



Résultats et perspectives au 30 juin 2009

Septembre 2009

SOMMAIRE

	Pages
▪ Les faits marquants du 1 ^{er} semestre 2009	4 à 7
▪ Patrimoine et développements au 30 juin 2009	9 à 15
▪ Les Résultats semestriels au 30 juin 2009	17 à 21
▪ Annexes	23 à 26

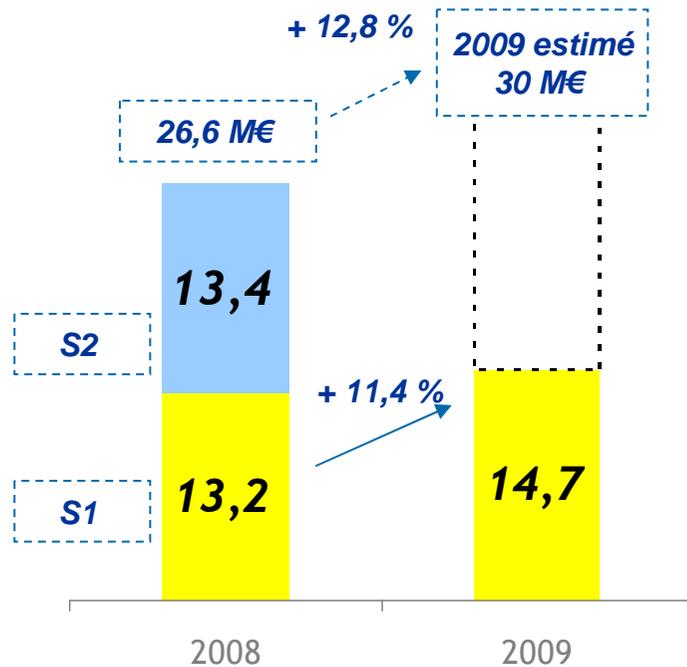




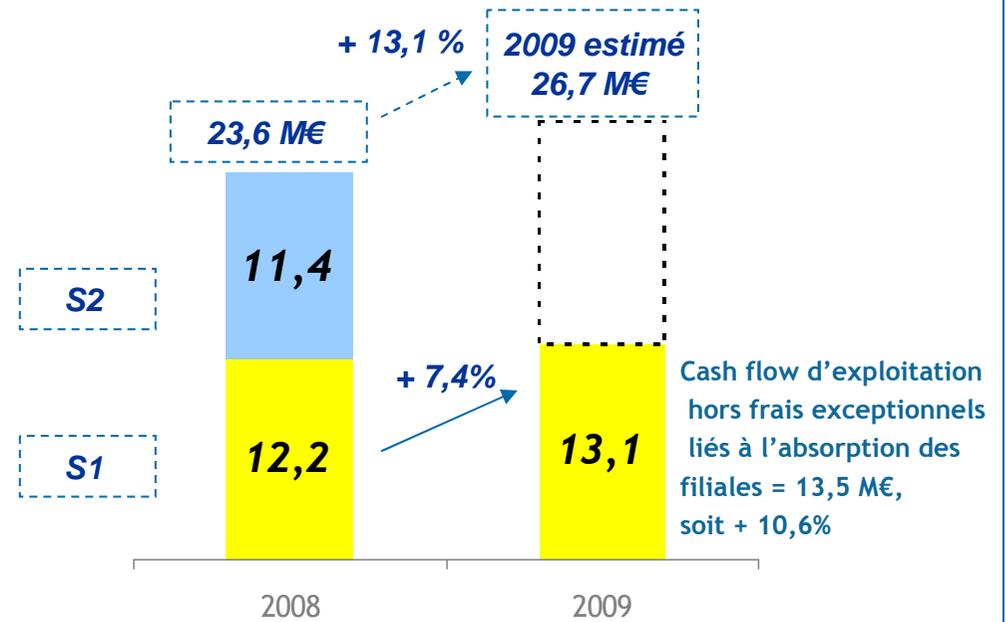
Les faits marquants du 1^{er} semestre 2009

2009 : Poursuite de la croissance de l'activité

Revenus locatifs* (M€)



Cash flow d'exploitation (M€)



* Revenus locatifs nets de charges



Poursuite de notre stratégie qualitative « A-P-L »

Une stratégie visant à constituer un portefeuille d'actifs logistiques de très grande qualité, basé sur des investissements respectant notre règle « A-P-L »

■ Catégorie A

- des plateformes répondant aux critères de l'arrêté du 5 août 2002 concernant les ICPE
- dimensions normées : hauteur libre 10m, profondeur ≈ 100m
- isolation thermique respectant la RT 2005
- fonctionnelles : cour camion 35 mètres, flux et parkings PL et VL différenciés, avec un poste de mise à quai pour 1 000 m² au maximum
- sécurisées : anti-intrusion, système d'extinction automatique d'incendie
- respectant l'environnement (rétention des eaux polluées)

■ Emplacements « Prime »

- à forte densité d'entrepôts logistiques favorisant la relocation et la maîtrise des coûts de transport pour le locataire
- à proximité de bassins d'emplois
- à proximité de réseaux routiers

■ Louées pour de longues durées à des locataires financièrement solides

- bail de 9 ans fermes lors de la 1^{ère} location afin de sécuriser l'investissement
- des locataires solides financièrement pour sécuriser les revenus des loyers



Notre stratégie face au contexte économique actuel

- **Sécurisation du taux d'occupation général dans les plateformes logistiques en exploitation**
 - *Le taux d'occupation d'ARGAN est de 100%*
 - *Nos locataires sont majoritairement des **grandes signatures solides***
 - *Le risque locataire identifié au 30 juin 2009 représenterait 2% des loyers annualisés 2009.*
- **Pas de baisse significative des loyers à subir grâce à une relation partenariale et de proximité avec nos locataires**
 - *Ajustement des loyers en contrepartie de rallongement de durée ferme des baux*
- **Mise en œuvre progressive d'un tunnel d'indexation**
 - *Pour modérer l'impact de l'ICC*
- **Une augmentation du volume des acquisitions de plateformes répondant à nos critères qualitatifs en contrepartie d'une légère baisse des plateformes développées par le groupe**



Perspectives

- Grâce à une structure souple, réactive et disposant de tous les savoir faire en interne, Argan est en mesure d'adapter rapidement sa stratégie de développement reposant sur deux axes stratégiques complémentaires :
 - *Acquisitions selon nos critères qualitatifs « A-P-L »*
 - *Construction de plateformes logistiques neuves*

- **Argan va ainsi :**
 - *Poursuivre les projets des développements*
 - *Livraison de deux programmes neufs dédiés, au 4^{ème} trimestre 2009 (BSH) et en juin 2010 (L'OREAL)*
 - *Recherche de locataires pour les opérations « en gris » développées en 2008*

 - *Saisir des opportunités d'acquisition de plateformes louées*
 - *Plusieurs dossiers sont aujourd'hui à l'étude*

 - *Se donner la possibilité de réaliser des arbitrages d'actifs matures pour procéder à des investissements à plus fort potentiel*

ARGAN prévoit de réaliser un chiffre d'affaires de 30 M€ en 2009
(hors opérations d'acquisitions et arbitrages)





**Patrimoine
et développements
au 30 juin 2009**

Un développement actif et sécurisé

- **Un patrimoine de 576 000 m² SHON expertisé à 372,9M€ droits compris***
 - *26 700 m² nouveaux ont été livrés ou acquis au 1^{er} semestre 2009
(Rappel : 74 000 m² ont été livrés ou acquis en 2008)*
 - *Un taux de rendement global de 8,3 % droits compris* (contre 7,5 % au 31/12/2008**)*
 - *Un taux d'occupation de 100%*
 - *Une durée ferme moyenne de 6,3 ans à compter du 1^{er} juillet 2009*

- **Une dette maîtrisée**
 - *Avec des financements contractés opération par opération*
 - *Sans obligation de respect de covenants*
 - *Avec une couverture des remboursements assurée par les loyers*

- **Poursuite du développement de notre pipeline de projets**
 - *Une opération majeure à livrer au 4^{ème} trimestre 2009, pour une surface totale de 21 000 m²*
 - *Le développement d'une plateforme de 40 000 m², louée à L'Oréal, dont la livraison interviendra en juin 2010*
 - *Etude de dossiers d'acquisition de plateformes louées, répondant à nos critères qualitatifs*

*Sur la base de loyers annualisés de 31 M€ au 30 juin 2009

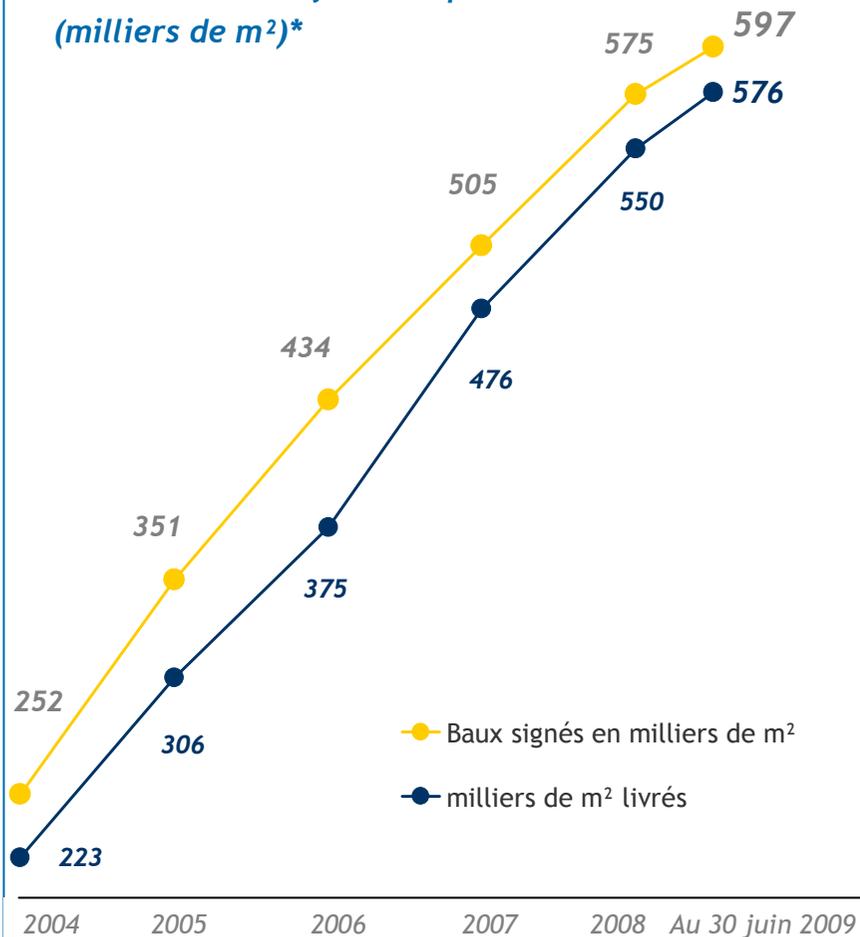
**Sur la base de loyers annualisés de 28,8 M€ fin 2008



Physionomie du patrimoine

Données au 30 juin 2009

Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)*



* La différence entre ses deux valeurs représente la surface des projets en construction

- **Spécialiste de l'immobilier logistique**
- **34 plateformes en France**
 - 95 % de bases logistiques de catégorie A
 - dont 2 plateformes en cours de construction (BSH et L'OREAL)
 - dont 2 plateformes Seveso Seuil Bas
 - dont 3 plateformes sous température dirigée
- **Un patrimoine de 576 000 m² au 30/06/09**
- **Des actifs récents au 30/06/09**
 - 40 % des actifs ont moins de 5 ans
 - 9 % ont plus de 10 ans
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6,0 ans



Typologie des baux

■ 2008 : Baux sécurisés de longue durée

Données à fin 2008 :

- *Durée contractuelle moyenne de 7,1 ans*
- *Durée ferme moyenne de 5,8 ans*

■ 2009 : Augmentation des durées

Données au 30 juin 2009 :

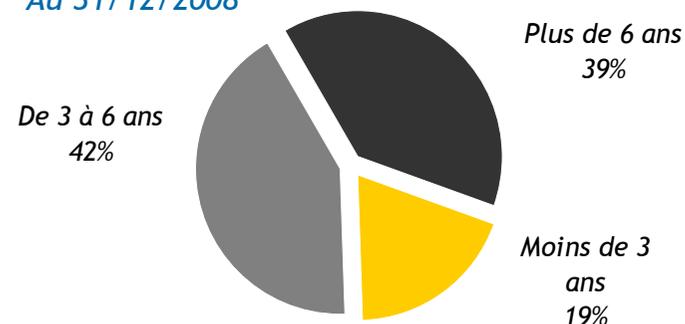
- *Durée contractuelle moyenne de 7,6 ans*
- *Durée ferme moyenne de 6,3 ans*
- *66 % des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation*

■ Volonté de poursuivre l'allongement de la durée des baux

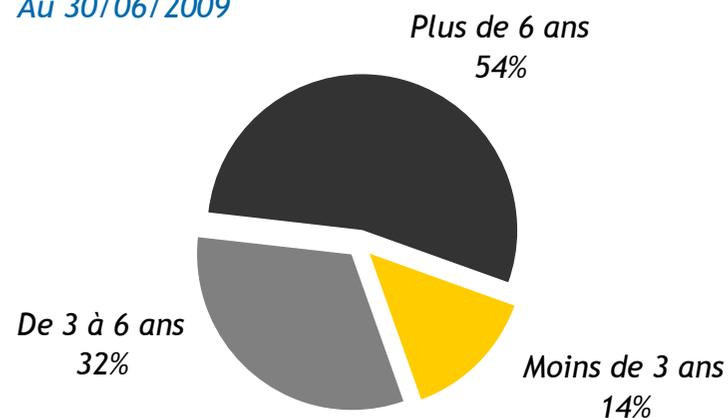
- *En contrepartie de la mise en œuvre d'un tunnel de modération des effets de l'indexation*

Répartition des baux par durée ferme (en % des revenus locatifs annuels)

Au 31/12/2008

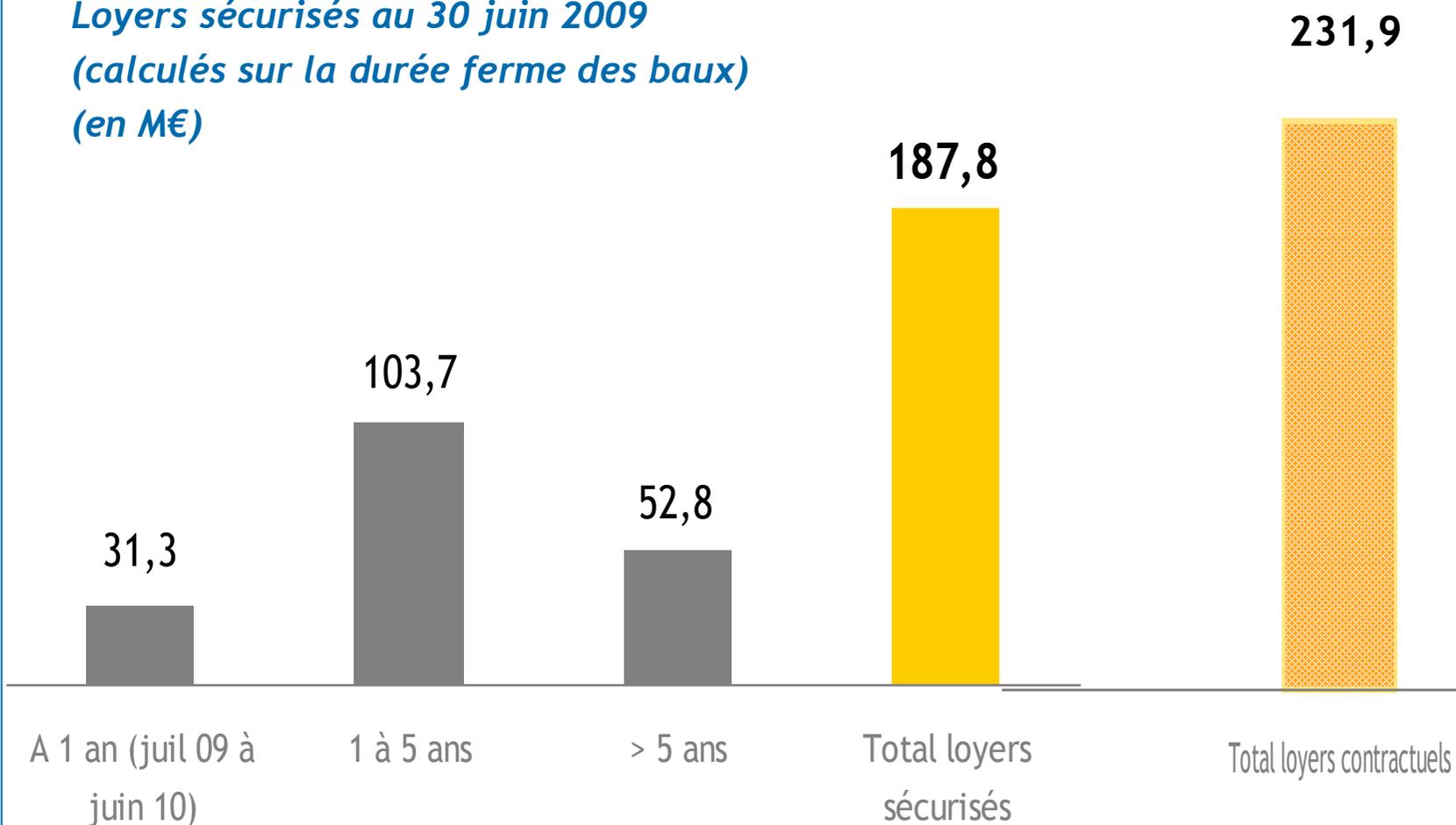


Au 30/06/2009



Echéancier des baux

*Loyers sécurisés au 30 juin 2009
(calculés sur la durée ferme des baux)
(en M€)*



Un patrimoine expertisé à 373 M€

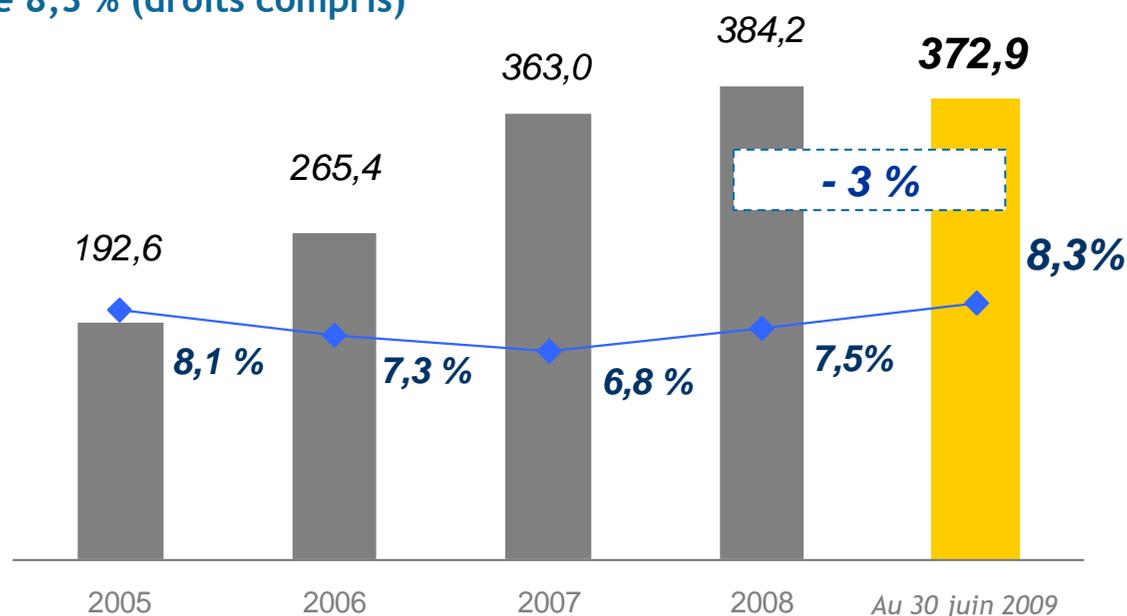
- Un patrimoine expertisé à 372,9 M€* droits compris
 - Impact à périmètre constant (détenu au 31 décembre 2008) : - 36,7 M€
Soit une baisse limitée, de - 9,5%, du fait de la qualité du patrimoine et de la durée des baux
 - Impact des livraisons et des acquisitions du 1^{er} semestre 2009: + 25,4 M€

- Un taux de rendement global de 8,3 % (droits compris)

- Un taux d'occupation de 100 %

- 91% du patrimoine sous garantie décennale

Evolution de la valeur d'expertise (M€)
et des taux de capitalisation
(droits compris)



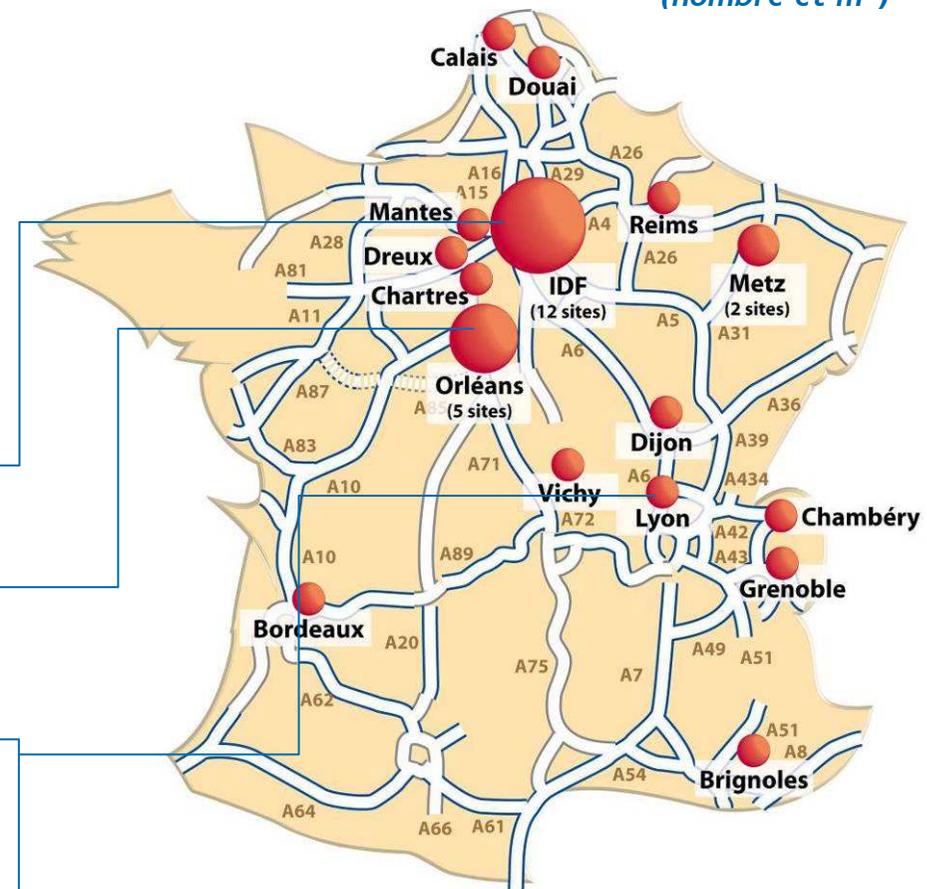
*Expertises réalisées par CBRE au 30 juin 2009 et 31 décembre 2008



Une présence géographique sur des zones majeures et recherchées

- La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement
- Pas de surexposition géographique
 - Présence sur les grands axes logistiques français
 - Pas de surexposition sur une zone spécifique

Répartition des sites par zone géographique
Au 30 juin 2009
(nombre et m²)



Ile de France

- 196 000 m²
- 34% des surfaces

Orléanais

- 110 000 m²
- 19% des surfaces

Rhône Alpes

- 107 000 m²
- 19% des surfaces



Locataires : un profil de risque sécurisé et diversifié

- Une relation partenariale avec les locataires

- Dès la conception
- Tout au long de la vie des actifs pour assurer leur adaptation à leurs besoins
- Pour de nouveaux projets : 46% des surfaces livrées en 2008 à des locataires historiques

- Des locataires majors et fidèles

- Géodis, L'Oréal, Caterpillar Logistics
La Poste, ND Logistique, K+N...

- Des nouvelles signatures de grande qualité chaque année

- Movianto (Groupe Celesio), BSH (Bosch Siemens)
au 1^{er} semestre 2009

	% des revenus locatifs 2009	Nombre de plateformes
Geodis	14%	6
L'Oréal	13%	3
Caterpillar Logistics	9%	2
La Poste	6%	1
ND Logistique	6%	2
K + N	5%	1
Depolabo	5%	1
Movianto	5%	1

- Les 8 premiers locataires représentent 63% des revenus 2009 (17 sites)

- Un risque limité dans le contexte actuel

- 1 locataire est en procédure de sauvegarde en juin 2009 et représente 2 % des revenus locatifs annuels 2009 (risque maximum limité à 0,9% des loyers 2009)

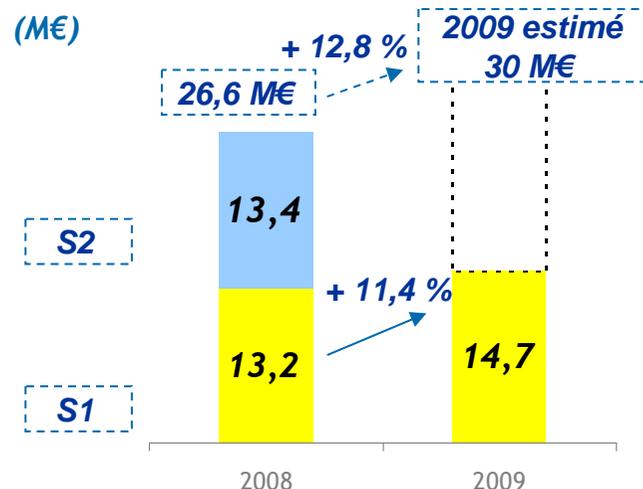




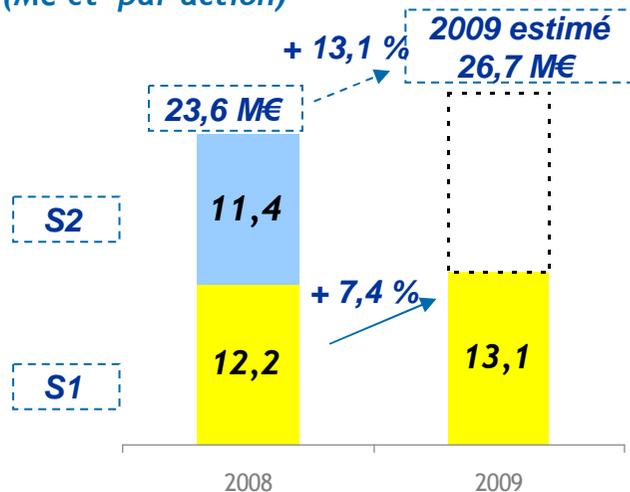
Les Résultats semestriels au 30 juin 2009

Une croissance des cash flows en ligne avec les revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs*



Evolution du cash flow d'exploitation (M€ et par action)



Au 30 juin 2009 :

- Des revenus locatifs en hausse de +11,4 % par rapport au 1^{er} semestre 2008
 - Impact sur les loyers des livraisons et acquisitions du 1^{er} semestre 2009 : 0,7 M€
 - 30,0 M€ anticipé sur l'année 2009, soit une croissance de +12,8% par rapport à 2008

- Des frais de fonctionnement maîtrisés, représentant 7,5 % des loyers

- Cash flow d'exploitation
 - 13,1 M€ sur les 6 premiers mois 2009
 - 26,7 M€ anticipé pour l'année 2009, soit une croissance de + 13,1 % par rapport à 2008

*Revenus locatifs nets de charges

** Données au 30 juin 2009



Compte de résultat consolidé

En M€	S1 2008 (12 mois)	S1 2008 (6 mois)	S1 2009 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	26,6	13,2	14,7
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	23,5	12,2	13,1
Variation de juste valeur	- 27,5	-2,9	-39,9
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	- 4,0	9,3	- 26,9
Produits de trésorerie et équivalents	1,2	0,6	0,4
Coût de l'endettement financier brut	-11,2	- 5,5	- 5,7
Résultat avant impôts	-14,0	4,1	- 32,5
Impôts	13,0	14,7	1,0
Résultat net part du groupe	- 1,0	18,8	- 31,5
Résultat dilué par action (€)**	- 0,1	2,0	- 3,2

- *Résultat avant impôts hors impact de juste valeur : + 7,8 M€ comparé à + 7,4 M€ au 1^{er} semestre 2008*

**Nombre d'actions en 2009 : 9 744 494

**Nombre d'actions en 2008 : 9 500 000



Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2008	30/06/2009	
ACTIF	413,2	399,8	
Actifs non courants	378,8	365,2	
Actifs courants	34,4	34,6	} • <i>Dont trésorerie : 22,4 M€</i>
PASSIF	413,2	399,8	
Capitaux propres	144,5	108,8	
Passifs non courants	230,3	252,4	} • <i>Dettes LT : 237,3 M€</i>
Passifs courants	38,4	38,6	} • <i>Dettes CT : 17,1 M€</i>



Détails de la dette

	2008	S1 2009
Dettes financières en capital (M€) (hors dette sur développement en cours)	230,3	247,3
ROC/Dettes financières	10,2 %	
Loan-to-Value (Dettes financières nettes / Valeur d'expertise (hors droits))	56 %	63 %
Frais financiers nets	-10,0	-5,3
Maturité de la dette	11,9 ans	11,3 ans
Coût moyen	5,31% <i>Euribor moyen 2008 : 4,63%</i>	4,24% <i>Euribor moyen fin juin 2009 : 1,67 %</i>
Dettes à taux fixe	64 % <i>taux moyen : 5,1%</i>	66 % <i>taux moyen : 5,0 %</i>
Dettes à taux variables	36% <i>Eur 3 mois + 1,06 % en moyenne</i>	34% <i>Eur 3 mois + 1,06 % en moyenne</i>

▪ Un mode de financement spécifique

- *Des emprunts amortissables sur 15 ans en moyenne*
- *Contractés opération par opération*
- *Pas de covenants à respecter*
- *ARGAN veille particulièrement à prévoir un différentiel sécurisant entre les flux de remboursement et des loyers*



Calcul de l'ANR

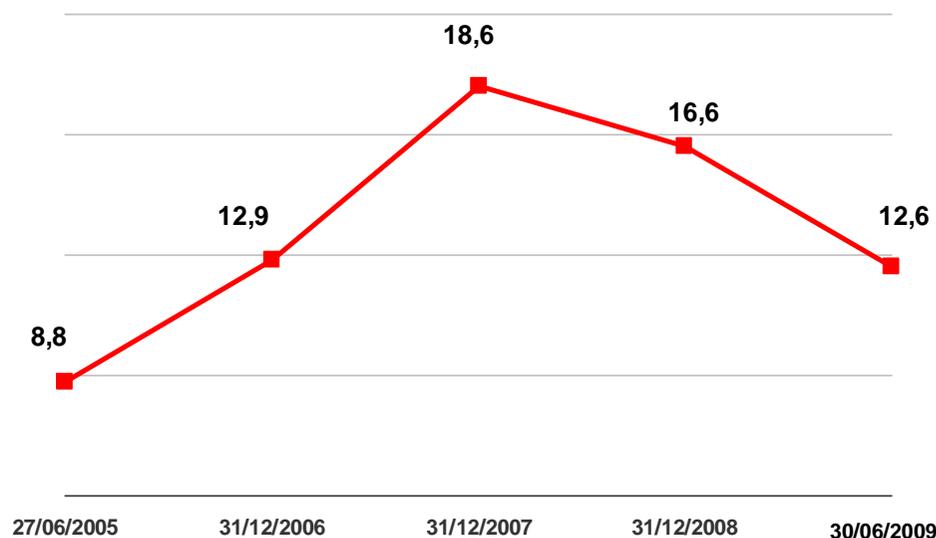
- ANR de reconstitution par action de 12,6 € à fin juin 2009, contre 16,6€ au 31 décembre 2008

- Baisse de 4,0 €/action liée à :

- variation de la valeur du patrimoine : - 4,1 €/action
- ROC S1 2009 : + 0,8 €/action
- versement du dividende en numéraire : - 0,4 €/action
- Impact dilutif de la création des actions nouvelles suite au paiement du dividende en action : - 0,3 €/action

- L'impact sur l'ANR de la hausse des taux de capitalisation entre Décembre 2007 et Juin 2009 s'élève à 7,4 € / action

Evolution de l'ANR de reconstitution
(€ par action)



En M€

ANR de reconstitution (droits compris)

ANR de reconstitution par action

ANR de liquidation (hors droit)*

ANR de liquidation par action

31-12-07

31-12-08

30-06-09

177,0

158,4

123,3

18,6 €

16,6 €

12,6 €

164,6

144,5

108,8

17,3 €

15,2 €

11,2 €



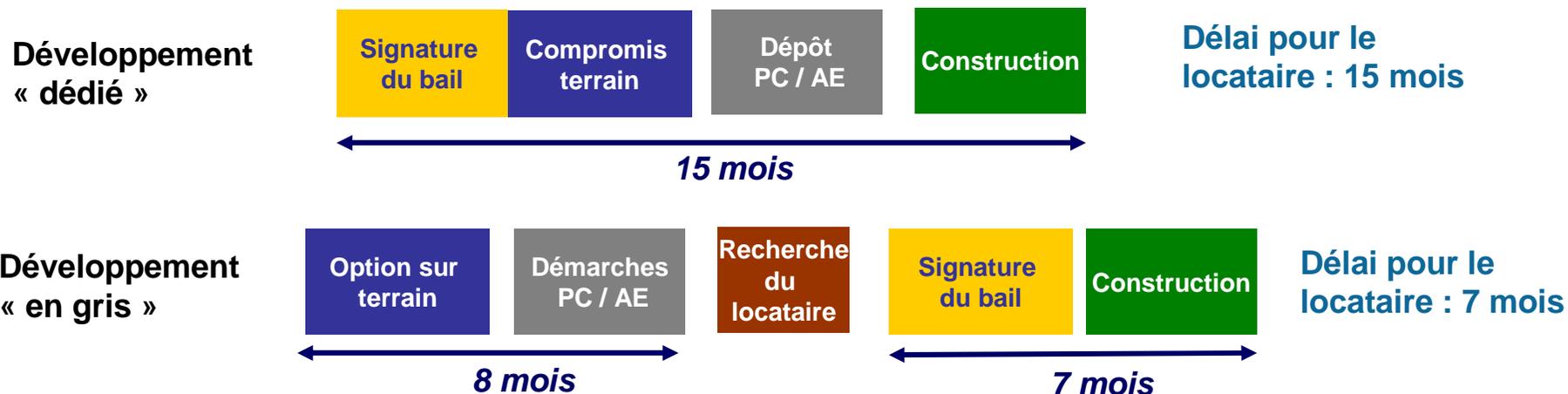


Annexes

- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- ARGAN : Un positionnement optimal
- ARGAN : Développeur & Investisseur spécialisé en immobilier logistique

L'expertise en immobilier logistique au service du locataire

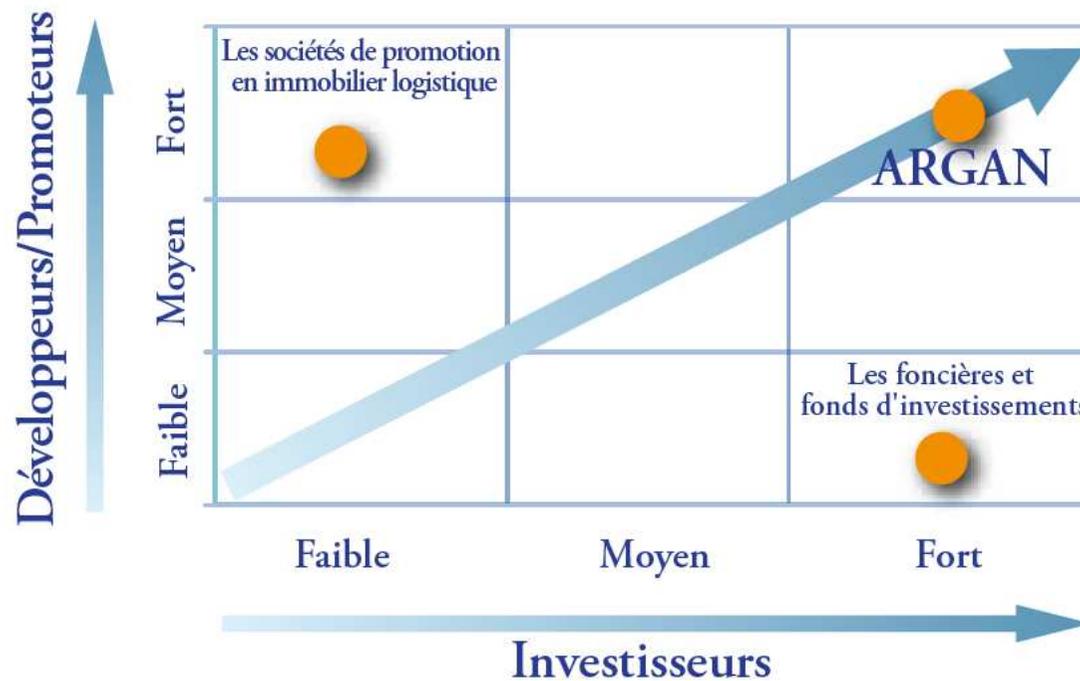
- Créée en 1994, ARGAN est la première foncière spécialisée en immobilier logistique cotée à Paris agissant sur l'ensemble de la chaîne de valeur
- Conception / Démarches administratives / Construction / Gestion locative
- Pas de développement « en blanc »
- Deux modes de développement complémentaires :



ARGAN, un positionnement optimal

Habituellement, les développeurs / promoteurs vendent aux investisseurs au *prix promoteur* les plateformes réalisées

ARGAN étant développeur / promoteur pour compte propre, accède ainsi en sa qualité d'investisseur, au *prix constructeur*



Source ARGAN



ARGAN : Développeur & Investisseur spécialisé en immobilier logistique

- **Un positionnement historique rassurant pour nos locataires, car :**
 - *Compréhension des besoins et des problématiques du secteur et des locataires*
 - Réalisation de plateformes adaptées
 - Fidélisation du locataire sur son site
 - Capacité d'évolution des sites aux besoins du locataire (extension, adaptation) et accompagnement géographique (nouveaux sites)
 - *Une maîtrise des projets de A à Z*
 - Sécurisation du projet (conception sur mesure, construction de qualité, délais maîtrisés)
 - Meilleure adéquation des intérêts et une interaction très forte entre propriétaire et locataire
 - Gestion locative assurée en interne



Calendrier financier et contacts



ARGAN
foncière en immobilier logistique

Financer, construire et louer des bases logistiques

Qui sommes-nous | Notre métier | Nos locataires | Références | Développement en cours | Espace Investisseurs | Actualités | Contact

GEODIS
Architecte : J.P. MADELAINE
Lieu : Reims
Caractéristiques :
- Superficie : 16.100 m²

Pour vous inscrire à notre newsletter
E-mail :
Envoyer

Développements
20.700 m² à TOURNAN EN BRIE (77)
25.000 m² en gris à ORLEANS (45 St Cyr-en-val)
> Tous nos développements

Actualités
Lettre d'actualités ARGAN mars 2009
Lettre d'actualités ARGAN janvier 2009
> Toutes nos actualités

Votre projet
Vous avez un projet de location de base logistique - ARGAN peut vous construire et vous louer cet immeuble
Vous inscrire >

ARGAN est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

10, rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine
Téléphone : 01 47 47 05 46 /
Fax : 01 47 47 05 50
e-mail : contact@argan.fr

ARGAN est membre FSIF et AFIOLOG
(Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)
(Association pour le progrès de la logistique)

Prochaine Communication financière :

1^{er} octobre : chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre

**Retrouvez nos informations
sur www.argan.fr**

