

# Actualités

ÉDITION DE MARS 2014



Plateforme ARGAN louée à AUCHAN – Trappes – Architecte : SAGL

## DANS CETTE ÉDITION :

■ ARGAN RÉALISE UN ENTREPÔT **PREMIUM** EXEMPLAIRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE CERTIFIÉ HQE ET BBC, EXPLOITÉ PAR AUCHAN

■ COMMENT SE DÉROULE UN DÉVELOPPEMENT DE PLATEFORME LOGISTIQUE



Le coin de  
**l'Actionnaire**

## Nouveau format de la lettre d'actualités

À la demande de nombreux actionnaires et dans le but de les informer de nos activités, nous avons fusionné « La Lettre aux Actionnaires » et « La Lettre d'Actualités ».

## RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE À TRAPPES.

(suite pages 2 à 4)



# ARGAN RÉALISE UN ENTREPÔT PREMIUM EXEMPLAIRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE CERTIFIÉ HQE® ET BBC, EXPLOITÉ PAR Auchan

**R**conversion d'une friche industrielle à Trappes  
Nouveau développement clef en main locatif réussi pour ARGAN : Auchan exploite un entrepôt de Haute Qualité Environnementale, construit sur une ancienne friche industrielle de 20 hectares embranchés fer acquise en pleine propriété en décembre 2011 auprès de la SNCF à Trappes (Yvelines).

Propos recueillis par PASCALIE ROZAN, journaliste



ARGAN a livré à AUCHAN une plateforme logistique PREMIUM de 52 000 m<sup>2</sup> à Trappes pour approvisionner les magasins franciliens de l'enseigne spécialisée dans la grande distribution. Développée et livrée clef en main en 2 tranches : 20 000 m<sup>2</sup> en octobre 2012 et 32 000 m<sup>2</sup> en février 2013 et labellisée Certivéa HQE® et BBC pour les bureaux, elle est louée à Auchan pour une durée ferme de 9 ans. Sur le même site, une seconde plateforme logistique certifiée HQE de 38 000 m<sup>2</sup>, en cours de commercialisation, sera construite dès signature du bail du nouveau locataire.

« Dominique CARLIER, pourquoi avoir confié le développement de cette nouvelle plateforme logistique à ARGAN ? »

**DOMINIQUE CARLIER,**  
directeur des approvisionnements et de la logistique AUCHAN :



« Notre groupe souhaitait regrouper ses activités de Trappes et d'Épône sur un seul site afin d'assurer notre développement multi-format en Ile-de-France qui représente environ 50 magasins, soit 75 000 références. L'objectif était de bénéficier d'une plateforme fonctionnelle, performante et respectueuse du développement durable. La société ARGAN, en raison de son esprit entrepreneurial, nous a semblé la seule capable de « sortir » le projet et réussir ce pari pour lequel elle a investi environ 40 M€. ARGAN a

**La plateforme logistique Auchan est la plus moderne de l'hexagone.**

construit une plateforme logistique de Produits de Grande Consommation la plus moderne de l'Hexagone : elle consomme peu, veille au confort des exploitants, respecte l'environnement et est sécurisée. Dans le cadre d'une relation de partenariat durable, malgré les contraintes, notamment l'acquisition du terrain et la démolition de 80.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts vétustes, nous avons, au terme de négociations exigeantes, obtenu ce bâtiment dans les délais. Celui-ci répond à notre cahier des charges : il limite notre empreinte écologique, satisfait les conditions de travail de nos collaborateurs et assure les moyens de notre croissance. Avec plus de 50.000 m<sup>2</sup> et 3 fois plus de quais qu'auparavant, Auchan livre 80 à 100 000 colis jour soit 4 000 palettes en réception et expédition, au moyen de 200 camions (130 entrées, 70 sorties). Le confort des utilisateurs a été particulièrement étudié sur le site agrémenté d'espaces verts. Par exemple, les toits des locaux techniques accolés aux bureaux paysagers ont été ainsi en partie végétalisés et aménagés en espace de détente. »

« Christophe GRISOLET, quelles motivations vous ont conduit à céder votre terrain à ARGAN ? »

**CHRISTOPHE GRISOLET,** directeur de la gestion immobilière SNCF/GEODIS :

« Pour convertir ce site industriel

vieillissant en base logistique de dernière génération, la proposition technique et financière étudiée sur mesure par ARGAN semblait la plus pertinente et fiable. Elle considérait l'impact environnemental de la démolition et de la construction, l'esthétique du projet et son insertion dans l'environnement, réduisait les consommations d'énergie et veillait au confort et à la sécurité des

locales. Résultat : au terme de 31 signatures, la vente s'est réalisée auprès de la direction immobilière de la SNCF en 12 mois au lieu des 3 à 5 ans habituels tandis que France Domaine, au terme de 4 avis, acceptait le déclassement du terrain hors du domaine public. Grâce à la flexibilité et la réactivité

d'ARGAN, nous avons travaillé dans la fluidité et la transparence. À chaque question, nous avons une réponse rapide et judicieuse. Les travaux de démolition et de construction ont été rapidement mis en œuvre : la première tranche de 20 000 m<sup>2</sup> a été livrée à la date convenue. Ce dossier, pour lequel nous avons démêlé des situations compliquées, restera une référence. »



(Architecte : SAGL)

usagers. Dès notre accord et afin d'aider Argan à tenir ses délais vis-à-vis d'Auchan pour livrer la première tranche, toutes les procédures ont été diligentées pour obtenir les autorisations auprès de la direction immobilière de la SNCF, de France Domaine, de la Mairie, de la Préfecture et des collectivités

*La plateforme logistique, récompensée par des labels HQE® et BBC, a été baptisée « Eco Trappes » par les collaborateurs AUCHAN. À la pointe du développement durable, AUCHAN augure l'ère des entrepôts modèles où performance, efficacité au travail et bien-être se conjuguent.*



## LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET ÉCO-TRAPPES PLATEFORME LABELISÉE HQE® ET CERTIFIÉE BBC

### PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- Économies de transport : 1 700 camions, soit 500 000 kms et moins 525 tonnes d'émissions de CO<sub>2</sub>
- Économie d'énergie : chaudière à condensation, récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, recyclage des déchets ...
  - Electricité : moins 55 %
  - Gaz : moins 25 %
  - CO<sub>2</sub> : moins 45 %
- Surisolation des murs et des cloisons (doublage de l'épaisseur de l'isolant) avec des équipements de chauffage performants : combustion électronique, gestion centralisée automatique...

### CONDITIONS DE TRAVAIL OPTIMALES

- Éclairage naturel (6 % de la surface) avec trois fois plus d'ouvertures sur l'extérieur, détection de présence et réglage de luminosité
- Sécurité optimisée : sens unique de circulation des camions
- Équipements d'aide à la manutention : zéro palette manipulée ou filmée à la main

## Actualités

→ suite de la page 3

« Monsieur le Maire, quel est l'impact de ce nouveau parc logistique pour la vie économique locale ? »

**Guy MALANDIN, Maire de Trappes :**

« Ce parc logistique **PREMIUM** de 90 000 m<sup>2</sup> situé sur un site de 20 hectares offre une nouvelle dynamique économique à la zone d'activités de Trappes-Elancourt qui, malgré la diversité de ses occupants (LNE – Laboratoire National d'Essais –,

**Le professionnalisme et le sérieux d'ARGAN m'ont sécurisé.**

Iveco, PME et artisans), perdait de son attrait. ARGAN a rénové un site pollué et contaminé en démolissant les entrepôts existants. Avec 2 plateformes certifiées HQE®, les acteurs économiques découvrent aujourd'hui un site « Prime » en région parisienne, situé idéalement sur des axes de transports majeurs (N10, A12, A86). Connecté au réseau ferré, il est architecturalement esthétique et entièrement aménagé. Le parc bénéficie d'un bassin de 5000 emplois. Par ailleurs, le professionnalisme et le sérieux de la foncière ARGAN ont permis d'éviter toutes nuisances durant les 12 mois de démolition et construction qui se sont déroulés dans d'excellentes conditions.

Avec 220 emplois, dont 30 recrutements, la plateforme symbolise le renouveau économique de l'avenue Hennequin. Depuis mars 2013, chaque mois, une entreprise nous sollicite pour s'installer. Pour Trappes et la Communauté d'Agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines, cette réalisation est un succès : nous avons renforcé notre attractivité, tout en offrant un territoire pratique, esthétique et facile à vivre. Il promet aux concitoyens une meilleure qualité de vie et une excellence environnementale. »

« Jean-Baptiste RÉROLLE, quel est votre bilan de l'opération de votre nouvel entrepôt **PREMIUM** à Trappes ? »

**JEAN-BAPTISTE RÉROLLE, Directeur du Développement ARGAN :**

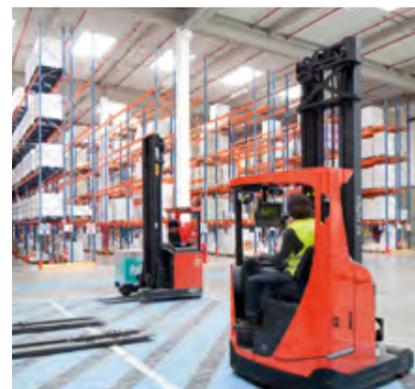
« Le foncier de Trappes correspondait à la demande du groupe AUCHAN pour assurer sa croissance en besoins logistiques en Ile-de-France. Face à une concurrence acharnée, nous avons de façon offensive déployé toutes nos expertises pour résoudre une opération technique et politique complexe. ARGAN a proposé un entrepôt XXL de dernière génération respectueux de l'environnement. Collectivités locales, mairie, préfecture, nos voisins LNE et IVECO ont

**Notre objectif était de satisfaire pleinement AUCHAN.**



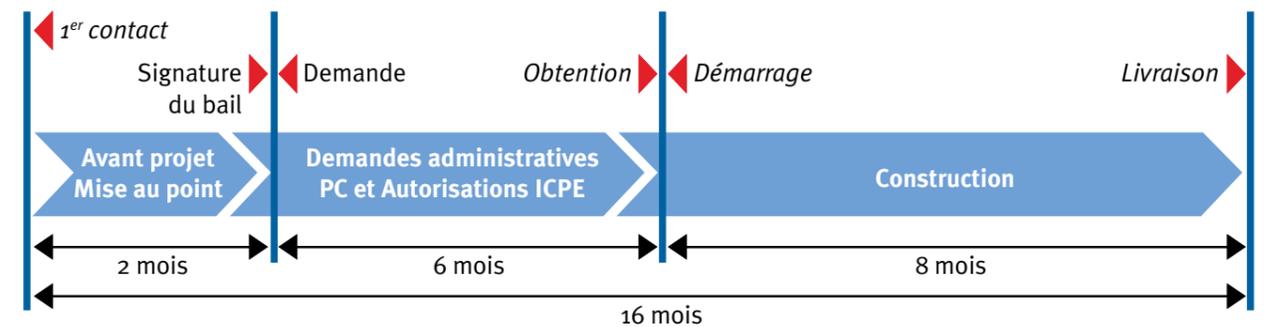
été convaincus par la performance du projet. Après avoir obtenu les autorisations en un temps record, nous avons réalisé des travaux d'envergure d'un coût avoisinant les 40 M€. Après avoir dépollué et désamianté le site, ARGAN a construit 52.000 m<sup>2</sup>, partagé en 8 cellules et locaux d'accompagnement. Le parti pris a été de valoriser les déchets ; 97 % des produits issus de la démolition ont été recyclés. Les cuves enterrées remplies de fuel qui fuyaient

depuis des années ont été enlevées et les terres dépolluées. L'ensemble offre aujourd'hui une véritable valeur ajoutée au territoire. ARGAN a fait preuve d'adaptabilité et de réactivité particulièrement lorsque le plan de masse a dû être modifié en cours de route et ce, tout en respectant les délais. Notre objectif était de satisfaire pleinement AUCHAN. Etre à la hauteur des exigences de nos clients et faire preuve de prouesses et d'efficacité dans le cadre d'une opération très ambitieuse est un challenge quotidien. »



Photos : Tristan Deschamp

## COMMENT SE DÉROULE UN DÉVELOPPEMENT DE PLATEFORME LOGISTIQUE



Le cycle démarre par la **rencontre d'une entreprise** souhaitant prendre en location une plateforme, rencontre initiée par ARGAN ou par l'entreprise elle-même.

■ Le terrain ayant été préalablement acheté ou réservé, sous forme d'option, des réunions de travail sont engagées avec le futur preneur afin de lui présenter une série d'avant-projets dont l'aboutissement sera le **projet de permis de construire** (P.C.).

■ La plateforme étant définie par les plans du P.C. et une description des performances, **il convient de contracter un bail commercial** en l'état futur d'achèvement. A ce stade, seules les dépenses à caractère commercial ont été engagées.

■ Etant désormais assuré que la plateforme aura un preneur, les études commencent par les **démarches administratives**. Les dossiers de demande de Permis de Construire et de demande d'Autorisation Préfectorale d'Exploiter, comportant notamment une étude de danger avec simulation d'incendie vont être déposés auprès des administrations au service de l'Etat concernées, avec le concours de notre Architecte et de nos Bureaux d'Etudes spécialisés. (En effet, les entrepôts

de plus de 50 000 m<sup>3</sup> font l'objet d'une Autorisation Préfectorale d'Exploiter au titre des ICPE [Installations Classées pour la Protection de l'Environnement] dont l'arrêté du 5 août 2002, complété de plusieurs avenants, fait référence.)

■ Concomitamment, les négociations sont engagées avec nos banques habituelles pour le **financement de l'investissement**, que nous contractons par actif, sous forme de crédit hypothécaire ou de CBI (Crédit-Bail Immobilier) amortissable sur 15 ans.

■ Notre notaire est sollicité pour préparer la promesse et le contrat **d'acquisition du terrain** dans l'hypothèse où celui-ci était sous option.

■ Tout en assurant le suivi et les éventuels ajustements des dossiers de demande de P.C. et ICPE, les **études techniques d'exécution**, concernant les infrastructures, la superstructure et les lots techniques ainsi que les équipements de sécurité, sont engagées.

■ Ces études conditionnent la qualité de l'ouvrage et le bon déroulement de la construction elle-même.

■ Dans le même temps, le **descriptif performantiel** est élaboré et les entreprises ou contractants généraux sont consultés, sous forme d'appel d'offre. Le marché de travaux pour la réalisation de la plateforme est préparé sous forme de CPI (Contrat de Promotion Immobilière), ou en lots séparés sous la conduite d'un maître d'œuvre.

■ **Le Permis de Construire, purgé de tous recours et l'Arrêté d'Autorisation ICPE obtenus, les contrats sont engagés : emprunt bancaire, achat du terrain, marché de travaux.**



Exemple de plan masse

■ Il s'est déroulé environ 6 mois depuis le dépôt des demandes de Permis de Construire et autorisation ICPE auxquels il faut ajouter environ 2 mois de mise au point du projet et de négociations préalables. **La construction elle-même** va prendre environ 8 mois, soit un total de 16 mois.

# Le coin de l'Actionnaire

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013

**N**ous avons communiqué nos résultats le 22 janvier 2014, devant la communauté financière (S.F.A.F.) et pris date pour le 21 janvier 2015 pour les résultats 2014.

« La croissance des revenus et de l'ANR nous conforte dans la tenue de nos objectifs à fin 2015, terme du plan triennal, à savoir un patrimoine d'un milliard d'euros droits compris, générant 70 millions d'euros de revenus locatifs et un ANR de 20 euros par action droits compris, soit 17,60 euros par action hors droits. » a commenté Jean Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et fondateur, au cours de la réunion.

### ■ PROGRESSION DES REVENUS LOCATIFS DE 19%, ET DU CASH FLOW COURANT DE 17%

Sur l'exercice 2013, les revenus locatifs nets s'établissent à 61,9 M€ en croissance de 19% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant est de 55,1 M€, en progression de 19%. La variation de juste valeur sur le patrimoine est légèrement négative de -2,1 M€ (contre + 2,7 M€ en 2012), le résultat des cessions est neutre (contre -4,1 M€ en 2012). Ainsi, le résultat opérationnel, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions, ressort à 53 M€, en progression de 18%. Le résultat net part du groupe, après prise en compte du coût de l'endettement financier et impôt, s'établit ainsi à 28,3 M€.

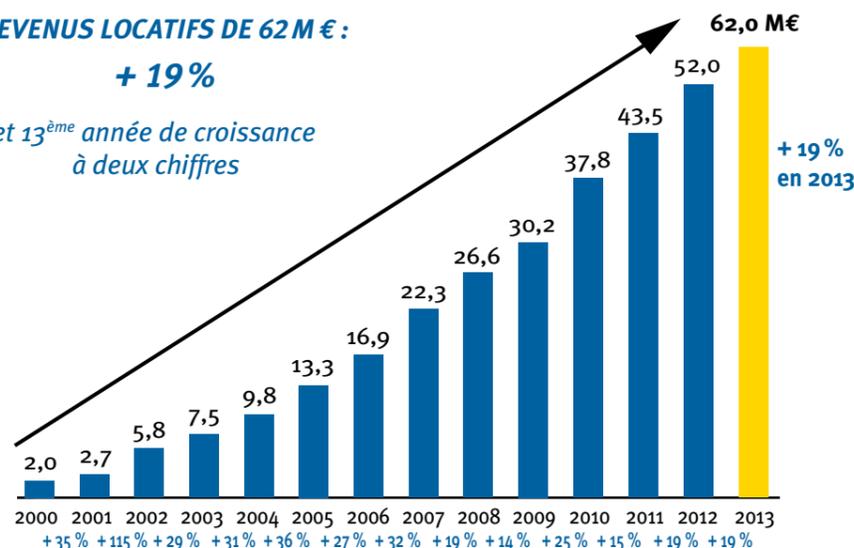
Les cash flow courants générés ressortent à 54,4 M€, affichant une progression de 17%, les cash flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 30,4 M€.

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent 5,9% des revenus locatifs à fin décembre 2013.

### REVENUS LOCATIFS DE 62 M € :

+ 19%

et 13<sup>ème</sup> année de croissance à deux chiffres



### TABLEAU DES RÉSULTATS 2013

	En M€	En € / action	%
Revenus locatifs	61,9	4,4	+ 19 %
Résultat net	28,3	2,0	+ 9 %
Cash Flow d'exploitation	54,4	3,9	+ 17 %
Cash Flow net	30,4	2,2	+ 9 %
ANR hors droits	226,5	16,0	+ 12 %
ANR droits compris	258,2	18,3	+ 11 %

### ■ UN PATRIMOINE PREMIUM EXPERTISÉ À 850 M€ HD FIN 2013

Au cours de l'année, nous avons investi 87 M€ à travers trois opérations de développement et une extension, totalisant 152.000 m<sup>2</sup> :

- Livraison à Auchan de la 2<sup>ème</sup> tranche de 32.300 m<sup>2</sup> de la plateforme de Trappes (78) totalisant 52.200 m<sup>2</sup>,
- Acquisition d'une 2<sup>ème</sup> plateforme jumelle de 80.000 m<sup>2</sup>, formant un parc de 165.000 m<sup>2</sup> loué à Norbert Dentressangle et situé au Coudray Montceaux (91). Sur les 80.000 m<sup>2</sup>, 52.400 m<sup>2</sup> sont construits à ce jour et 27.600 m<sup>2</sup> restent à construire,

- Livraison à Oxyane d'une plateforme de 57.000 m<sup>2</sup> située près de Valenciennes (59),
- Extension de 10.800 m<sup>2</sup> de la plateforme de Roye (80) développée en 2010 et louée à L'Oréal, qui totalise ainsi 51.000 m<sup>2</sup>.

En parallèle, nous avons réalisé la vente de notre plateforme de 32.700 m<sup>2</sup> située à Brignoles (83), sous promesse de vente au 31 décembre 2012.

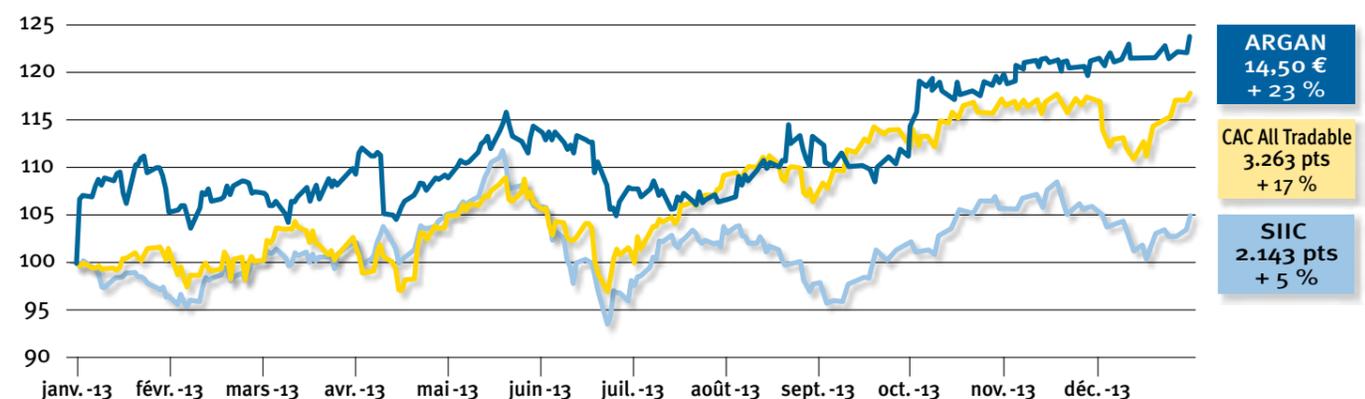
Le patrimoine construit s'établit ainsi à 1.247.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2013, comparé à 1.095.000 m<sup>2</sup> fin 2012.

La valorisation totale du patrimoine (construit et réserves foncières détenues pour 10,5 M€) s'élève à 850 M€ hors droits. La valorisation du patrimoine construit progresse de 11%, passant de 753,5 M€ fin 2012 à 839,5 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à 7,70% hors droits (7,4% droits compris), pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2012.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2014, s'établit à 5,4 ans.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 98% et l'âge moyen pondéré s'établit à 6 ans.

### ÉVOLUTION DU COURS D'ARGAN ET DES INDICES SIIC FRANCE ET CAC ALL TRADABLE



### ■ SITUATION FINANCIÈRE

Au 31 décembre 2013, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 615,2 M€, à laquelle s'ajoute l'émission obligatoire de novembre 2013, d'un montant de 65 M€, d'une durée de 5 ans, au taux annuel de 5,50%, la dette financière Nette est de 608 M€.

La LTV nette (Dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) s'établit à 71,4%, contre 71,8% un an plus tôt. Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 35,6 M€ au cours de l'exercice 2013.

Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2013 est de 3,52% et reste très sécurisé, l'exposition aux taux

variables de la dette globale étant limitée à 31%.

### ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE (HORS DROITS) ET DE LA DETTE

	2010	2011	2012	2013
Valorisation du patrimoine (M€)	542	625	764	850
% évolution	+46 %	+15 %	+22 %	+ 11 %
Taux de capitalisation	7,80 %	7,80 %	7,75 %	7,70 %
Dette nette	389	435	548	608
LTV nette	72 %	70 %	72 %	71 %

### ■ ANR TRIPLE NET EPRA : 18,3€/ ACTION DROITS COMPRIS, SOIT 16€/ ACTION HORS DROITS

L'ANR triple net EPRA hors droit progresse de 202,7 M€ à 226,5 M€ à fin 2013. L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit ainsi à 16€ par action contre 14,4€ par action au 31 décembre 2012. Cette évolution provient du résultat net (+2,2€), de la variation de valeur du patrimoine (-0,2€), du paiement du dividende en numéraire (-0,8€) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+0,4€).

### ■ PROPOSITION D'UN DIVIDENDE DE 0,82€ PAR ACTION, EN HAUSSE DE 2,5 %

Argan proposera à l'assemblée générale du 27 mars prochain le versement d'un dividende de 0,82€ par action. Ce dividende représente un taux de rendement de 5,7% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2013 (de 14,28€) et sa mise en paiement est prévue courant avril 2014.

### ■ PRÉVISION 2014

Pour 2014, ARGAN anticipe des revenus locatifs à hauteur de 66 M€, marquant une croissance annuelle de 7%.

### RENDEMENT ET ANR

RENDEMENT		2010	2011	2012	2013
1	Cours de l'action au 31/12	13,92	11,30	11,55	14,50
2	+ ou – value annuelle de l'action	3,21	- 2,62	0,25	2,95
3	Dividende en € par action	0,75	0,80	0,80	0,82
4	Rendement du dividende (4 = 3 / 1)	5,4 %	7,1 %	6,9 %	5,7 %
5	Dividende et + ou – value annuelle de l'action (5 = 2 + 3)	3,96	- 1,82	1,05	3,77
6	% rendement total (6 = 5 / 1)	28 %	-16 %	9 %	26 %

### ANR

7	ANR hors droits en € par action	14,9	14,2	14,4	16,0
8	ANR droits compris en € par action	16,9	15,9	16,4	18,3
9	Évolution annuelle de l'ANR droits compris en %	26 %	- 6 % *	3 %	12 %
11	Décote cours / ANR droits compris (10 = 1 / 8)	- 18 %	- 29 %	-30 %	-21 %
12	Moyenne journalière des transactions	4 750	7 305	4 760	7 440
13	Capitalisation boursière au 31/12 (en M€)	141	155	163	205

\* lié à l'effet dilutif de l'augmentation de capital

### À propos d'ARGAN :

- ARGAN est une foncière française spécialisée en DÉVELOPPEMENT & LOCATION de plateformes logistiques PREMIUM.
- ARGAN associe la transparence d'une société cotée en Bourse – NYSE Euronext – à la stabilité d'une stratégie claire, mise en œuvre par l'actionnaire majoritaire accompagné d'une équipe de cadres associés, experts dans leurs spécialités.
- Acteur majeur, la Foncière détient plus d'1 million de m<sup>2</sup> en France, loués à des entreprises de toute première qualité avec lesquelles elle partage une stratégie de long terme.

**ARG**  
LISTED  
NYSE  
EURONEXT

ContACT

ARGAN – 10, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine – Téléphone : 01 47 47 05 46 – Télécopie : 01 47 47 05 50  
www.argan.fr – communication@argan.fr