



## Panattoni

PDC Industrial FR III

Parc logistique d'Ormes

# CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES (PJ N°47)



Rapport n°R22004/1.b

Version de décembre 2022

## Fiche signalétique

### Client

Raison sociale du groupe : Panattoni

### Site

Société porteuse du site : PDC Industrial FR III

Adresse du site : Rue des Sablons/Rue du Paradis - 45140 Ormes

Activité exercée : Parc logistique d'Ormes

Interlocuteur en charge du suivi du dossier : Llorenç JALLE GARRIDO | Technical Development Director, Panattoni

### Document

Référence : R22004/1

Titre du rapport Capacités techniques et financières (PJ n°47)

Numéro de version	Date	Nature des modifications
b	décembre 2022	Version corrigée suite au relevé des insuffisances daté du 05/10/2022
a	Juillet 2022	Version initiale

### Bureau d'Etudes Conseil

Rédacteur

Julie MERTZ

Responsable de projets ICPE

© NEODYME Breizh

Seules sont autorisées les copies intégrales du présent rapport pour des fins prévues à la commande de l'étude. Toute reproduction intégrale ou partielle faite sans autorisation est illicite et constitue une contrefaçon.

## Sommaire

---

1.	Capacités techniques .....	6
2.	Capacités financières .....	7

## Liste des tableaux

---

Tableau 1 : Eléments financiers de Kajima Properties (en millions d'euros).....	7
---	---

## Liste des annexes

---

Annexe 1 - Kbis de la société PDC Industrial FR III .....	9
---	---

# 1. CAPACITES TECHNIQUES

---

La présente demande d'autorisation environnementale, est portée pour le compte de la société PDC Industrial FR III par le groupe Panattoni. Le kbis de la société PDC Industrial FR III est joint en annexe 1.

Panattoni est la branche Européenne d'un des plus grands développeurs de projet immobiliers industriels et logistiques, the Panattoni Development Company, fondé aux USA en 1986 par Carl Panattoni.

Panattoni est le leader du développement immobilier logistique et industriel en Europe, avec plus de 12 millions de m<sup>2</sup> de bâtiments développés sur le continent. Nos clients sont industriels, logisticiens ou e-commerçants. Nos activités s'étendent de l'agro-alimentaire aux produits pharmaceutiques, de la vente au détail à la construction automobile. Panattoni développe la solution immobilière idéale pour chaque type de produit et offre la plus large gamme de solutions logistiques et industrielles du marché.

Panattoni vient d'ouvrir ses bureaux en France. La société Panattoni est hautement expérimentée, major du secteur et spécialiste des projets industriels avec plus de 35 années d'expérience dans le secteur de l'industrie logistique.

Panattoni France Development réalise une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de PDC Industrial FR III. Panattoni France Development a une équipe de 12 personnes dont la majorité dispose de plus de 10 ans d'expérience en matière de développement et de gestion d'immeubles industriels et logistiques.

L'équipe de Panattoni en France est donc constituée de professionnels très expérimentés dans le développement et la gestion d'entrepôts logistique.

Par ailleurs, Panattoni peut également s'appuyer sur des compétences techniques en externe. Notamment, la gestion technique « quotidienne » des bâtiments est réalisée par les locataires eux-mêmes ou par une société spécialisée dans ce domaine. A ce titre, ce mode de gestion déléguée, mis en œuvre par le précédent titulaire de l'arrêté préfectoral, sera maintenu par la société BNP Paribas Real Estate.

Les locations sont, et seront, contractualisées par des baux commerciaux, dans lesquels sont énoncées les obligations des locataires vis-à-vis de la réglementation ICPE. A ce titre, chaque bail signé par un locataire comporte une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral d'exploiter.

## 2. CAPACITES FINANCIERES

Afin de mener à bien le projet, Panattoni a constitué un tour de table financier avec la société d'investissement Kajima Properties, qui est l'actionnaire de référence de la société PDC Industrial FR III, propriétaire de l'actif.

Les co-actionnaires Panattoni et Kajima, détenteurs de la société de projet PDC Industrial FR III à hauteur de 50% chacun ont acquis le 16/02/2022 un portefeuille d'actifs situé dans la zone d'activité d'Ormes. Cette acquisition a été réalisée sur fonds propres apportés par les deux co-actionnaires.

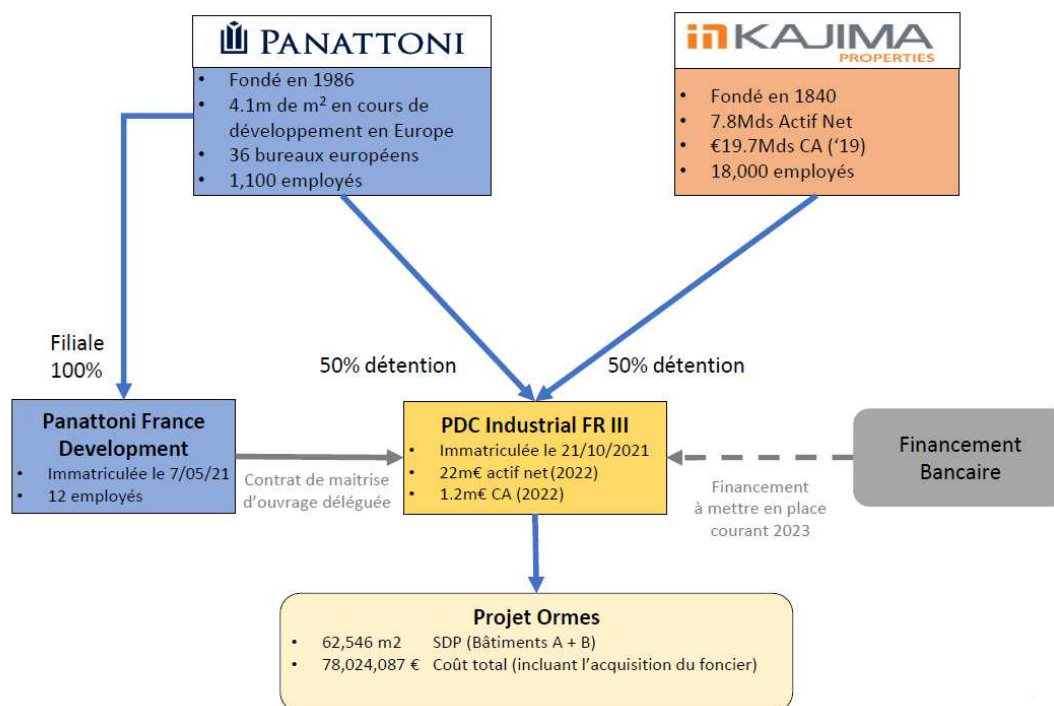
Kajima Properties est la filiale spécialisée dans l'investissement et le développement immobilier en Europe du groupe japonais Kajima Corporation. Celui-ci a été fondé en 1840 et est aujourd'hui l'un des acteurs majeurs du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'ingénierie à l'échelle internationale. Il a en particulier réalisé la construction de l'aéroport de Kansai à Osaka, du Pont du Canal de Suez en Egypte ou du Métro de Dubaï aux EAU. Ses références ainsi citées justifient de la solidité financière du nouvel exploitant.

Tableau 1 : Eléments financiers de Kajima Properties (en millions d'euros)

Année (au 31/12)	2021	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	14 765.8	13 540.9	14 276.3	14 017.3
Résultat net	737.5	699.5	733.0	779.9

Le redéveloppement du site en deux entrepôts d'une surface totale de 62,546 m<sup>2</sup> pour un coût prévisionnel de 78 millions d'euros sera financé par un prêt bancaire d'un montant de 40 millions d'euros et par ajout de fonds propres des deux co-actionnaires pour le reliquat.

Ce principe est résumé sur l'organigramme ci-dessous :



Par ailleurs, la réalisation de l'acquisition du parc logistique existant par la société PDC Industrial FR III sur ses ressources financières propres permet également de justifier de la solidité financière du groupe.

La location des bâtiments de l'installation classée est associée au paiement des loyers et des charges imposés aux locataires. Ces montants venant ainsi couvrir l'ensemble des frais de fonctionnement du site, de sa fiscalité et de la vérification et de la maintenance de ses équipements. Cette obligation est régie par un contrat de bail commercial entre le bailleur et chacun des locataires. Pour parer à l'inexécution totale ou partielle des engagements locataires, il est important de rappeler que Panattoni choisi d'être titulaire de l'arrêté préfectoral d'exploiter de ses bâtiments. Cet engagement démontre que le groupe est en capacité d'assumer pleinement ses responsabilités civiles et pénales en matière d'environnement, de sécurité et d'hygiène industrielle.



## Annexe 1 - Kbis de la société PDC Industrial FR III

---



N° de gestion 2021B32087

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 29 décembre 2021

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	904 479 326 R.C.S. Paris
<i>Date d'immatriculation</i>	21/10/2021
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>PDC INDUSTRIAL FR III</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	10 000,00 EUROS
<i>Adresse du siège</i>	121 avenue de Malakoff 75016 Paris
<i>Domiciliation en commun</i>	
<i>Nom ou dénomination du domiciliataire</i>	WELKIN AND MERAKI PARIS ARR. 8th FAUBOURG
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	851 877 159
<i>Activités principales</i>	Promotion et location immobilières
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 20/10/2120
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2022

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

---

**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	Dobrzycki Robert
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 01/12/1975 à ELK (POLOGNE)
<i>Nationalité</i>	Polonaise
<i>Domicile personnel</i>	1 place Europejski 00844 Varsovie (Pologne)

**Directeur général**

<i>Nom, prénoms</i>	Mark Connor
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 13/08/1966 à NEW YORK (ETATS-UNIS)
<i>Nationalité</i>	Américaine (Etats Unis)
<i>Domicile personnel</i>	5 Rue De Strasbourg L 2561 Luxembourg (Luxembourg)

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

<i>Adresse de l'établissement</i>	121 avenue de Malakoff 75016 Paris
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Promotion et location immobilières
<i>Date de commencement d'activité</i>	12/10/2021
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT