



*Plateforme louée à ARVATO à Marne la Vallée (Chanteloup en Brie) – Architecte : SAGL*

# PANORAMA DES RÉALISATIONS 2012



# 283 000 m<sup>2</sup> ET 10 NOUVELLES PLA

## 33 000 m<sup>2</sup> pour OXYLANE à Marne-La-Vallée (Ferrières-en-Brie, 77)

Une plateforme logistique pour **OXYLANE**, leader européen des magasins d'articles de sport avec plus de 250 magasins en France et créateur de produits sportifs et de marques. Cette plateforme disposant d'une extension permettra de faire face au développement de l'activité en région parisienne.



livrée  
septembre 2012



- Développement : ARGAN
- 33 222 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 5
- Hauteur utile : 10,40 m
- Nombre de portes à quai : 30
- Rubriques ICPE : 1510, 2662, 2663, 1311, 1530, 2910, 2925
- Spécificités :
  - Centre d'approvisionnement régional OXYLANE
  - Extensible à 45 000 m<sup>2</sup>
  - Certifié HQE®/Bureaux BBC
- Constructeur : ALBAT

Architecte : SAGL

## 20 000 m<sup>2</sup> pour arvato services healthcare à Marne-La-Vallée (Chanteloup-en-Brie, 77)

Une plateforme logistique pour **arvato services healthcare**, filiale du groupe BERTELSMANN, acteur incontournable dans le domaine healthcare en proposant des solutions globales intégrant le marketing Direct, les centres de contacts, les marketing services et la logistique.



livrée  
juin 2012



- Développement : ARGAN
- 20 404 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 3
- Hauteur utile : 10 m
- Nombre de portes à quai : 18
- Rubriques ICPE : 1510, 2925, 2920
- Spécificités :
  - Traitement architectural et paysager particulièrement soigné,
  - 1/3 de la surface en froid positif et négatif (-25°)
  - Extensible à 26 000 m<sup>2</sup>
- Construction en lots séparés

Architecte : SAGL

## 13 000 m<sup>2</sup> pour AUCHAN au Coudray-Montceaux (91)

Une plateforme logistique pour **AUCHAN**, acteur leader de la grande distribution avec plus de 1 200 magasins intégrés. Cette plateforme est destinée au stockage et l'approvisionnement des produits frais pour l'ensemble des hypermarchés AUCHAN situés dans la moitié Sud de l'Île-de-France.



livrée  
mars 2012



- Nombre de cellules : 2
- 13 276 m<sup>2</sup> SHON
- Hauteur utile : 9,80 m
- Nombre de portes à quai : 30
- Rubriques ICPE : 2925, 1532, 1511, 2925
- Spécificité :
  - Bâtiment froid positif traversant
- Acquisition auprès de NEXITY / PANHARD

Architecte : Gérard Franc

# TEFORMES LOGISTIQUES EN 2012\*

## 31 500 m<sup>2</sup> pour CELIO à Amblainville (60)

Une plateforme logistique desservant le Nord de la France et le Benelux pour **CELIO**, l'enseigne nationale incontournable du prêt à porter masculin avec plus de 1 000 magasins.



**livrée  
mai 2012**

**celio\***

- 31 500 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 5
- Hauteur utile : 10,50 m
- Nombre de portes à quai : 26
- Rubriques ICPE : 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2925
- Spécificités :
  - Traitement architectural spécifique
  - Qualité des espaces intérieurs
  - Process intégré
  - Extension possible à 45 000 m<sup>2</sup>
- Acquisition auprès de PRD

Architecte : Atelier 4+

## 21 000 m<sup>2</sup> pour Mr BRICOLAGE à Cahors (46)

Une nouvelle plateforme logistique pour **Mr BRICOLAGE**, spécialiste français du bricolage avec plus de 640 points de vente et disposant d'un réseau international. Cette plateforme permettra la distribution de ses produits vers tous les magasins situés dans le grand sud de la France.



**livraison prévue  
novembre 2012**

**Mr. Bricolage**

- Développement : ARGAN
- 21 245 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 3
- Hauteur utile : 10 m
- Nombre de portes à quai : 24
- Rubriques ICPE : 1432, 1510, 1172, 1200, 1520, 2910, 2925
- Spécificités :
  - Plateforme régionale
  - Cellules produits dangereux
- Constructeur : IDEC

Architecte : SAGL

## 32 500 m<sup>2</sup> pour KUEHNE + NAGEL à Marne-La-Vallée (Ferrières-en-Brie, 77)

Une plateforme logistique pour **KUEHNE + NAGEL**, leader mondial en fret maritime et acteur majeur en fret aérien, logistique et transport terrestre, pour gérer la logistique des produits secs de **SYSTEME U**. Cette plateforme desservira les magasins de l'Île-de-France et de la Champagne.



**livrée  
septembre 2012**

**KUEHNE+NAGEL**

- Développement : ARGAN
- 32 538 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 5
- Hauteur utile : 12 m
- Nombre de portes à quai : 40
- Rubriques ICPE : 1510, 1530, 2662, 2663, 2714, 2925
- Spécificités :
  - Grande hauteur
  - Traversant sur 2 cellules
- Constructeur : IDEC

Architecte : Michel BAUDOUIN

\* dont une extension d'environ 12 500 m<sup>2</sup> pour FM LOGISTIC à Longueil-Sainte-Marie.

## 22 500 m<sup>2</sup> pour FNAC à Wissous (91)

Une plateforme logistique pour **FNAC**, filiale de PPR, leader dans la distribution de biens culturels et de loisirs avec plus de 80 magasins et 150 points de vente dans 7 pays.

livrée  
juillet 2012



Architecte : Atelier 4+



- 22 668 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 4
- Hauteur utile : 9,80 m
- Nombre de portes à quai : 22
- Rubriques ICPE : 1510, 2925, 2910
- Spécificités :  
Entrepôt mixte magasins / e-commerce pour gros produits techniques
- Acquisition auprès de PRD

## 16 000 m<sup>2</sup> pour L'ORÉAL à Mitry-Mory (77)

Une plateforme logistique pour **L'ORÉAL**, 1<sup>er</sup> groupe cosmétique mondial avec 5 métiers phares, 25 marques internationales dans 130 pays, pour gérer la logistique de l'activité « L'ORÉAL Produits Professionnels ».

acquisition  
juillet 2012



Architecte : A5A Architectes

## L'ORÉAL

- 15 700 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 2
- Hauteur utile : 9,80 m
- Nombre de portes à quai : 14
- Rubriques ICPE : 1510, 1432, 1412, 2920, 2925, 2910
- Spécificités :
  - Chauffage à 19°C
  - Chaudière bois
  - GTC - RIE
  - Extension possible à 22 000 m<sup>2</sup>
- Acquisition auprès de COMMERZ REAL.

## 28 000 m<sup>2</sup> pour CASINO DISTRIBUTION à Wissous (91)

Une plateforme logistique pour **CASINO**, filiale de Rallye et un des premiers groupes mondiaux du commerce avec près de 12 000 magasins dans le monde. Cette plateforme est destinée à la distribution des produits frais pour desservir les enseignes LEADER PRICE et FRANPRIX Sud Ile-de-France.

acquisition  
septembre 2012



Architecte : SAGL



- 28 218 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 4
- Hauteur utile : 10,30 m
- Nombre de portes à quai : 58
- Rubriques ICPE : 1510, 1532, 2662, 2663, 1530, 1136
- Spécificités :
  - Bâtiment traversant
  - Démarche HQE
  - Température dirigée
- Acquisition auprès de PITCH PROMOTION

## 52 000 m<sup>2</sup> pour AUCHAN à Trappes (78) en 2 tranches

Une plateforme logistique pour **AUCHAN**, acteur leader de la grande distribution avec plus de 1 200 magasins intégrés. Cette plateforme, créée pour faire face à la croissance en Ile-de-France, regroupera toute l'activité logistique pour la région ouest IDF.

livraison prévue  
octobre 2012  
(1<sup>ère</sup> tranche)  
janvier 2013  
(2<sup>ème</sup> tranche)



Architecte : SAGL



- Développement : ARGAN
- 52 217 m<sup>2</sup> SHON
- Nombre de cellules : 8
- Hauteur utile : 11 m
- Nombre de portes à quai : 96
- Rubriques ICPE : 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255, 1412, 1432, 2925
- Spécificités :
  - Certifié HQE®/Bureaux BBC
  - Bâtiment traversant
  - Cellules produits dangereux
- Constructeur : GERIM



## LES VERTUS D'UNE DETTE MAÎTRISÉE

(Par J.C. LE LAN – Président Fondateur)

### LA DETTE CREATRICE DE VALEUR

**À** la question « **Quel est le métier d'ARGAN ?** », il m'arrive de répondre sur un ton provocateur « **J'emprunte à 4 % et j'investis à 8 % !** » Certes, c'est une simplification à l'extrême mais, en réalité, ce n'est pas faux.

Pour illustrer la création de valeur par la dette, prenons un exemple : Deux personnes **A** et **B**, disposant d'un capital d'un million d'Euros choisissent d'investir en immobilier logistique.

**A** investit sans recourir à l'emprunt et achète un immobilier d'une valeur d'un million d'Euros dont le rendement locatif est de 8 %.

Par an, il va percevoir 80 000 € de loyers avant impôts.

**B** choisit de recourir à la dette, dans la limite de l'équilibre des flux de telle sorte que les loyers soient légèrement supérieurs aux intérêts de la dette + amortissement du capital + frais de gestion.

Il peut ainsi utiliser un effet de levier sur la dette à hauteur de 85 %. Son capital d'un million d'Euros représente son autofinancement de 15 % et lui permet d'acquérir un immobilier d'une valeur de  $1/0,15 = 6,67$  M€ en empruntant donc  $6,67 \times 0,85 = 5,67$  M€.

**B** investit ainsi 6,67 M€ en immobilier logistique au rendement locatif de 8 %, l'emprunt de 5,67 M€ étant contracté sur 15 ans au taux d'intérêt de 4 % et le capital amortissable sur 15 ans.

Il perçoit annuellement 534 000 € de loyers qui vont être affectés au remboursement des intérêts, à l'amortissement du capital, aux frais de gestion.

#### Quelle est la valeur du patrimoine de A et B au bout de 8 ans ?

(Calculs simplifiés, ne tenant pas compte de l'indexation des loyers, des impôts, de l'actualisation des flux, des intérêts générés par les loyers de **A**, de l'amortissement des biens, les

comptes étant présentés aux normes IFRS et la valorisation des immeubles étant supposée constante).

Le patrimoine de **A** est de 1 640 000 € (1 000 000 + (80 000 x 8 ans)).

Le patrimoine de **B** est de 3 608 000 € (6 670 000 € - 3 062 000 €), (3 062 000 € = capital restant à rembourser, 2 608 000 € (46 %) ayant déjà été amortis).

#### % de création de valeur au bout de 8 ans :

**A** = + 64 %  
 $((1\,640\,000 - 1\,000\,000) / 1\,000\,000)$

**B** = + 261 %  
 $((3\,608\,000 - 1\,000\,000) / 1\,000\,000)$

Il s'agit là d'un exemple simplifié démontrant qu'une dette maîtrisée et bien investie, est créatrice de valeur.

Toutefois, la dette contractée sur 15 ans est certaine. En revanche, le rendement locatif de 8 %, le maintien des loyers et de la valeur des actifs immobiliers exigent du travail et une véritable expertise.

### LES AVANTAGES DES EMPRUNTS AMORTISSABLES

#### Une dette doit être remboursée

Les emprunts amortissables ou remboursables à terme, voire refinançables, encore dénommés emprunts « boulettes », sont les plus utilisés pour financer les actifs. En cas d'emprunts amortissables, la CAF Nette va devoir servir prioritairement l'amortissement du capital emprunté, ainsi que les dividendes et l'autofinancement du développement.

De ces 3 affectations, l'amortissement du capital est naturellement

incontournable et, cette obligation étant gravée dans le Tableau de Bord, les flux demeurent équilibrés, les dividendes et l'autofinancement étant des variables d'ajustement.

Ainsi, à titre d'information, ARGAN remboursera un peu plus de 115 M€ en 3 ans (2013-2015) au titre de l'amortissement de sa dette.

A l'inverse, si l'entreprise n'amortit pas sa dette, elle dispose de la totalité de sa CAF pour les dividendes et l'autofinancement, mais elle peut se mettre en danger

si le renouvellement de la dette n'est pas assuré et, dans ce cas, celle-ci devenant exigible, l'entreprise peut être en défaut de paiement.

#### Avec une dette amortissable, on peut soutenir une LTV élevée

C'est une des raisons qui explique qu'avec une dette amortissable on peut soutenir une LTV élevée (de l'ordre de 70 %) et, dans le cas d'une dette non amortissable, les banquiers prêteurs exigent, à juste titre, une LTV inférieure à 50 %, pour tenir compte du côté aléatoire



## LE COIN DE L'ACTIONNAIRE



Suite

du renouvellement de la dette.

### Une dette amortissable contractée actif par actif

Chez ARGAN, la dette est contractée actif par actif, avec étude de dossier par le banquier prêteur, à chaque demande de financement.

En conséquence, le banquier dispose

d'une garantie sur le bien financé et, de plus, bénéficie de la signature de la Foncière.

Cette modalité d'emprunt permet à ARGAN de fonctionner avec une LTV élevée et sans covenant bancaire.

### Baisse mécanique de la LTV

En cas d'arrêt ou de moindre crois-

sance des développements, et donc des emprunts, la LTV baisse mécaniquement par le jeu de l'amortissement du capital.

Chez ARGAN, l'arrêt des investissements entraînerait une baisse de la LTV de 5 % / an.

## CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS À 2 CHIFFRES DEPUIS 12 ANS

La croissance est ancrée dans l'ADN d'ARGAN.

Partis d'une feuille blanche, les revenus locatifs de 2012 atteindront 51,5 M€, et la surface des actifs sera de 1,1 million de m<sup>2</sup> au 31/12/2012 répartis en 40 plateformes dont 68 % implantées en Ile-de-France.

La valorisation du patrimoine hors droits est quant à elle estimée à 750 M€.

Au cours du plan triennal 2010/2012, la croissance aura été particulièrement forte représentant un investissement de 455 M€ et 685 000 m<sup>2</sup>.

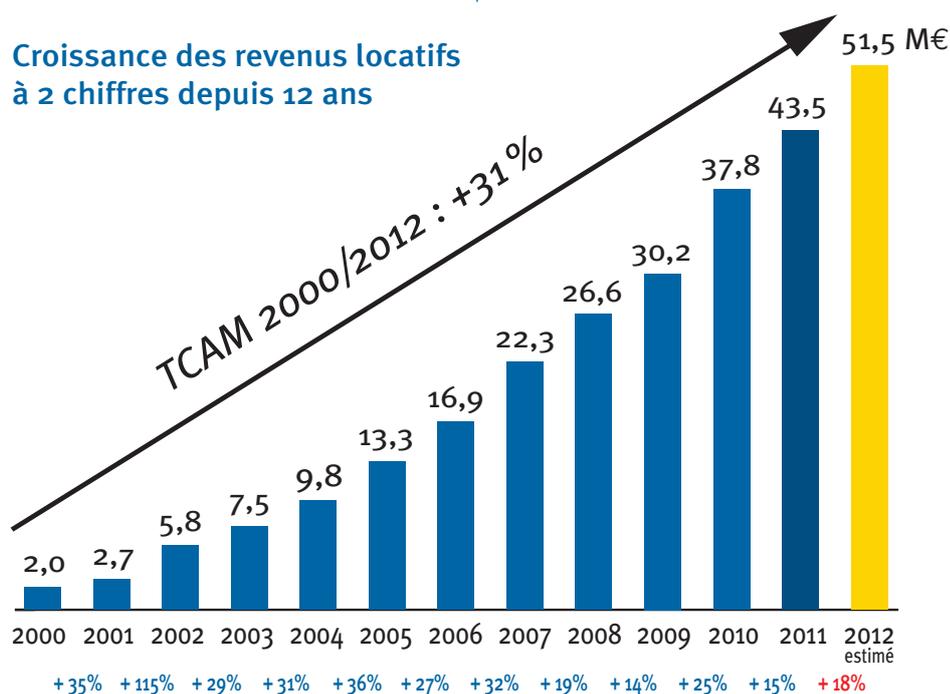
Pour autant ce développement ne s'est pas fait au détriment de la qualité, bien au contraire.

Le patrimoine a été davantage

recentré sur l'Ile-de-France, à hauteur de 68 % et l'âge moyen des actifs a été rajeuni à 6 ans du fait

des nouveaux développements et des arbitrages d'actifs matures.

### Croissance des revenus locatifs à 2 chiffres depuis 12 ans



### A propos d'ARGAN :

ARGAN est une foncière spécialisée en immobilier logistique qui maîtrise l'ensemble de la chaîne de création de valeur. Son positionnement de développeur-investisseur lui offre un profil unique et une expertise reconnue sur ce secteur d'activité. Argan est cotée sur le compartiment B de NYSE-Euronext Paris (ISIN FR0010481960) et fait partie des indices CAC All-Tradable et CAC small. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1<sup>er</sup> juillet 2007. S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 28.179.756 € - RCS Nanterre B 393 430 608



### Pour contacter 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