

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

Cette note présente les éléments du projet en lien avec les capacités techniques et financières du porteur de projet.

1. PRÉSENTATION DE LCP FR DC5

La société LCP FR DC5 a été créée en 2022. Elle est une filiale à 100% de la société LCP Hold Co Belgium BV, holding du Groupe Logistics Capital Partners (ci-après « LCP »).

LCP est un groupe pan européen créé en 2015 et spécialisé dans le développement et la gestion de bâtiments logistiques et industriels. Le groupe est détenu par six partenaires, en particulier Kristof VERSTRAETEN et Emmanuel MERCIER.

LCP compte 7 bureaux et opère dans 7 pays, à savoir : la France, le Luxembourg, la Belgique, l'Espagne, les Pays Bas, l'Italie et l'Angleterre.

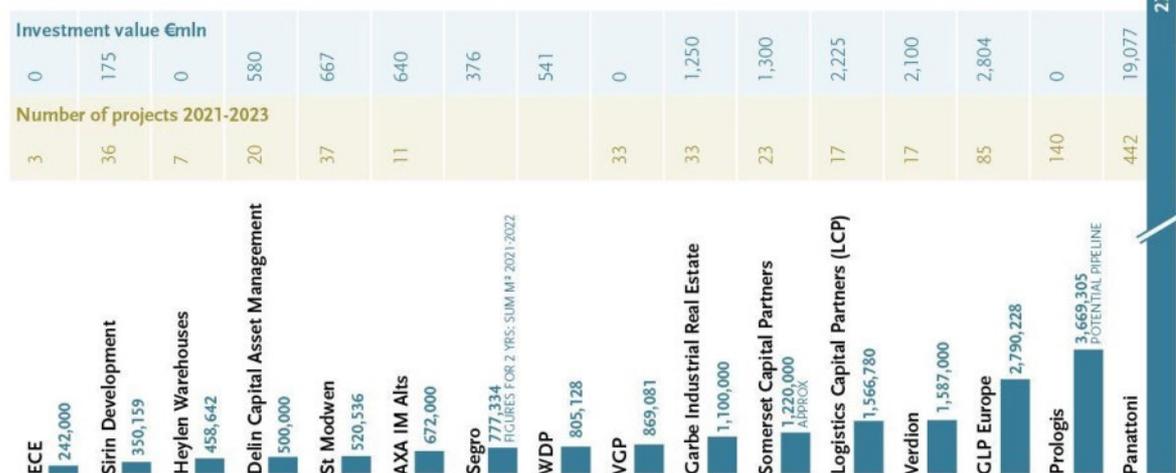
Afin d'accompagner son développement, LCP a, entre autres signé un partenariat avec INVESCO. Au 31 Mai 2021, INVESCO gérait plus de 1000 Milliards de dollars à travers le monde.

Avec un pipeline d'investissement de plus de 2 Milliards d'Euro, LCP est considéré comme un acteur majeur du marché européen.

Top Logistics Developers – pipeline*

PIPELINE DEVELOPMENTS 2021-2023, IN M²

* PIPELINE PROJECTS INCLUDE NEW SCHEMES, EXTENSIONS AND/OR REDEVELOPMENTS UNDER CONSTRUCTION. PIPELINE PROJECTS ALSO INCLUDE SCHEMES OF WHICH CONSTRUCTION IS EXPECTED TO START IN 2021-2023.



Dans le secteur logistique, les principaux clients de LCP regroupent à la fois des entreprises de prestation de service logistique telles que XPO Logistics ou DHL et des sociétés de commerce / e-commerce telles que Amazon, Kering ou Primark. LCP ne cesse d'élargir son panel de clients au gré de ses développements.

En 2019 LCP a fait le choix de se doter d'une ligne de produit supplémentaire afin d'augmenter sa résilience. Il s'agit du développement et de l'exploitation de datacenters sous la marque LCP DATA. Ce type de développements nécessite des temps de développements longs qui ne justifient pas à ce stade l'embauche de personnels en charge des opérations.

2. SCHÉMA JURIDIQUE DU PROJET OBJET DE LA DEMANDE

LCP développe des Projets immobiliers destinés à la location à un ou plusieurs locataires.

En l'occurrence, LCP, via sa filiale LCP FR DC5, a vocation à être porteuse de la demande d'enregistrement sollicitée dans le cadre du présent dossier.

LCP FR DC5 est donc, en tant que futur exploitant de l'installation concernée, le seul interlocuteur de l'administration. Elle sera responsable du respect des prescriptions applicables au titre de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Une fois construit, le centre logistique sera loué à un/des tiers locataire(s) conformément aux usages du marché et gérées par LCP FR DC5. Ces locataires ne revêtiront pas la qualité d'exploitant au titre de la réglementation ICPE.

La gestion technique des infrastructures sera externalisée auprès de sociétés spécialisées. Les opérations de maintenance des installations techniques et la surveillance technique seront réalisées sous la supervision des équipes opérationnelles de LCP FR DC5.

3. CAPACITÉS TECHNIQUES ET FINANCIÈRES

3.1 Capacités techniques

Comme il l'a fait depuis l'acquisition du site, LCP mettra à disposition de LCP FR DC5 les ressources nécessaires pour le développement et la gestion des actifs. Une fois les autorisations en main et lorsqu'il sera nécessaire, LCP mettra en place les équipes nécessaires aux opérations du site.

Afin de garantir de bonnes capacités techniques, le site disposera d'une organisation fonctionnelle structurée, qui se traduira par la présence sur le campus :

- d'un responsable de site ;
- d'un ou plusieurs responsables d'exploitation ;
- de techniciens de supervision et conduite des installations techniques ;
- d'agents d'entretien ;
- d'agents de sécurité.

L'effectif sur site est estimé à environ 230 personnes sur la globalité du site en plein effectif (ensemble du personnel et des intervenants temporaires ou extérieurs liés à l'exploitation de l'intégralité du centre logistique).

Le personnel intervenant sur le site sera formé et qualifié.

La gestion technique des installations sera assurée par l'exploitant.

Depuis les prémices du Projet, LCP FR DC5 s'entoure d'experts sur l'ensemble des aspects concernés, permettant ainsi de développer un centre logistique répondant à de hautes exigences techniques et environnementales. LCP FR DC5 a notamment fait appel à :

- AM3 Architecte, bureau d'architectes depuis 2006, regroupant 20 collaborateurs, ayant livré plus de 1 million de m² de bâtiments (industriels/activités/bureaux) depuis 15 ans, spécialiste en certification BIODIVERSITY, BREAM, LEED, HQE ;
- EODD Ingénieurs Conseils, cabinet réputé de conseils expert, étude et ingénierie en Environnement depuis plus de 31 ans. Spécialiste de la transition énergétique.

3.2 Capacités financières

LCP mettra à disposition de LCP FR DC5 les ressources nécessaires pour le développement et la gestion des actifs. Ces ressources sont mises à disposition pour partie au moyen de fonds propres, pour partie par le biais d'une dette intra groupe et pour partie en ayant recours à des investisseurs tiers.

LCP se positionne sur des Projets complexes et de grande envergure à travers l'Europe. A ce jour, le Groupe a livré plus de 900 000 m² de bâtiment et peut compter sur un carnet de commandes solide avec plus de 100 000 m² en cours de construction et une capacité à développer un ensemble de Projets valorisés à plus de 2 Milliards d'Euros en particulier dans le cadre de l'accord noué avec INVESCO.

LCP gère à ce jour 1 Milliard € d'actifs immobiliers pour le compte de fonds d'investissements.

Animée par des professionnels aguerris aux Projets d'envergure, LCP se développe rapidement et est considéré comme un acteur reconnu sur le marché.

Le chiffre d'affaires de LCP a fortement évolué au cours des 3 dernières années :

Année	Chiffre d'affaires (HT)
2020	209 795 K€
2021	235 708 K€

Tableau 1 : Evolution du chiffre d'affaires de LCP (chiffre d'affaires consolidé)

Elle sera également à même de satisfaire aux obligations de remise en état requises en fin d'activité par le Code de l'Environnement. En cas d'incident ou d'accident, le porteur de Projet sera également en mesure de participer financièrement à la remise en état du site, à l'achat de matériels de dépollution le cas échéant, et à la réparation des dommages en résultant.

En outre, la souscription de polices d'assurance pour le Projet permettra à la société à faire face à ses responsabilités en cas de sinistre.

En conclusion, la société LCP FR DC5, en qualité de filiale du groupe LCP dispose de l'expérience et des capacités humaines, techniques et financières pour mener à bien son Projet et exploiter le site dans le respect de l'environnement et des règles de sécurité. Le Projet bénéficiera de moyens adaptés à ses activités.