Chevallier group to demonstrate its ability to change and bring about sustainable evolution in these areas (job creations, local redynamization, etc.).

Portefeuilles d'actifs
Portfolio of assets

L'activité liée à l'acquisition de portefeuilles d'actifs profite des nombreux efforts de développement réalisés par le groupe Chevallier, notamment en France métropolitaine.

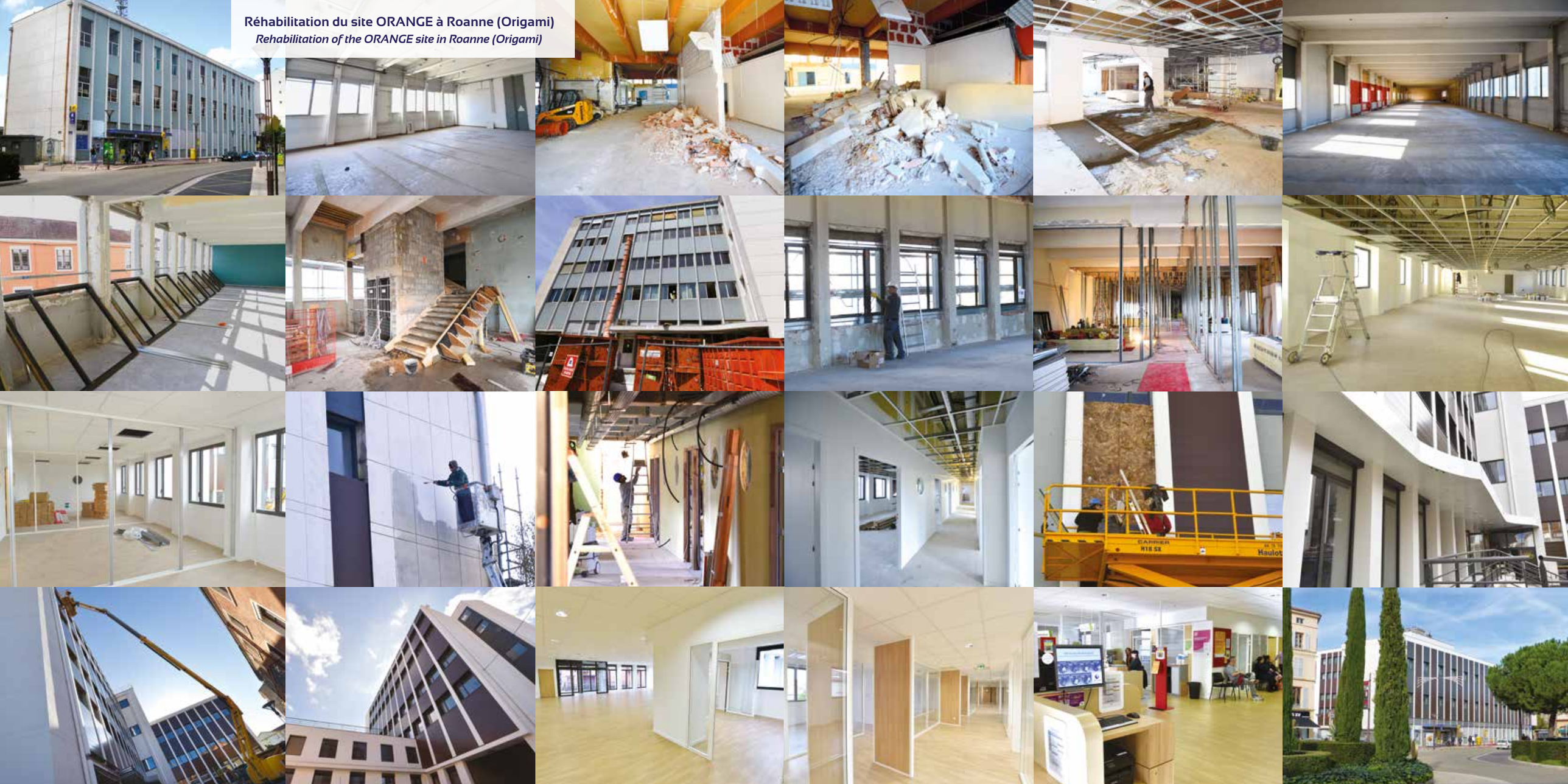
Après avoir acquis auprès d'Orange plusieurs portefeuilles immobiliers de type « ancienne génération », voire « friches tertiaires » de centre-ville, le groupe Chevallier a su s'organiser afin de préparer les sites pour leur réhabilitation.
Cette approche nécessite non seulement une expertise professionnelle, et notamment dans le désamiantage ou la dépollution des sites, mais c'est avant tout la localisation « Prime » qui détermine la qualité du portefeuille. Dans la majorité des cas, l'évolution technologique a permis au fil des ans de libérer de nombreux espaces, et particulièrement dans les anciens PTT. On notera d'ailleurs l'acquisition par le groupe Chevallier du site « 22 Asnières », ou encore de l'immeuble de la Poste situé à La Baule. La valorisation de ces bâtiments se traduit par des réhabilitations en logements, résidences de services, ou plus généralement en bureaux. Pour le groupe Chevallier, c'est aussi une volonté de se développer sur l'ensemble du territoire national, et l'acquisition du portefeuille Unédic « Région Parisienne » en est la parfaite illustration. À l'avenir, l'activité va également s'orienter vers des bâtiments industriels en périphérie des centres urbains, afin de créer de nouveaux espaces adaptés aux besoins actuels de la logistique urbaine.

The activity of acquiring portfolios of assets takes advantage of the many development efforts made by the Chevallier group, particularly in mainland France.

After acquiring from Orange several portfolios composed of "old generation" type assets, or even "tertiary wastelands" in city centers, the Chevallier group has been able to organize itself so as to make these sites ready to be re-used.
This approach first of all requires professional expertise, notably in asbestos removal or depollution of the sites, but above all, it is a question of the "prime" localization that will determine the quality of the portfolio. In most cases, over the years the technological evolution has freed up large areas, particularly in former "PTT" (French post office, telegraph and telephone services). The acquisition by the Chevallier group of the sites "22 Asnières" or the Post Office building in La Baule should be noted. The upgrading of these buildings is characterized by rehabilitation into accommodation, service residences or even more generally offices. For the Chevallier group, it is also a desire to develop the company throughout France, and the acquisition of the Paris region Unédic portfolio of assets is the perfect illustration of this. In the future, the activity will focus on the acquisition of industrial buildings on the outskirts of urban centers so as to create new areas connected to current needs in terms of urban logistics.

Réhabilitation du site ORANGE à Roanne (Origami)

Rehabilitation of the ORANGE site in Roanne (Origami)



Activités
Activities

L'évolution de notre société, les changements industriels, les enjeux environnementaux et la modification des normes sont des facteurs qui impactent directement la conception des bâtiments.

La réhabilitation de « friches tertiaires », ou encore d'immeubles tertiaires de centres-villes, comporte plusieurs enjeux et nécessite une maîtrise parfaite des opérations.
Ce qu'on appelle « l'immobilier circulaire » peut être conçu en termes de promotion immobilière ou de réhabilitation lourde, intégrant un changement de destination en immeubles tertiaires, et notamment en bâtiments liés à l'activité. La désindustrialisation progressive détermine de nouveaux modes constructifs autour de bâtiments d'activités « spécialisés » et destinés aux services.
La vision du groupe Chevallier réside dans la construction « sur-mesure » d'ensembles répondant aux besoins actuels des utilisateurs, mais qui s'avèrent aussi évolutifs et capables de s'adapter aux besoins futurs.

Evolution in our societies, industrial changes, environmental issues and modifications to standards are all factors that have a direct impact on how buildings are designed.

The rehabilitation of "tertiary wastelands", or even tertiary buildings in city centers, covers several issues and requires perfect control of the operations.
What we refer to as "circular real estate" can be seen in terms of real estate development or heavy rehabilitation, integrating a change in end user for tertiary buildings, particularly buildings linked to the local industry. Progressive deindustrialization determines new construction models for buildings with "specialized" activities and now destined for services. Chevallier's group vision lies in the made-to-measure construction of sets that correspond to the current needs of users, but which will also be capable of evolving and adapting to future needs.

LOGISTIQUE & LOGISTRIE

LOGISTICS & LOGISTRY

Autour de la chaîne logistique, la naissance de la logistrie

Around the supply chain, the birth of logistry

Une vision nouvelle de la chaîne logistique

A new vision of the supply chain

L'ensemble de la chaîne logistique est en pleine mutation en France ; les causes sont multiples et s'expliquent aussi bien par des facteurs structurels (internet, remise en cause du format hypermarché, etc.) que conjoncturels (production en Asie, faible coût du transport, etc.).

Malgré le positionnement qu'occupe la France au centre de l'Europe pour la distribution non alimentaire, notre pays doit en permanence s'adapter aux règles d'un commerce mondial aux volumes erratiques. Les changements de modes de consommation, les difficultés récurrentes d'organisation des modes de transport et la prise en compte des paramètres environnementaux modifient de façon certaine les choix opérés par les chargeurs pour leur implantation logistique.
Dans le cadre d'une logistique de distribution évolutive, variable et économique, le groupe Chevallier vous accompagne pour mettre en œuvre la solution optimale, capable de s'adapter aux futurs challenges.
Les nouveaux modes de consommation, l'évolution des contraintes règlementaires et l'augmentation continue du coût de l'énergie doivent être impérativement pris en compte. Le groupe Chevallier s'inscrit dans cette démarche volontaire, en structurant son offre sur l'ensemble de la chaîne logistique.

Every aspect of the supply chain is currently undergoing a transformation in France. There are multiple causes, which can be explained as much by structural factors (the internet, hesitation over the hypermarket format, etc.) as situational factors (production in Asia, low transport costs, etc.).

Despite the position that France occupies at the heart of Europe in terms of non-food distribution, our country must permanently adapt to the rules of world trade and its erratic volumes. The changes in how people consume, recurrent difficulties in organizing modes of transport, and taking environmental parameters into account have modified without doubt the choices made by loaders for where they set up their logistics hubs.
In the context of evolving, variable and economical distribution logistics, the Chevallier group can accompany you in your implementation of the best possible solution, capable of adapting to future challenges.
The new modes of consumption, evolution in regulatory constraints and the continual increase in energy costs must obligatorily be taken into account. The Chevallier group adheres fully to this voluntary approach, structuring its offer to the entire supply chain.

Le bâtiment logistique n'est pas qu'un simple moyen au milieu de cette chaîne, mais aussi un maillon essentiel de la distribution. Des solutions sur mesure, qui vous permettront d'appréhender les enjeux de demain, qu'ils soient économiques, environnementaux ou sociaux.

Logistics buildings are not simply one aspect situated in the middle of this chain. They are also a key part of the distribution chain: made-to-measure solutions, which will allow you to understand the issues of tomorrow, be they economic, environmental or social.

Le facteur foncier

The land factor

La « conquête » du projet Magellan a permis d'explorer et de découvrir une multitude de possibilités logistiques sur notre territoire.

C'est autour de la chaîne logistique que vont s'organiser les nouveaux schémas de flux du futur. Ce constat positionne le territoire français comme un élément majeur dans la construction de ces nouvelles organisations.
Le positionnement de plateformes logistiques devient stratégique pour l'environnement comme pour la nouvelle donne économique, notamment due à une forte diminution des fonciers disponibles pour de telles plateformes.

Une expertise de la chaîne logistique :

- Raccourcir la chaîne logistique ;
- Réaliser un plan d'économie sur l'ensemble de la chaîne ;
- Activer les moyens environnementaux ;
- Sécuriser la livraison finale.

Une analyse foncière :

- Un foncier en cohérence avec votre distribution ;
- Un principe de multimodalité et de connectivité ;
- Un capital foncier évolutif.

Une prise en compte de vos paramètres économiques et sociaux :

- Circuit de distribution plus court ;
- Évolution de votre secteur d'activité ;
- Positionnement du marché.

The "conquest" of the Magellan Project has made it possible to explore and discover a multitude of logistic possibilities in our country.

The new schemas for flow in the future will be organized around the supply chain. This observation places France in a key position in the construction of these new organizations. The location of logistics platforms is becoming strategic as much for the environment as for the new economic order, particularly as a result of a significant decrease in the land available for such platforms.

Expertise in the supply chain:

- Shortening the supply chain;
- Creating a savings plan for the entire chain;
- Activating environmental means;
- Bringing security to the final delivery.

Land analysis:

- Land in coherence with your distribution;
- The multi-modal and connected principle;
- Evolving land resources.

Taking social and economic parameters into account:

- A shorter distribution circuit;
- Evolution in your sector of activity;
- Positioning on the market.

Projet Magellan : présentation générale

The Magellan Project: General presentation

La chaîne logistique connaît aujourd'hui de profondes mutations à tous les niveaux, y compris dans les activités de production, de transport, de gestion, d'entreposage et de distribution ; c'est sur la base de ce constat qu'est né le projet Magellan.

L'ensemble de ces changements, associé aux innovations technologiques développées dans des délais toujours plus courts, accompagne de manière systématique l'évolution des processus opérationnels logistiques.
Compte tenu du rôle clé que le transport maritime et ferroviaire continuera d'occuper au cours des années à venir, nous avons choisi de nous positionner sur les axes Seine et Rhône, afin de tirer pleinement profit des infrastructures portuaires de Fos-sur-Mer, Marseille et Le Havre, en les reliant aux réseaux ferrés et routiers.
Ce positionnement stratégique nous permettra ainsi de réunir les différentes parties prenantes, notamment les chargeurs et les investisseurs, autour de cette vision commune d'avenir.

Le projet se définit autour de deux paramètres étroitement liés, qui impliquent de réenvisager la stratégie d'implantation des plateformes logistiques, avec la prise en compte d'une part, de la disponibilité de plus en plus limitée du foncier ferroviaire, et d'autre part, des problématiques que soulève la présence d'infrastructures aux abords directs des lieux de consommation. En réponse à ce contexte spécifique, le projet Magellan se développera autour de 12 plateformes connectées et multimodales, implantées en région et en plein cœur de l'Europe.

L'évolution de la chaîne logistique a été favorisée par des investissements faramineux dans le secteur. À titre d'exemple, citons les montants colossaux investis dans le projet chinois OBOR (One Belt One Road), aussi appelé « les nouvelles routes de la soie ». Cette initiative vise notamment à multiplier les connexions et les possibilités en termes de combinaisons d'approvisionnement et de distribution (transport maritime, fluvial, ferroviaire et routier) ; des caractéristiques qui constitueront sans aucun doute l'une des facettes du projet Magellan et qui participeront à définir sa stratégie d'implantation des plateformes logistiques.

Today, the supply chain is undergoing profound changes at every level, including in production, transport, management, warehousing and distribution activities. This observation has formed the basis from which the Magellan Project has emerged.

All these changes, associated with technological innovations developed in increasingly short periods of time, systematically accompany evolution in operational logistics processes.
Given the key role that sea and rail transport will continue to occupy in the years to come, we have chosen to position ourselves on the Seine and Rhone axes, so as to take full advantage of the port infrastructures in Fos-sur-Mer, Marseille and Le Havre, linking them to the rail and road networks.
This strategic position will thus allow us to bring together different stakeholders, particularly loaders and investors, around this common vision of the future.

The project is defined around two intimately linked parameters, which involve re-imagining the implantation strategies of logistics platforms, taking into account on the one hand the increasingly limited availability of rail land and, on the other, the issues raised by the presence of infrastructures on the direct approaches to places of consumption. In response to this specific context, the Magellan Project will be developed around 12 connected, multi-modal platforms, implanted in regions and at the very heart of Europe.

Evolution in supply chains has been favored by colossal investments in the sector. For example, we can mention the vast sums of money invested in the Chinese project, OBOR (One Belt One Road), also known as "the new silk roads". The aim of this initiative is in particular to multiply connections and opportunities in terms of combinations of supply and distribution (maritime, river, rail and road transport); these are characteristics that will doubtless form one of the key aspects of the Magellan Project, and which will play a part in defining its strategy for implanting logistics platforms.

L'essentiel du projet Magellan

The key facts of the Magellan Project

La chaîne logistique traverse actuellement une période d'importants bouleversements multifactoriels, qui poussent par ailleurs les organisations logistiques à se renouveler constamment.

Si la chaîne logistique que nous connaissions hier répondait à un cadre bien défini, nous nous dirigeons aujourd'hui vers des organisations logistiques en évolution permanente, tenues de s'adapter aux différents facteurs contextuels évoqués ci-dessous :

- la mondialisation des échanges et la croissance mondiale ;
- le changement des modes de consommation (internet) ;
- l'impact des investissements chinois sur nos organisations logistiques ;
- le développement des innovations autour de la chaîne logistique ;
- l'essor de la robotisation.

Le secteur de l'immobilier logistique peut - et doit - être repensé au cœur du dispositif français, de façon à accompagner l'obsolescence des actifs immobiliers logistiques, l'apparition de nouveaux standards (mécanisation, éco-rentabilité, multimodalité, sécurité, etc.), et l'appréhension « active » de la chaîne logistique. Porté par le groupe Chevallier, le projet Magellan a choisi de s'écarter de l'axe traditionnel Lille-Marseille, pour se positionner sur les axes Seine/Rhône et favoriser la construction de plateformes embranchées fer.

Supply chains are currently undergoing a period of major multi-factor upheavals, forcing logistics organizations to renew themselves constantly.

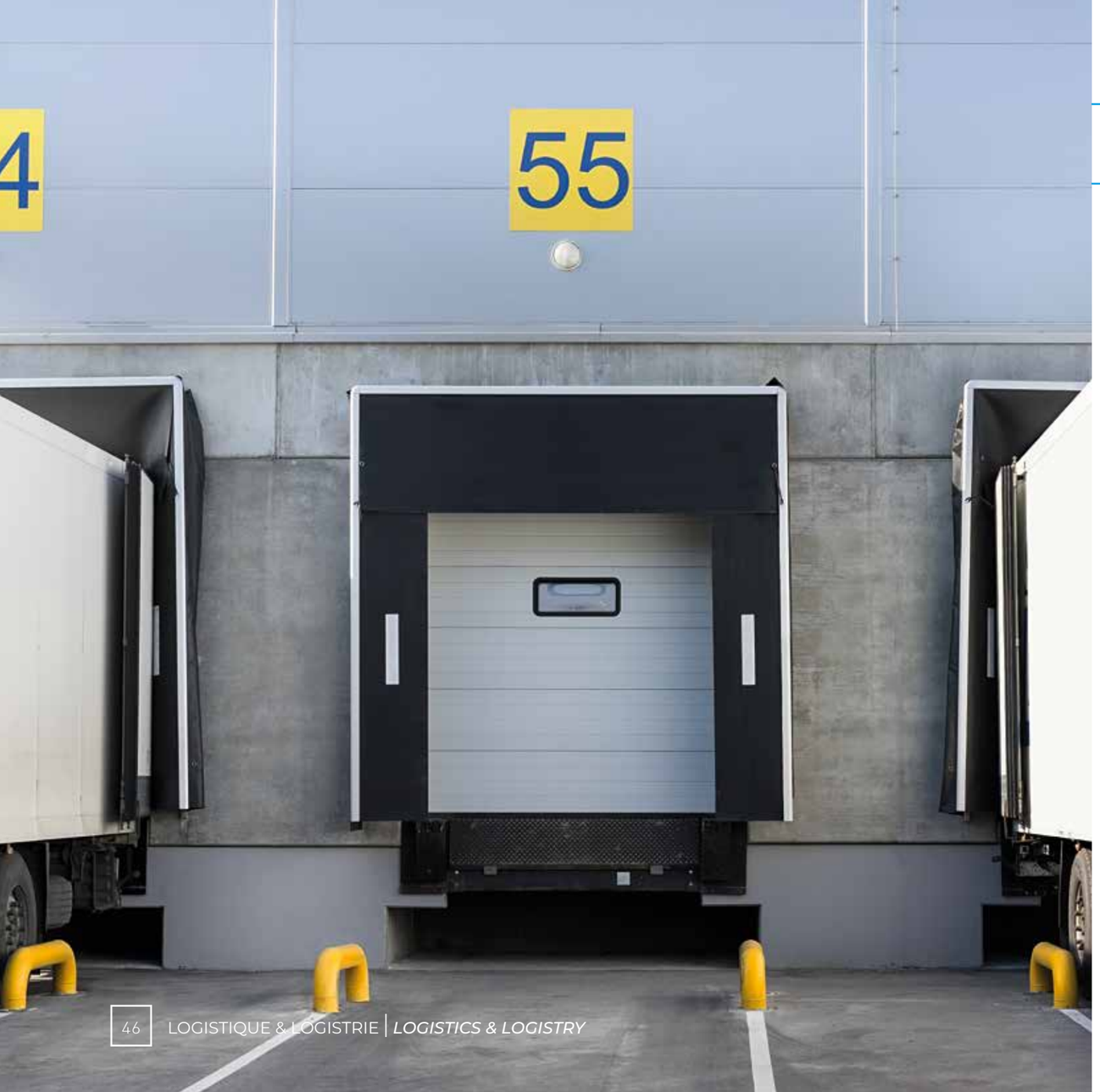
While the supply chains of yesterday corresponded to a well-defined framework, today we are heading towards logistics organizations in permanent evolution, obliged to adapt to the various contextual factors mentioned below:

- *the globalization of exchanges and world growth;*
- *changes in how people consume (internet);*
- *the impact of Chinese investment on our logistics organizations;*
- *the development of innovations around supply chains;*
- *the rise of automation.*

The logistics real estate sector can – and must – be rethought within the heart of the French system, in such a way as to accompany the obsolescence of logistic real estate assets, the appearance of new standards (mechanization, eco-profitability, multi-modality, security, etc.) and "active" understanding of supply chains.
The Magellan Project is carried by the Chevallier group. The project has chosen to move away from the traditional Lille-Marseille axis in order to position itself on the Seine/Rhone axis and favor the construction of platforms with rail connections.

Des atouts forts, qui permettront d'exploiter pleinement les points d'accès portuaires, fluviaux et ferrés, situés à proximité.
L'apparition de nouvelles organisations logistiques, qui évoluent au cœur du processus de mondialisation, s'accompagnera d'un bouleversement structurel lié au renouvellement de la stratégie d'implantation des plateformes de distribution et de leur approche. Ces nouveaux modèles en devenir sont susceptibles de modifier en profondeur la vision des décideurs français, amenés à privilégier une plus grande connectivité ainsi que le développement de nouveaux modes de transport, aujourd'hui sous-exploités. Fort de la présence d'une dizaine de fonciers sur notre territoire, le projet Magellan vise, dans ce contexte, à orienter ses efforts sur le développement de plateformes évolutives (d'environ 50 000 à 100 000 m²), susceptibles de relever les défis associés à la multimodalité et à la fluidité des échanges.
Le déploiement de notre projet se traduit notamment par un positionnement stratégique sur les axes Seine et Rhône, à proximité des infrastructures portuaires, fluviales, ferrées et maritimes, afin de pouvoir tirer pleinement profit des connexions portuaires du Havre et de Fos-sur-Mer, ainsi que des voies ferrées et routières, présentes sur notre territoire.
Notre approche repose également sur une compréhension approfondie du processus de distribution et de ses enjeux, ainsi que sur une solide capacité d'analyse de l'ensemble de la chaîne logistique. Le développement de nouvelles organisations logistiques, auquel nous allons assister au cours des cinq prochaines années, ainsi que leur stratégie d'implantation immobilière logistique, constitueront les points d'ancrage de ce dispositif.

These are strong advantages, and they will make it possible to fully make use of the port, river and rail access points situated nearby.
The appearance of new logistics organizations, which evolve at the heart of the globalization process, will be accompanied by structural upheavals. These upheavals are linked to renewal of implantation strategies for distribution platforms and their approaches. These new models of the future are liable to modify in depth the vision of French decision-makers, obliged to favor greater connectedness, as well as the development of new transport modes that are currently underused.
On the strength of the presence of a dozen landowners in the country, the Magellan Project aims, in this context, to focus its efforts on the development of evolving platforms (of around 50,000 to 100,000 m²), liable to take up the challenges associated with multi-modality and the fluidity of exchanges.
The deployment of our project is expressed in particular through strategic positioning on the Seine and Rhone axes, near port, river, rail and maritime infrastructures, so as to be able to take full advantage of the port connections in Le Havre and Fos-sur-Mer, as well as the road and rail networks present in France.
Our approach is also based on in-depth understanding of the distribution process and its issues, as well as on our solid ability to analyze the entire supply chain. The development of new logistics organizations, which we will be witnessing in the next five years, as well as their strategy for logistics real estate implantations, will form the cornerstones of this system.



Le projet Magellan en huit points

The Magellan Project in eight key points

Le projet Magellan s'organise autour de la multi-modalité et de l'acquisition de vastes fonciers sur les axes Seine et Rhône. Ainsi, la stratégie d'implantation des plateformes logistiques, que l'on attend reconvertibles et évolutives, constitue un paramètre essentiel du projet.

Le développement du projet Magellan vise à assurer le caractère variable et flexible de la chaîne logistique, ainsi que l'aspect fonctionnel et évolutif de l'entrepôt. Cette approche se construit autour de huit paramètres, permettant d'élaborer une offre unique.

The Magellan Project is organized around the concepts of multi-modality and the acquisition of vast areas of land on the Seine and Rhone axes. In this way, the implantation strategy for logistics platforms, which are expected to be convertible and evolving, is an essential parameter in the project.

The development of the Magellan Project aims to guarantee the variable and flexible nature of the supply chain, as well as the functional, evolving aspect of warehouses. This approach is built around eight parameters that make it possible to propose a unique offer.

1

De nouveaux échanges

De nouvelles orientations de flux pour les échanges internationaux :

- des productions délocalisées vers de nouveaux pays
- des navires de plus en plus gros

Des schémas de transports nouveaux :

- développement de la Belt and Road en Chine
- acheminement par fer (réduction du temps de trajet et des émissions de CO_2)

New exchanges

New flow orientations for international exchanges:

- production delocalized to new countries
- increasingly large vessels

New transport models:

- development of the Belt and Road in China
- rail transport (reduced travel times and CO_2 emissions)

2

Standardisation du concept

Des plateformes adaptées aux exigences de demain :
- un renforcement de la sécurité (hommes/marchandises)
- une vision éco-rentable

Un « produit investisseur » adapté aux utilisateurs :
- des tailles des plateformes conformes aux exigences du futur
- des capacités d'évolution pour l'avenir

Standardization of the concept

Platforms adapted to the needs of the future:
- reinforced security (personnel/ freight)
- an eco-profitable vision

An "investor product" adapted to users:
- platform sizes in conformity with the needs of the future
- capacity for evolution in the future

3

Les axes Seine/Rhône

Des plateformes situées aux emplacements stratégiques :
- dans les grands ports maritimes de Fos-sur-Mer et du Havre
- à proximité des zones connectées et de chalandise

Des échanges internationaux et de la distribution favorables :
- développement des flux internationaux
- plateformes reconvertibles et évolutives

The Seine/Rhone axes

Platforms located in strategic areas:
- in the large maritime ports of Fos-sur-Mer and Le Havre
- close to connected and catchment areas

International exchanges and favorable distribution:
- development of international flows
- platforms that can be converted and evolve

4

Un potentiel français à exploiter

- une position géographique centrale en Europe
- des ports en mouvement (Fos-sur-Mer/Le Havre)
- des facilités d'acheminements fluviaux, ferrés et routiers
- une maîtrise de la chaîne et du savoir-faire logistique

French potential waiting to be used

- a central geographical position in Europe
- ports that are dynamic (Fos-sur-Mer/Le Havre)
- river, rail and road transport facilities
- control of the supply chain and know-how

5

Le développement de la multimodalité

Une volonté de massifier les flux :
- un train supprime environ 50 camions
- avec des barges sur la Seine et le Rhône
- avec 80 à 150 conteneurs

Vers une chaîne logistique responsable au départ des ports, avec l'acheminement par train des conteneurs.

Developing multimodality

A desire to massify flows:
- one train eliminates approximately 50 trucks
- with barges on the Seine and the Rhone
- with 80 to 150 containers

Towards a responsible supply chain starting in the ports, with transit by container train.

6

Des plateformes multifonctions

Vers une réindustrialisation « européenne » :
- la transition de la différenciation retardée
- de futures créations d'emplois
- de l'entrepôt à l'usine logistique

La création de nouveaux métiers :
- une filière logistique en mutation
- des besoins de pilotage de flux « précis »

Multifunctional platforms

Towards "European" re-industrialization:
- delayed transition of differentiation
- future job creations
- from warehouse to logistics factory

The creation of new professions:
- a logistics sector in mutation
- need for "precise" flow piloting

7

Un engagement éco-rentable

Prise en compte environnementale sur l'ensemble de la chaîne :
- des systèmes vertueux et économiques
- l'engagement de nos clients, de leurs partenaires et des pouvoirs publics
- la pertinence économique du système à démontrer

La réduction « progressive » du tout camion :
- une nuisance pour l'environnement, mais nécessaire pour la distribution (véhicules gaz)
- la mutualisation des flux comme alternative

An eco-profitable commitment

Environmental awareness for the entire chain:
- virtuous, economical systems
- the commitment of our clients, their partners and the public authorities
- the economic relevance of the system must be demonstrated

"Progressive" reduction in the "all-truck" mode:
- a source of harm for the environment, but necessary for distribution (gas vehicles)
- the mutualization of flows as an alternative

8

12 plateformes pour le projet Magellan

- 4 plateformes sur l'axe Seine
- 8 plateformes sur l'axe Rhône

12 platforms for the Magellan Project

- 4 platforms on the Seine axis
- 8 platforms on the Rhone axis

Projet Victoria Link à Belleville-sur-Saône
Victoria Link project in Belleville-sur-Saône

INVESTISSEMENTS & ACTIFS

ASSETS

Pérenniser nos actifs, valoriser notre patrimoine

Making our assets sustainable, promoting our heritage

Stratégie d'investissement du groupe Chevallier

Investment strategy of the Chevallier group

La groupe Chevallier est une société foncière dédiée depuis sa création à l'immobilier commercial pour le compte du groupe Carrefour en Haute-Savoie, et qui s'est rapidement diversifiée dans l'investissement tertiaire (bureaux, locaux d'activités), logistique, ainsi que dans l'immobilier résidentiel au sein de resorts de golf en Europe du Sud (Espagne, Portugal, France, etc.) et en Asie du Sud-Est.
Ces investissements concernent notamment :

- l'immobilier de bureaux avec la réalisation d'investissements dont les preneurs à bail sont des acteurs institutionnels publics ou privés.
- l'immobilier commercial (locaux d'activités et magasins de grande distribution).

Cette stratégie sera appliquée sur nos investissements à venir.

Chevallier Industry is a property company that since its creation has focused on commercial real estate for the Carrefour group in the Haute-Savoie administrative département in France. The company has rapidly diversified into tertiary investment (offices, local industry), logistics, as well as residential real estate within golf resorts in Southern Europe (Spain, Portugal, France, etc.) and South-East Asia.
These investments concern in particular:

- *office real estate, with investments whose lessees are public or private institutional actors;*
- *commercial real estate (local industry and large retail outlets).*

This strategy will be applied to our future investments.

Savoir accompagner vos projets

Knowing how to accompany your projects

L'organisation du groupe Chevallier est fondée sur trois piliers distincts qui permettent d'accompagner efficacement nos clients dans la durée, quelles que soient la taille, la nature et la localisation des projets.

Dans l'ensemble des acquisitions opérées depuis de nombreuses années, notre savoir-faire a permis d'asseoir notre légitimité et d'identifier le groupe Chevallier comme un acteur référent, notamment grâce à une stratégie claire et identifiée par métier. Avec des investissements sécurisés et en adéquation avec l'évolution du marché, groupe Chevallier a su développer l'acquisition pour le compte de grands groupes nationaux et internationaux (Nestlé, Danone, Coca-Cola, Vinci Énergies, Descours et Cabaud, etc.). En investissant aussi en dehors des zones de chalandise ou des grands centres industriels, groupe Chevallier dispose de la capacité à accompagner ses clients dans leur développement sur l'ensemble du territoire. Le groupe Chevallier diversifie par ailleurs ses acquisitions en privilégiant en priorité la qualité du preneur et sa durée d'engagement.
Dans la continuité de ses opérations, le groupe Chevallier reste à l'écoute de ses clients dans le cadre d'aménagements complémentaires techniques ou encore lors d'extension de sites existants. Prendre soin de nos clients est pour nous une priorité.

The organization of the Chevallier group is based on three distinct pillars which allow us to accompany our clients effectively in the long term, regardless of the size, nature and localization of the projects.

In all the acquisitions made over many years, our know-how has allowed us to establish our legitimacy, and to identify the Chevallier group as a reference player, particularly thanks to a clearly-identified strategy for each of our professions. With secure investments that are adapted to the evolution in the market, the Chevallier group has known how to develop acquisitions on behalf of large national and international groups (Nestlé, Danone, Coca Cola, Vinci Energies, Descours et Cabaud, etc.). By also investing outside of catchment areas or large industrial centers, the Chevallier group has the ability to accompany its clients in their development all over France. The Chevallier group has in addition diversified its acquisitions, by focusing as a priority on the quality of the lessee and the duration of the commitment.
In the continuity of its operations, the Chevallier group continues to listen closely to its clients in the context of complementary technical modifications, or during the extension of existing sites. Taking care of our clients is our priority.

Proximité et réactivité
Proximity and reactivity

Le groupe Chevallier dispose d'une vision globale par métier, grâce à la complémentarité de professionnels expérimentés et répartis en trois pôles de compétences au sein de son organisation.

The Chevallier group has a global vision for each of its professions, thanks to the complementarity of its experienced professionals, spread over three poles of expertise within its organization.

Ces équipes apportent un suivi sur mesure à chaque étape, et plus particulièrement tout au long du cycle de vie de l'actif. Le contexte économique, la rapidité des informations transmises, ou encore, la croissance de nos clients, nous imposent, en tant que bailleur, de réagir activement à leurs demandes.
La nouvelle extension du magasin Carrefour Contact de Saint-Martin-de-Bellevue (74) en est un bon exemple.

These teams provide made-to-measure follow-up at each stage and, more particularly, throughout the life cycle of the asset. The economic context, the rapidity at which information is transmitted, or the growth of our clients all force us, as the lessor, to react quickly to their demands. The new extension of the Carrefour Contact store in Saint-Martin-de-Bellevue (74) is the perfect example.

L'immobilier logistique
Logistics real estate

La récente cession des activités opérationnelles de transport du groupe Chevallier a permis de donner un nouvel essor à la structure des investissements.

De plus, la cession des entrepôts de Villefranche-sur-Saône et de Grigny dans le département du Rhône, respectivement de 8 000 m² et 40 000 m², a permis de rééquilibrer les actifs logistiques en vue d'un redéploiement sur des actifs tertiaires, dans le cadre de la foncière du groupe Chevallier.
L'activité logistique se déploie notamment par le développement du projet Magellan à Fos-sur-Mer (Bouches-du-Rhône) pour le groupe Danone sur 55 000 m², ainsi qu'à Belleville-sur-Saône dans le Rhône sur 53 000 m².
Ces bâtiments seront cédés à des investisseurs ou conservés en patrimoine.

The recent sale of the Chevallier's group operational transport activities has made it possible to bring new dynamism to the structure of the investments.

In addition, the sale of the warehouses in Villefranche-sur-Saône and Grigny in the Rhone administrative départément, respectively 8,000 m² and 40,000 m², made it possible to rebalance the logistic assets with a view to redeployment in tertiary assets, in the context of Chevallier's group real estate development. The logistics activity is deployed above all through the development of the Magellan Project in Fos-sur-Mer (Bouches-du-Rhône) for the Danone group on 55,000 m², as well as in Belleville-sur-Saône in the Rhône on 53,000 m². These buildings will be transferred to investors or maintained as land assets.

Projet Victoria Link à Belleville-sur-Saône
Victoria Link project in Belleville-sur-Saône

Bureaux et activités
Offices and activities

Ces dernières années ont été marquées par la réalisation d'opérations d'investissement en dehors des zones traditionnelles.

Avec une volonté de se positionner en périphérie des grandes agglomérations, voire dans des localisations plus reculées, le groupe Chevallier se présente comme un investisseur généraliste, et nous comptons poursuivre cette stratégie pour les années à venir.

Recent years have been marked by investment operations outside of traditional areas.

With a desire to position itself on the periphery of large cities, or even in more far-flung locations, the Chevallier group presents as a general investor, and we fully intend to continue this strategy in coming years.

Corbeil-Essonnes (91) : 784 m²

Annemasse (74) : 2 000 m² (Pôle Emploi)

Sain-Bel (69) : 492 m² (Pôle Emploi)

Héricourt (25) : 2 100 m² (Vinci Energies)

Vichy (03) : 2 400 m² (Descours & Cabaud)

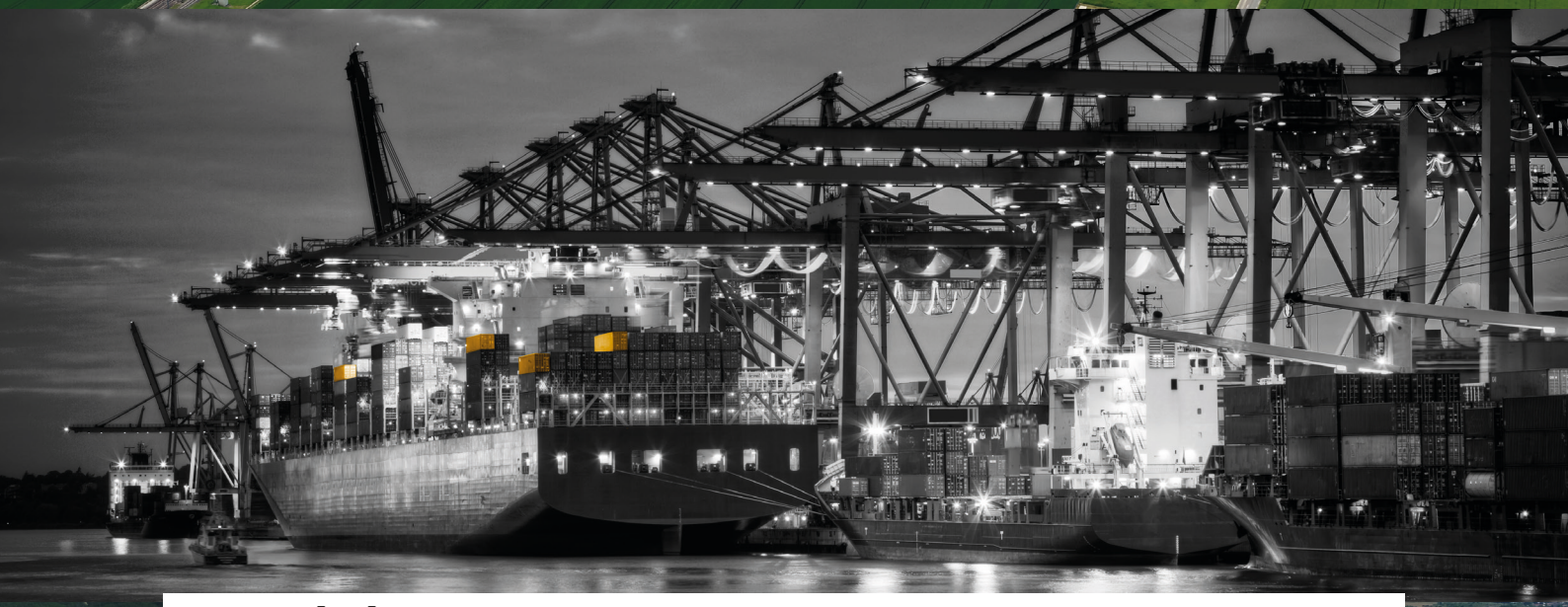
Poissy (78) : 2 000 m² (Ecole Esup)

Conclusion
In conclusion

Le groupe Chevallier a démontré, au cours de ces dernières années, sa capacité à développer des projets innovants et structurants, accompagnée d'une volonté permanente de s'inscrire dans une vision immobilière environnementale et pérenne. Ce sont ces mêmes bases qui vont permettre au groupe Chevallier de poursuivre la réalisation de nouveaux projets immobiliers logistiques et de trouver, en faveur de ses clients, les meilleures connexions autour de la chaîne logistique.

Throughout the last few years, the Chevallier group has shown its ability to develop innovative, structuring projects, along with a tireless desire to take part in an environmental, sustainable vision of real estate. It is these very same bases that will allow Chevallier's group to continue to carry out new logistics real estate projects, and to find, on behalf of its clients, the best connections possible around the supply chain.

Projection et construction du site Force 13 à Fos-sur-Mer
Projection and construction of the Force 13 site in Fos-sur-Mer



SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DES TRANSPORTS CHEVALLIER

95 AV. MARCELIN BERTHELOT, 69520 GRIGNY- FRANCE