

# Actualités

ÉDITION DE SEPTEMBRE 2014

## ENTREPÔT D'HIER



## ENTREPÔT D'AUJOURD'HUI



### DANS CETTE ÉDITION :

■ ÉVOLUTION ARCHITECTURALE  
DES ENTREPÔTS : LES ENJEUX  
DE L'ÉCO-LOGISTIQUE SELON  
LES DIFFÉRENTS POINTS DE VUE  
(pages 2 à 4)

Argan et la Bourse  
au 1<sup>er</sup> semestre 2014 :  
**Le panorama des  
articles de presse**  
(pages centrales)

■ Le coin de  
**l'Actionnaire**

(pages 5 à 8)

## ÉVOLUTION ARCHITECTURALE DES ENTREPÔTS : LES ENJEUX DE L'ÉCO-LOGISTIQUE

**A** dieu hangars d'entreposage stéréotypés tristes des années 60-70 situés sur les lieux de production, l'entrepôt est devenu le théâtre de la logistique afin de relever les défis des entreprises : préparer, assembler, conditionner, stocker les produits, grouper ou dégroupier, distribuer, livrer en temps records auprès des hyper-marchés, GMS (Grandes Surfaces Spécialisées), grossistes et commerçants, avec pour objectif la satisfaction finale des consommateurs.



### LE POINT DE VUE DES ARCHITECTES

Immobilier de pointe, usine des temps modernes, enjeu urbain d'avenir, les architectes Philippe GALLOIS, Agence SAGL et Gabriel FRANC, Agence FRANC, spécialistes de plateformes logistiques, partenaires d'ARGAN et membres d'AFILOG partagent leurs expériences et leurs visions.

Propos recueillis par PASCALIE ROZAN, journaliste

« L'immobilier logistique est en pleine mutation surtout depuis les années 90. En tant qu'architectes, que pensez-vous de cette évolution ? »



**GABRIEL FRANC :**

« En vingt ans, des progrès considérables ont été réalisés tant en architecture intérieure qu'extérieure.

De plus en plus immenses, voire XXL et de plus grande hauteur, situés sur des surfaces de plus en plus spacieuses, les entrepôts sont devenus un outil pivot de l'entreprise,

source de productivité. Ils se sont métamorphosés en plateformes multifonctions performantes et esthétiques

qui répondent à des contraintes urbanistiques et environnementales et à une législation réglementaire aux normes de sécurité de plus en plus drastiques. Elles intègrent désormais différents modes de stockage et des spécificités d'équipements déterminés par la nature et la quantité de produits transitant en leur sein qu'ils soient secs, froids, entrepôts e-commerce... »

**Les entrepôts sont un outil pivot de l'entreprise, source de productivité.**

**PHILIPPE GALLOIS :**

« En effet, nous sommes bien loin des bâtiments en brique et des couvertures en fibrociment. Les plateformes logistiques actuelles correspondent aux besoins des utilisateurs, où fonctionnalités et rentabilité priment. Aujourd'hui, avec l'essor de l'e-commerce, les systèmes productifs doivent satisfaire la demande en optimisant une organisation en flux tendus. Les entrepôts gèrent ces augmentations de rotations de volumes de stocks plus réduits par des réapprovisionnements plus fréquents. Ainsi, nous avons approfondi notre réflexion dans la conception des bâtiments logistiques pour adapter, voire optimiser ces process par des procédures innovantes. Dès la conception

et la maîtrise d'œuvre nous cherchons à concilier la fonctionnalité du bâtiment aux exigences réglementaires. Nous étudions sa hauteur, la trame de sa structure par rapport aux racks de stockage et la particularité de ses équipements tels les niveleurs de quais... Bien sûr, nous veillons à créer de bonnes conditions de travail pour les collaborateurs, tout en respectant la priorité des utilisateurs : la rentabilité. »

« Dans ce contexte, quelles sont les grandes évolutions architecturales ? »

**PHILIPPE GALLOIS :**

« L'aspect architectural et qualitatif des bâtiments logistiques est aujourd'hui un formidable vecteur d'image pour l'utilisateur ou le propriétaire. Un nouvel entrepôt au design original, constitue une vitrine attrayante, symbole de réussite et d'avenir. D'ailleurs, les entreprises décident parfois de situer leur siège social près de leur plateforme. C'est le cas de notre réalisation pour l'enseigne Arvato Services Healthcare, locataire d'ARGAN. L'entrepôt doit aussi posséder la capacité future d'accueillir, par exemple, plusieurs utilisateurs ensemble ou l'un après l'autre et éventuellement de changer son usage. Nous concevons donc les infrastructures en anticipant les besoins mais également les possibilités de futurs modes de transport. »

**GABRIEL FRANC :**

« Nous ne construisons plus des boîtes à chaussures : construire un entrepôt, c'est faire acte d'architecture ; il est voué à une construction esthétique, fiable et cohérente. Les utilisateurs, particulièrement les chargeurs, souhaitent occuper des bâtiments qui valorisent leur image et leur savoir-faire, d'où le succès des entrepôts sur mesure : des bâtiments livrés clefs en main dans des sites qui respectent les règles d'urbanisme, de sécurité et de protection de l'environnement. Foncières, promoteurs, institutionnels et collectivités locales manifestent un grand intérêt pour cette architecture durable. Elle procure dorénavant une véritable va-



leur ajoutée à leurs activités socio-économiques sur leurs territoires. »

« Concernant ces plateformes logistiques de nouvelle génération, comment leur donnez-vous leur dimension esthétique ? »

**GABRIEL FRANC :**

« C'est la difficulté de notre exercice, à savoir valoriser la dimension artistique d'un projet dans un cadre de plus en plus strict, en intégrant son surcoût à celui de la construction. Contraints par les réglementations relatives au respect des Installations classées, des chartes de qualité environnementales présentes, des souhaits des élus et des collectivités locales spécifiques sur chaque

**Des bâtiments qui respectent les règles d'urbanisme, de sécurité et de protection de l'environnement.**

site, nous étudions diverses parties architecturales fonctionnelles et esthétiques avec pour mot d'ordre la lutte contre le geste gratuit synonyme de gaspillage. À partir de cahiers de tendances qui considèrent l'univers de l'utilisateur, son environnement paysager et ses exigences, nous proposons dessins, palette de couleurs, matériaux écologiques, diverses formes de végétalisations..., sans perdre de vue le budget alloué. La qualité esthétique d'une construction architecturale n'entraîne pas nécessairement de surcoût important. »

**PHILIPPE GALLOIS :**

« Souvent soumis à des implantations de sites relevant de situations géographiques, d'expositions climatiques, mais aussi de voiries et d'accès déjà déterminés, nous concevons des entrepôts qui répondent prioritairement aux fonctionnalités : simples ou doubles faces. L'apport esthétique peut représen-



ter un coût supplémentaire mais au total, le coût de construction d'un entrepôt sur mesure n'excèdera pas 400€ le m<sup>2</sup>. Le prix est justifié : notre métier est une affaire de spécialistes. Pour une belle enseigne, l'image esthétique de l'entrepôt est en corrélation avec ses savoir-faire technologiques. »

« Efforts architecturaux, complexification des fonctions, exigences réglementaires..., vous êtes au cœur des innovations technologiques et avez acquis de nombreux prix récompensant des réalisations de grande originalité. À quoi ressembleront les entrepôts de demain ? »

**GABRIEL FRANC :**

« Pionniers du développement durable, nous sommes un laboratoire de recherche et d'expérimentation. Chaque chantier certifié HQE, Bream ou Leeds est l'occasion de réaliser des prouesses architecturales et techniques à haute valeur ajoutée qui correspondent aux attentes des utilisateurs et au respect de l'environnement. Nous avons la volonté d'intégrer mieux l'entrepôt au sein de sites urbains ou agricoles, en améliorant les conditions de vie, de travail, la sécurité et la productivité. Avec l'émergence des parcs logistiques, nous espérons encore plus harmonieusement nous fondre dans le paysage. »

**PHILIPPE GALLOIS :**

« L'avenir de nos architectures est le plus souvent dédié aux sites multimodaux qui répondent à des objectifs d'optimisation accrue des flux.

## Actualités

Afin de réduire les frais de route polluants, nous prévoyons si possible des embranchements fer et eau qui participent aux économies d'énergie. Nous sommes également force de proposition auprès des maîtres d'ouvrages. À cet effet, nous avons formalisé une démarche HQE® d'architecte logistique à travers une fiche de 30 initiatives environnementales. Sur chaque chantier, nous souhaitons assurer une autonomie énergétique maximale, en mettant à profit les énergies renouvelables. »

« **Quelles sont vos initiatives pour anticiper le devenir des plateformes ?** »

**PHILIPPE GALLOIS :**

« Nous venons de réaliser à Trappes une plateforme logistique pour ARGAN et dont le locataire est AUCHAN. À la pointe du développement durable, récompensée par des labels HQE® et BBC, les collaborateurs du groupe AUCHAN apprécient leurs nouveaux lieux de travail et ont baptisé cette plateforme « Éco

Trappes ». Cette plateforme annonce l'ère des entrepôts modèles où performance, efficacité au travail et bien-être s'accordent. »

**GABRIEL FRANC :**

« Nous concevons justement des projets de plateformes pour lesquelles plusieurs infrastructures et aménagements sont mutualisés. L'architecture, à cet effet, considère une certaine cohérence dans les formes, les thématiques de couleurs, les traitements paysagers... »

## LE POINT DE VUE DES CLIENTS - LOCATAIRES D'ARGAN

« Les infrastructures logistiques doivent accompagner la stratégie de l'entreprise. Au même titre que les fonctionnalités et la sécurité, l'architecture des entrepôts est capitale et doit être étudiée à court, moyen et long terme. Les chargeurs veulent des entrepôts qui correspondent à leurs besoins et possèdent les capacités d'adaptation aux demandes des clients (du B to B au B to C). Les possibilités d'extension, les opportunités multimodales tels la route, le fer, l'eau et les aménagements technologiques sont des atouts majeurs pour gagner en productivité. »

**Nous privilégions la rentabilité, à savoir livrer le bon produit en temps voulu.**

**GABRIEL SCHUMACHER, Directeur Logistique BSH Electroménager, locataire d'ARGAN à Tournan-en-Brie (77)**

« Nous privilégions la rentabilité, à savoir livrer le bon produit, rapidement et en temps voulu. La situation géographique de l'entrepôt, le bassin d'emplois, le montant des loyers et la sécurité sont prioritaires sur une architecture sophistiquée.

L'architecture demeure un levier d'action important pour augmenter nos performances énergétiques, notamment par une meilleure isolation et un éclairage plus compétitif. Ainsi, des installations techniques innovantes permettent de réduire nos coûts. Nous avons renouvelé notre bail avec ARGAN en intégrant ce paramètre. »

**HUGUES FARJON, Directeur Immobilier, Achats indirects et Services Généraux de REXEL France, locataire**

*de la plateforme de distribution de matériel électrique, située à Roissy-en-Brie (77)*

Références : SAGL - OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) - 57 000 m<sup>2</sup>  
SAGL - AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>  
SAGL - ARVATO SERVICE Healthcare - Chanteloup-en-Brie (Marne la Vallée) (77) - 20 400 m<sup>2</sup>  
AGENCE FRANC - ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m<sup>2</sup>  
Sources : GABRIEL FRANC : www.agencefranc.com  
PHILIPPE GALLOIS : www.pkb-international.org

## LE POINT DE VUE DE L'INVESTISSEUR

**Pascalie Rozan : « JC LE LAN, vous êtes l'investisseur et donc le payeur, qu'elle est votre allocation de ressources à l'architecture de vos entrepôts ? »**

**J.C. LE LAN, Président fondateur d'ARGAN :**

« En qualité d'investisseur, nous avons pour objectif de détenir un patrimoine d'entrepôts **PREMIUM** et ils sont d'autant plus **PREMIUM** qu'ils intègrent une dimension architecturale et de confort au-delà de l'indispensable dimension fonctionnelle et de conformité réglementaire. La recherche esthétique ne doit pas conduire à créer de volume inutile et doit s'exprimer dans la simplicité des volumes fonctionnels afin de minimiser l'impact coût.

Pour nos clients-locataires, il est évident que l'entrepôt doit être solide, fonctionnel, respectueux de l'environnement, conforme à la réglementation, économe en énergie... et d'un juste loyer. L'esthétique, c'est le bonheur en plus et ne doit pas impacter le montant des loyers. »

Photos : Tristan Deschamp

## Le coin de l'Actionnaire

PERFORMANCES SOLIDES ET DÉVELOPPEMENT ACTIF AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2014

**L**e 16 juillet 2014, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2014. « Nos revenus de 32,7 M€ du 1<sup>er</sup> semestre 2014, en croissance de 8 %, nous confortent dans la tenue de notre objectif de 66 M€ de revenus pour 2014 (+ 7 %) et de nos objectifs de 2015 », précise Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de surveillance et fondateur d'ARGAN.

## ■ PROGRESSION DES REVENUS LOCATIFS DE 8%, ET DU CASH FLOW COURANT DE 6%

Les revenus locatifs nets des immeubles du premier semestre 2014 s'élèvent à 32,7 M€, en progression de 8% par rapport au premier semestre 2013.

Au 30 juin 2014, le résultat opérationnel courant est de 30,2 M€, en progression de 7% par rapport au 30 juin 2013.

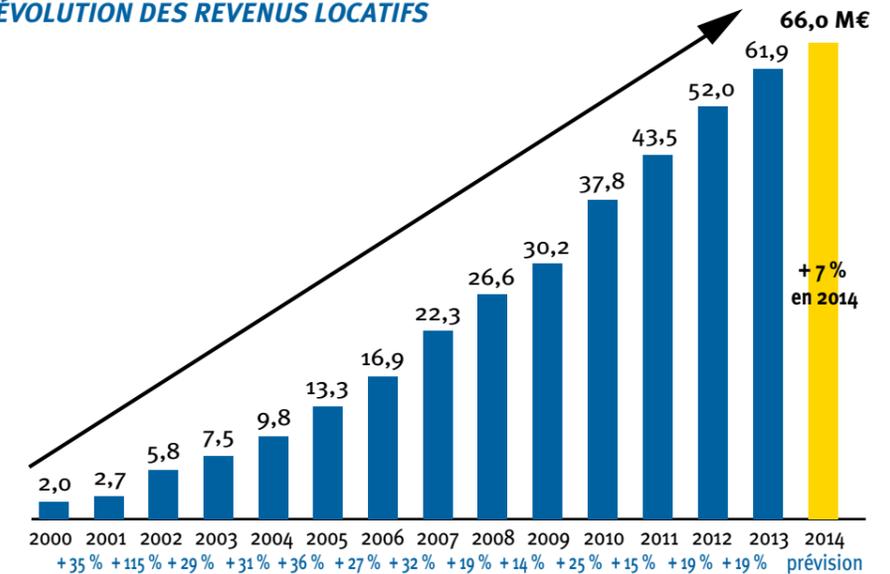
Le résultat opérationnel après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (-1 M€ sur le semestre) et résultat des cessions (aucun arbitrage n'a été réalisé sur la période) ressort à 29,2 M€, contre 27,2 M€ au premier semestre 2013.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier et impôt, le résultat net part du groupe s'établit à 17 M€, en progression de 3% par rapport au premier semestre 2013 (16,5 M€).

Les cash-flow courants générés ressortent à 29,9 M€, affichant une progression de 6%. Les cash-flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 18,3 M€ en croissance de 3%.

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent moins de 6% des revenus locatifs à fin juin 2014.

## ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS

TABLEAU DES RÉSULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2014

	En M€	En € / action	%
Revenus locatifs	32,7	2,3	+ 8 %
Résultat net	17,0	1,2	+ 3 %
Cash Flow d'exploitation	29,9	2,1	+ 6 %
Cash Flow net	18,3	1,3	+ 3 %
ANR hors droits	227,1	16,0	+ 0 %
ANR droits compris	262,0	18,5	+ 1 %

■ UN PATRIMOINE PREMIUM EXPERTISÉ À 881 M€ HD À FIN JUIN 2014

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, ARGAN a réalisé deux opérations de développement :

- Acquisition d'une plateforme de 46.800 m<sup>2</sup> louée au groupe Casino et située à St Etienne (42),
- Livraison à la Société Allumetière Française (SAF) d'une extension de 7.000 m<sup>2</sup> de la plateforme de Croissy Beaubourg (77), qui passe ainsi de 30.000 à 37.000 m<sup>2</sup>.

En parallèle, ARGAN a signé le 8 juillet 2014 l'acte authentique de vente de sa messagerie de 9.300 m<sup>2</sup> située à Dijon (sous promesse de vente au bilan du 30 juin 2014).

Au 30 juin 2014, le patrimoine construit s'établit ainsi à 1.292.000 m<sup>2</sup>, comparé à 1.247.000 m<sup>2</sup> fin 2013.

La valorisation totale du patrimoine (y compris réserves foncières détenues pour 10,4 M€) s'élève à 881,3 M€ hors droits.

La valorisation du patrimoine construit progresse de 4%, passant de 839,5 M€ fin 2013 à 870,9 M€ hors droits (905,8 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à 7,65 % hors droits (7,35 % droits compris), quasi stable par rapport au 31 décembre 2013.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> juillet 2014, reste élevée et s'établit à 5,4 ans. Le taux d'occupation du patrimoine

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2014  
**ARGAN et la bourse : la presse en parle**

**cercle finance**  
22 JANVIER 2014  
**Argan : dividende de 0,82 euro 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 euro par action, en hausse de 2,5%. Pour 2014, Argan anticipe des revenus locatifs à hauteur de 66 millions d'euros, marquant une croissance annuelle de 7%.

**LE FIGARO.fr**  
19 MARS 2014  
**Argan acquiert une plateforme logistique louée à Casino.**

**LesEchos.fr**  
1<sup>ER</sup> AVRIL 2014  
**Un premier trimestre dans les clous des objectifs**

La foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de plateformes logistiques a enregistré au premier trimestre une croissance de ses revenus de 7 %, conformément à ses ambitions pour l'ensemble de l'exercice 2014.

**L'AGEFI Quotidien**  
2 JUILLET 2014  
**La foncière Argan fait preuve d'optimisme pour 2014**

La foncière spécialisée dans le développement et la location de plates-formes logistiques a confirmé son objectif d'une croissance de 7 %, à 66 millions d'euros, de ses revenus locatifs pour l'ensemble de l'année. Au premier semestre, ces derniers ont progressé de 8 % à 32,7 millions grâce à une croissance interne dynamique et aux acquisitions réalisées depuis 18 mois.

**Capital.fr**  
19 MARS 2014  
**1<sup>ère</sup> acquisition d'Argan en 2014**

L'acquisition d'une plateforme louée à Casino porte le patrimoine locatif d'ARGAN à 1.294.000 m<sup>2</sup> et s'inscrit dans le cadre du plan triennal 2013-2015 visant à la poursuite du développement du groupe.

**investir LE JOURNAL DES FINANCES**  
11 JANVIER 2014  
**ARGAN. LA FONCIÈRE BIENTÔT PRÊTE À DEVENIR UNE VALEUR DE RENDEMENT.**

Argan a enregistré au titre de l'exercice 2013 un chiffre d'affaires de 61,9 millions d'euros, en hausse de 19 %. La foncière, spécialisée dans le développement et l'exploitation de plateformes logistiques, aligne donc une treizième année de croissance à deux chiffres.

**VotreArgent.fr**  
1<sup>ER</sup> AVRIL 2014  
**Argan : revenus locatifs trimestriels en progression de 7 %**

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2014, Argan enregistre des revenus locatifs de 16,1 millions d'euros, en progression de 7% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

**BOURSIER.COM**  
18 JUILLET 2014  
**Argan : conforté dans la tenue de ses objectifs à fin 2015**

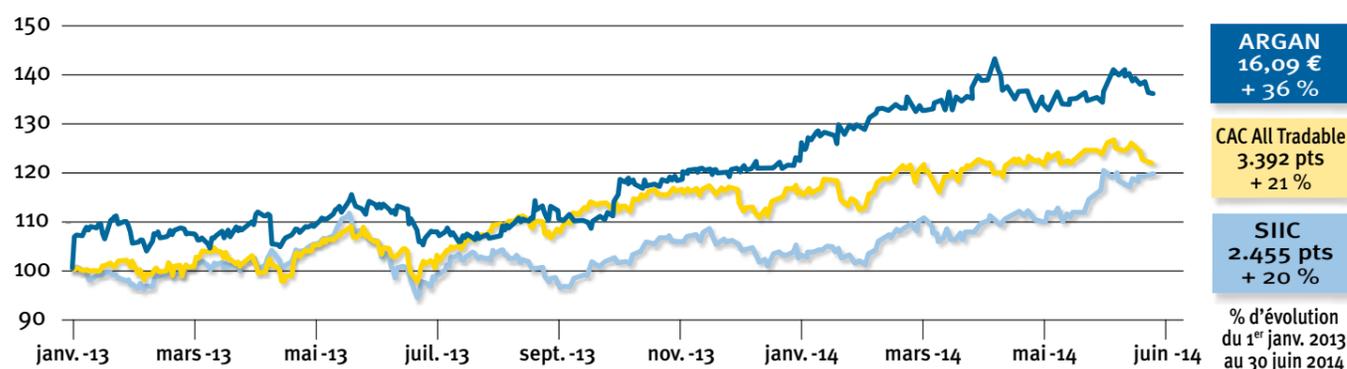
L'analyse des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014 conforte Argan dans la tenue de ses objectifs à fin 2015, terme du plan triennal. La société confirme son objectif d'un patrimoine de 1 milliard d'euros droits compris, générant 70 M€ de revenus locatifs et un ANR de 20 euros par action droits compris, soit 17,60 euros par action hors droits.

**LE FIGARO.fr**  
18 JUILLET 2014  
**Argan : ANR triple net EPRA de 16 euros par action**

La société foncière Argan publie un ANR triple net EPRA hors droits quasiment stable à 227,1 millions d'euros au 30 juin 2014, soit 16 euros par action.

est de 98 %. Son âge moyen pondéré s'établit à 6,6 ans.

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



■ UNE SITUATION FINANCIÈRE SAINE

Au 30 juin 2014, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 593,1 M€, à laquelle s'ajoute le prêt obligataire d'un montant de 65 M€.

La LTV nette (Dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) s'établit à 71,2 %, contre 71,4 % au 31 décembre 2013.

Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 18 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, et remboursera environ 37 M€ sur l'en-

semble de l'exercice 2014.

Le taux moyen de la dette au 30 juin 2014 est de 3,54 % 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

	2011	2012	2013	06/2014
Valorisation du patrimoine (M€)	625	764	850	881
% évolution	+15 %	+22 %	+ 11 %	+ 4 %
Taux de capitalisation	7,80 %	7,75 %	7,70 %	7,65 %
Dette nette	435	548	608	627
LTV nette	70 %	72 %	71 %	71 %

## ■ ANR TRIPLE NET EPRA : 18,5€/ACTION DROITS COMPRIS, SOIT 16€/ACTION HORS DROITS

L'ANR triple net EPRA hors droits progresse de 226,5 M€ à 227,1 M€ au 30 juin 2014. Il s'établit ainsi à 16€ par action, la création de valeur par le résultat net (+1,3 €) étant neutralisée par la variation de juste valeur du patrimoine (-0,1 €), le paiement du dividende (-0,82 €) et la variation négative de valeur des instruments de couverture (-0,35 €), liée à des taux d'intérêts historiquement bas.

## ■ CONFIRMATION DES OBJECTIFS DU PLAN TRIENNAL 2013 / 2015

Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014 confortent ARGAN dans la tenue de ses 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 € par action droits compris, soit 17,60 € par action hors droits.

## RENDEMENT ET ANR

RENDEMENT		2011	2012	2013	06/2014
1	Cours de l'action fin d'exercice	11,30	11,55	14,50	16,09
2	+ ou – valeur annuelle de l'action	- 2,62	0,25	2,95	
3	Dividende en € par action de l'exercice	0,80	0,80	0,82	
4	Rendement du dividende (4 = 3 / 1)	7,1 %	6,9 %	5,7 %	
5	Dividende et + ou – valeur annuelle de l'action (5 = 2 + 3)	- 1,82	1,05	3,77	
6	% rendement total (6 = 5 / 1)	-16 %	9 %	26 %	

## ANR

7	ANR hors droits en € par action	14,2	14,4	16,0	16,0
8	ANR droits compris en € par action	15,9	16,4	18,3	18,5
9	Évolution annuelle de l'ANR droits compris en %	- 6 % *	3 %	12 %	1 %
10	Décote cours / ANR droits compris (10 = 1 / 8)	- 29 %	-30 %	-21 %	-13 %
11	Moyenne journalière des transactions	7 305	4 760	7 440	6 870
12	Capitalisation boursière fin d'exercice (en M€)	155	163	205	228

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

## PROCHAINS RENDEZ-VOUS FINANCIERS :

**Mercredi 1<sup>er</sup> octobre 2014 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)**

**Jeudi 2 et vendredi 3 octobre 2014 : Participation au Midcap Event à Paris**

## 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 1,3 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**  
**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