

Partie 1

PRESENTATION DU PETITIONNAIRE

1	La société ARGAN	3
2	Capacités techniques	4
3	Capacités financières	5
4	Un projet pour un locataire spécialisé.....	6

1 La société ARGAN

Raison sociale :	ARGAN
Forme juridique :	SA à directoire et conseil de surveillance
Capital :	28 957 898 €
Siège social :	21 rue Beffroy 92200 NEUILLY S/SEINE
N° SIRET :	393 430 608 000 33
N° APE :	7010Z
Signataire de la demande :	Alexandre BESNARD
Qualité du signataire :	Ingénieur développement

La société ARGAN a été créée en 1993 par M Jean-Claude LE LAN qui commence seul le montage de projets immobiliers logistiques.

Petit à petit les projets s'enchainent et l'équipe s'agrandit. Aujourd'hui, ARGAN possède une équipe compacte réunissant les compétences et l'expérience nécessaires au développement et à la gestion d'une foncière.

Le métier d'ARGAN est de concevoir, construire et donner en location des entrepôts logistiques.

ARGAN développe principalement des projets « clés en main » dédiés par avance à des locataires avec lesquels elle entretient une relation de partenariat.

La mission d'ARGAN comprend principalement :

- la recherche et l'acquisition du foncier
- la conception des projets
- la réalisation des constructions
- le contrat de location et sa gestion dans le temps

ARGAN est l'unique interlocuteur du locataire. Sa réactivité et son expertise technique constituent ses principaux avantages concurrentiels.

2 Capacités techniques

La société ARGAN bénéficie d'une forte expérience dans la création de plates-formes logistiques. Elle profite de son expérience en la matière afin de mettre en place les moyens et les équipements techniques nécessaires à la conception de ce nouveau projet.

Sur le plan immobilier et organisationnel, pour épauler son professionnalisme en matière de prestations logistiques, la société dispose de l'appui d'une équipe compétente.

La société ARGAN s'est spécialisée dans le développement de plateformes logistiques. Elle est aujourd'hui propriétaire de plus de 1 600 000 m² d'entrepôt soumis à autorisation. La totalité du parc est aujourd'hui louée avec des baux de longues durées (durée moyenne pondérée de 5,7 ans).

La société ARGAN exerce ses activités en favorisant la sécurité du travail et l'environnement durable par l'intégration de ces critères à la conception des bâtiments.

Les critères de sécurité et de protection de l'environnement sont examinés au même titre que les critères économiques dans tous les projets de réalisation.

Cette politique environnementale s'applique aux nouveaux projets avec l'objectif de mettre les nouvelles installations en conformité avec les normes françaises en matière de protection de l'environnement.

Pour ses nouveaux projets, ARGAN s'appuie sur des acteurs locaux ayant une parfaite connaissance du contexte environnemental et humain des territoires permettant de mieux cibler les terrains d'implantation.

La conception du bâtiment et l'organisation du site s'appuie sur le savoir-faire des équipes d'ARGAN en collaboration avec des professionnels spécialisés dans la logistique (architecte, bureaux d'études).

3 Capacités financières

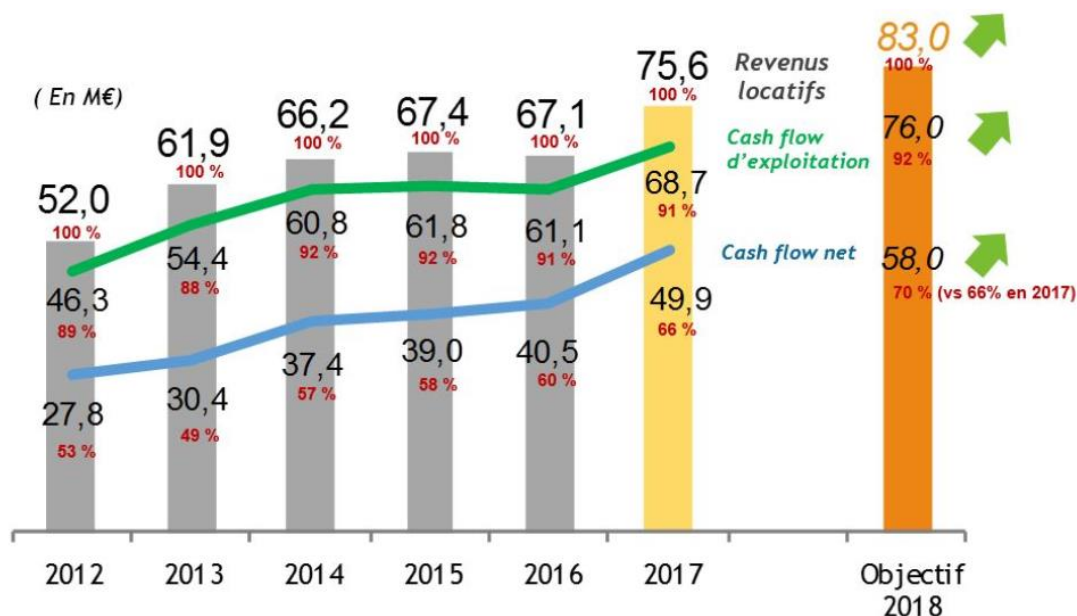
ARGAN est la 1^{ère} foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM.

Elle assure elle-même le développement et l'entretien de ses entrepôts.
Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,6 million de m² valorisés 1,3 milliard d'euros au 31 décembre 2017.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.

La société ARGAN reste propriétaire des locaux et se porte garant en tant que propriétaire pour assurer la maîtrise financière des investissements liés à la protection de l'environnement.

Le chiffre d'affaire de la société ARGAN a évolué avec la croissance de son patrimoine immobilier :



Les résultats de 2018 sont au vert avec un revenu locatif à fin septembre 2018 de 65 M€ soit une croissance de 17%.

Revenus locatifs (IFRS) au 30 septembre 2018 (chiffres non audités)

M€	Exercice 2018	Exercice 2017	Evolution
1 ^{er} trimestre (janv.-mars)	21,7	18,0	+21%
2 ^{ème} trimestre (avril-juin)	21,9	18,3	+20%
3 ^{ème} trimestre (juil-sept)	21,0	19,1	+10%
Total Janv-sept	64,6	55,4	+17%

4 Un projet pour un locataire spécialisé

La société SMAD signera un bail de 12 ans pour l'ensemble du site (soit un budget global estimé à 13,2 M€) et investira 12,3 M€ pour l'équipement du bâtiment, en particulier pour l'achat du système de transstockeur mis en place.

La société SMAD a été créée en 1967 en région lyonnaise avec 10 employés. Son rapide développement entraîne la création d'une unité de production à l'Arbresle en 1997 et la création d'une centaine d'emplois.

En 1987, SMAD est achetée par le groupe Frésenius. Depuis, l'usine de l'Arbresle s'est agrandie et abrite à la fois des unités de production de dialyseurs et de produits de traitement et un pôle recherche et développement.

Entre 2010 et 2015, le groupe investit 225 M€ sur le site français pour développer de nouvelles lignes de production.

Parallèlement au développement des unités de production, SMAD souhaite rationaliser sa logistique et la distribution de ses produits. A ce jour, les activités de stockage et de logistique sont dispersées sur 4 sites différents. Le terrain disponible à l'Arbresle n'étant pas assez grand, le choix s'est porté sur un terrain proche à Sarcey.

Ce projet a donc été développé par ARGAN pour le groupe Fresenius en s'appuyant sur son retour d'expérience au travers des sites logistiques déjà exploités en France et à l'étranger avec la volonté d'intégrer un process nouveau au travers de l'utilisation de transstockeur pour travailler sur un bâtiment de grande hauteur.

Plusieurs sociétés du groupe ont été mises à contribution pour apporter son expertise : Fresenius SMAD (site d'Arbresle), Supply Chain D GmbH (logistique allemande), Juridique et Compliance, Netcare (informatique).

Cette équipe pluridisciplinaire a ainsi pu mettre en place un cahier des charges définissant ses besoins en termes de bâtiment. Elle veillera à la mise en activité du futur bâtiment.