



 **ARGAN**  
développeur investisseur

INTRODUCTION SUR  
**eurolist**

Juin 2007



# Les intervenants

**Jean-Claude LE LAN**  
Président du Conseil de  
Surveillance



CNAM, IAE et CPA.  
Précédemment fondateur de  
BATIROC, entreprise cédée au  
groupe Etex en 1990.  
Fondateur d'Argan en 1993.

**Ronan LE LAN**  
Président du Directoire  
Directeur des Opérations



ESTP. Précédemment  
Responsable de chantiers  
chez Bouygues Construction, puis  
Responsable de programmes  
chez Bouygues Immobilier.  
A rejoint Argan en 2001.

**Francis ALBERTINELLI**  
Membre du Directoire  
Directeur Financier



ESTP et IAE. Précédemment  
Responsable du contrôle de  
gestion au sein du Groupe  
Bouygues et Responsable du  
contrôle de gestion à la Direction  
Réseau de Neuf Cegetel.  
Argan depuis 2004.



# Une organisation structurée et intégrée

## Directoire

**Ronan LE LAN** (Président) : opérations de développement, gestion des actifs

**Francis ALBERTINELLI** : direction administrative et financière

**Valery FENES** : développement commercial

## Conseil de Surveillance

**Président : Jean-Claude LE LAN**

**Membres indépendants :**

**Florence SOULE de LAFONT** : ENSAE, SFAF, IAE, Mastère de finance internationale. Partner du cabinet Christian & Timbers. Précédemment en poste chez IXIS CIB (Directeur des Financements) et à la Caisse des Dépôts et Consignations.

**Bernard THEVENIN** : HEC, Ashridge College, Mastère en Ingénierie Logistique. Précédemment Directeur Financier de Kuehne Nagel, Sephora, CIBA VISION.

### Comité des investissements :

**Président** : Jean-Claude LE LAN, **membres** : Florence SOULE de LAFONT, Bernard THEVENIN

### Comité des nominations et rémunérations

**Président** : Bernard THEVENIN, **membres** : Florence SOULE de LAFONT, Jean-Claude LE LAN

# Foncière spécialisée en immobilier logistique

- ARGAN est développeur-investisseur immobilier, spécialisé dans les bases logistiques
- Un patrimoine immobilier de 490 000 m<sup>2</sup>, comprenant 24 sites logistiques en location\*
- Revenus des loyers au 31-12-06, hors charges : 16,9 M€  
Revenus des loyers au 31-12-07, hors charges : 22,0 M€
- ANR de reconstitution au 31-12-06 : 113,3 M€
- Valeur expertisée du patrimoine au 22-05-07, droits compris : 359,4 M€\*\*
- Un acteur indépendant avec un actionnariat familial à 100%





# Sommaire

**I - L'environnement économique de l'immobilier**

II - ARGAN, Foncière spécialisée en immobilier logistique

III - Le développement d'un portefeuille d'actifs de qualité

IV - Un modèle économique efficace générant une bonne rentabilité

V - Une stratégie claire

VI - La cotation sur l'Eurolist d'une SIIC spécialisée



# L'immobilier logistique, une classe d'actifs à part entière

- **Une classe d'actifs importante**
  - Les entrepôts et locaux d'activité : 8 % des transactions (1,8 Md €) sur un marché de l'investissement immobilier de 23 Md en France en 2006\*
- **Un segment reconnu par les grands investisseurs**
  - Le secteur bénéficie d'un fort intérêt de la part des foncières
  - Certaines foncières possèdent un département spécialisé logistique
- **Une classe d'actifs aux meilleurs rendements\***
  - Les taux de rendement pour les entrepôts « prime » sont compris entre 6 et 6,5 %  
(rendement des immeubles de bureaux en 2006 : Paris 4% / région 6%)



# Un marché porté par l'externalisation de la logistique

- Externalisation de l'immobilier



Disponibilité des ressources financières, concentration de l'entreprise sur son cœur de métier

- Mondialisation / délocalisation



Accroissement des flux de production et des flux de consommation

- Spécialisation des fonctions logistiques



Développement des caractéristiques fonctionnelles et du niveau de sécurité des entrepôts

**Le taux d'externalisation de la fonction logistique en France est de 40% contre 70% aux Etats-Unis (source Afilog)**



# L'immobilier logistique, un marché français dynamique

- **Un des parcs les plus importants d'Europe**
  - 93 millions de m<sup>2</sup> construits, dont 30% en Ile de France\*
  - Taux de vacance francilien de 4% au 1-01-07 contre 6,3% au 1-01-06
- **Une concentration sur l'axe Lille / Paris / Lyon / Marseille**
- **Une demande orientée vers les entrepôts les plus « pointus » (sécurité, fonctionnalités...)**
  - 75% des transactions ont porté sur des entrepôts de « classe A » au 1<sup>er</sup> semestre 06

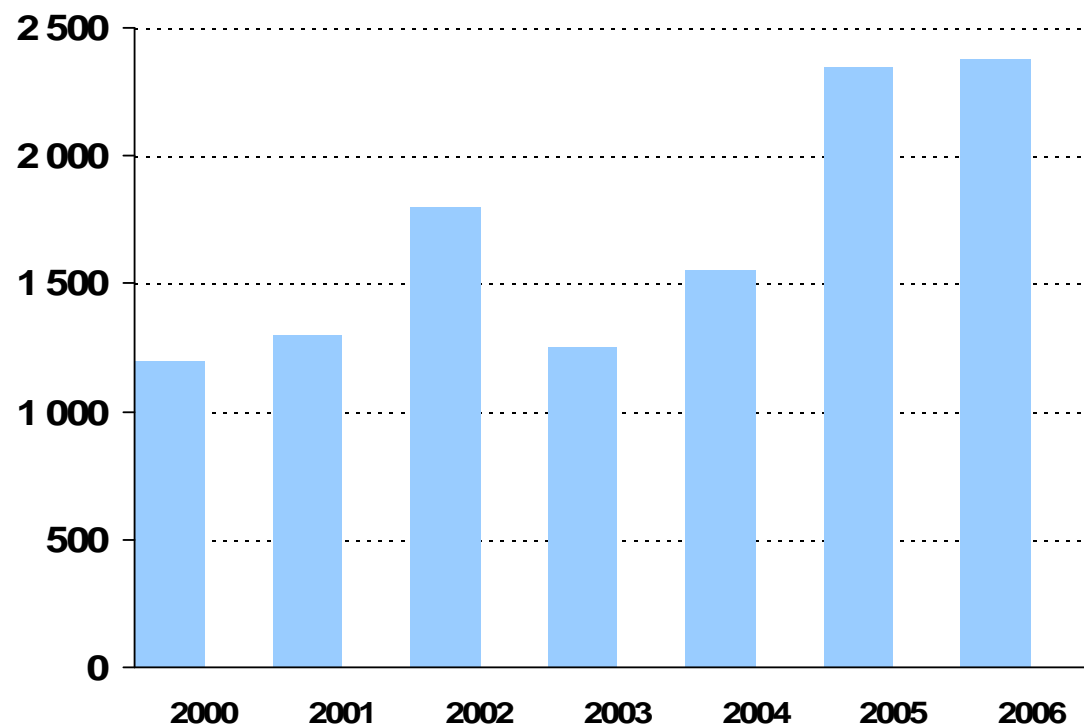


# Un marché orienté à la hausse

- 2,3 millions de m<sup>2</sup> placés en 2005 et 2006

## Evolution de la demande placée nationale\*

*En milliers de m<sup>2</sup>*

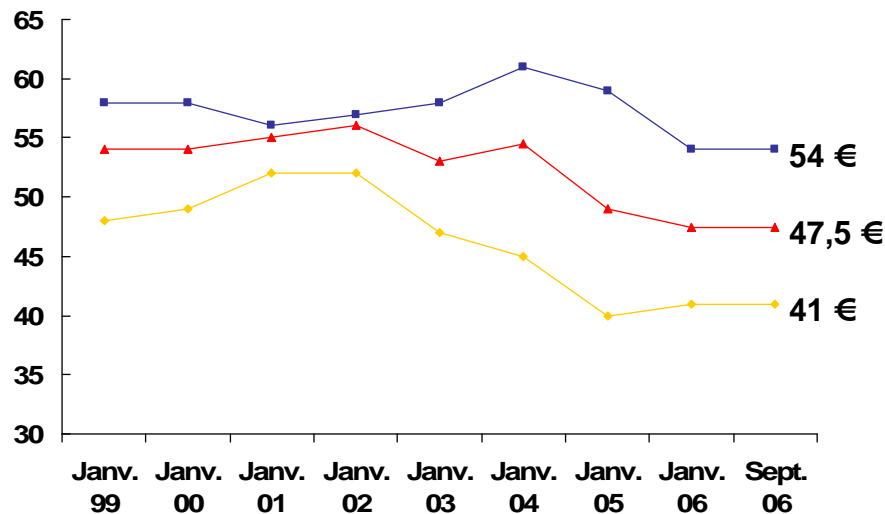


\* Source CBRE

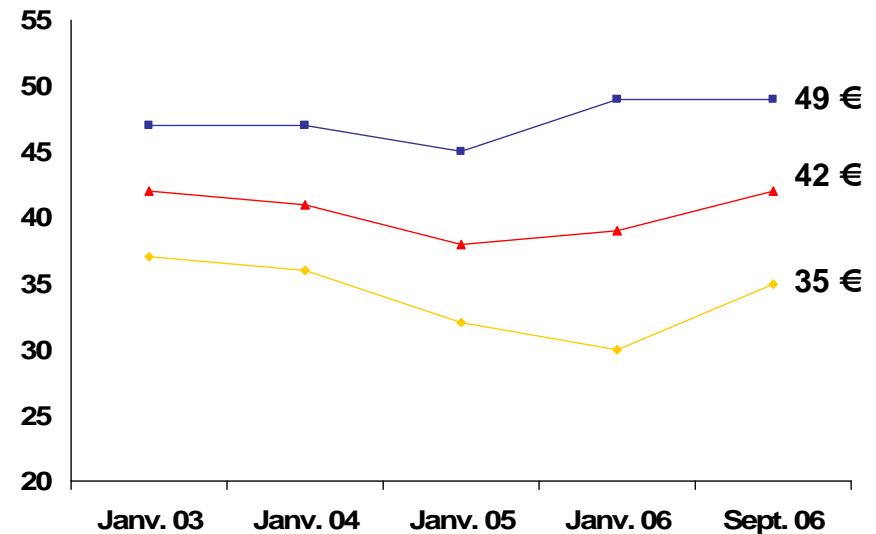
# Un marché sécurisé par des loyers stables

## Evolution des valeurs locatives des grands entrepôts (classe A, en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)

**Ile de France**  
des valeurs locatives moyennes stabilisées  
entre 41 € et 54 €/m<sup>2</sup>/an



**Région**  
des valeurs locatives moyennes réajustées  
à la hausse entre 35 € et 42 €/m<sup>2</sup>/an



Valeurs hautes / Loyer moyen / Valeurs basses



# Sommaire

I - L'environnement économique de l'immobilier

**II - ARGAN, Foncière spécialisée en immobilier logistique**

III - Le développement d'un portefeuille d'actifs de qualité

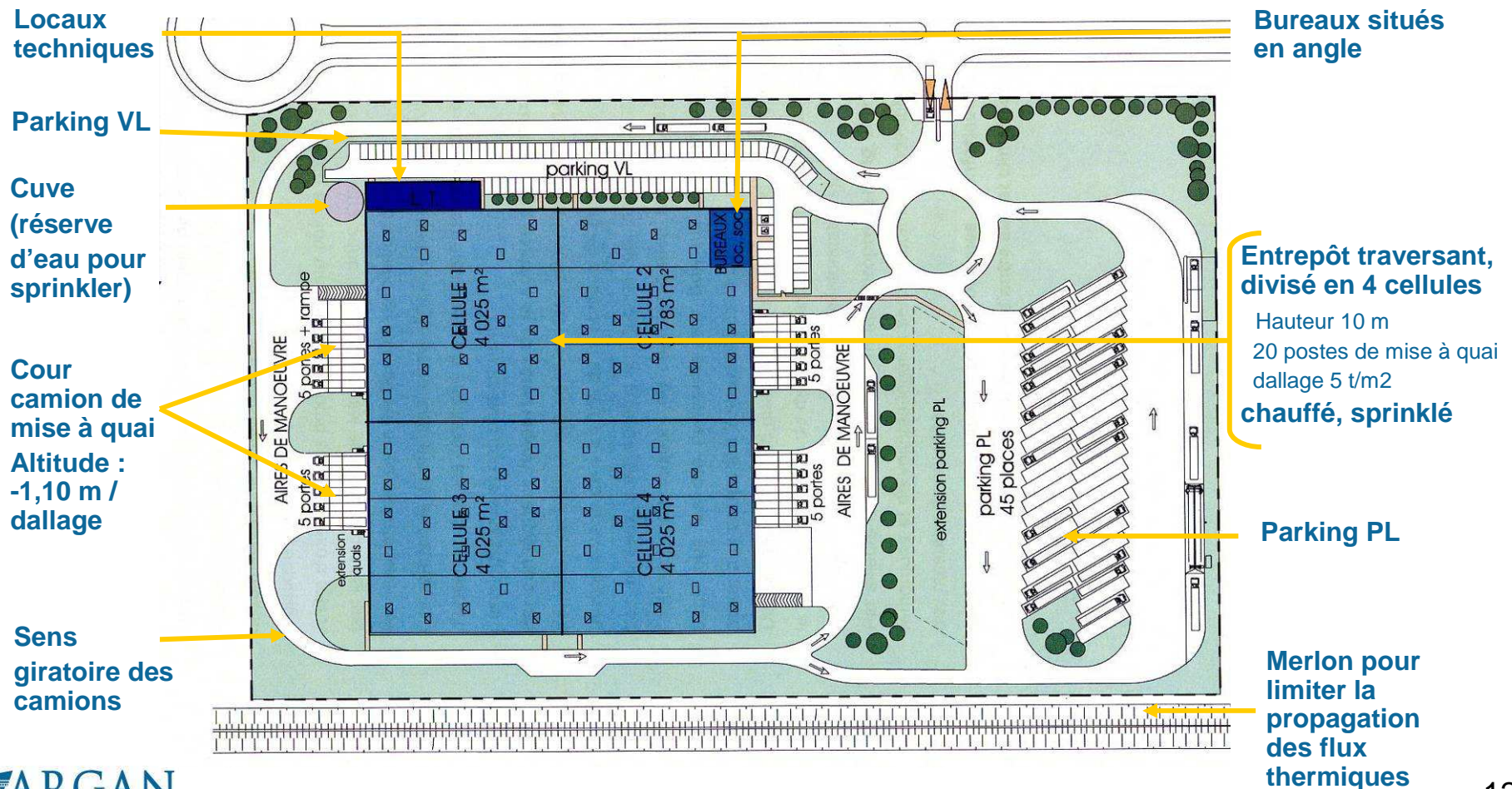
IV - Un modèle économique efficace générant une bonne rentabilité

V - Une stratégie claire

VI - La cotation sur l'Eurolist d'une SIIC spécialisée

# L'immobilier logistique, un métier de spécialistes

## Exemple de plan de masse (Chambéry)





# L'immobilier logistique, un métier de spécialistes

- **Des entrepôts de plus en plus complexes et normés**
  - Fonctionnalités et sécurité : plus de 40% du prix de revient

## Répartition des coûts de construction d'une base logistique\*

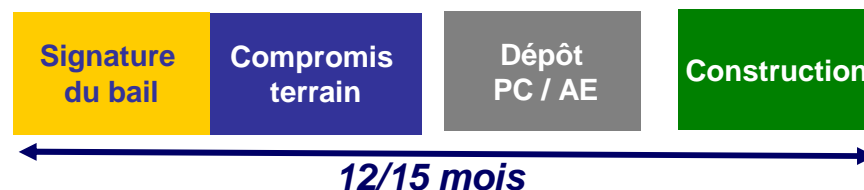
Bâtiment Clos et couvert, isolation, dallage	58%
Fonctionnalités Postes de mise à quai, électricité, aires de circulation, parkings, chauffage	25%
Sécurité Sprinkler, rétention des eaux, toiture, murs coupe feu...	17%

- **Des entrepôts de plus en plus orientés Développement Durable**
  - Constructions HQE (Haute Qualité Environnementale) :
    - forte isolation (RT 2005)
    - récupération des eaux pluviales pour arrosage des pelouses et consommation propre
    - mise en œuvre de matériaux écologiques (bois...)
    - capteurs solaires en toiture

# Notre métier : Développeur - Investisseur

- ARGAN intervient sur toutes les phases d'un projet de base logistique, de la conception, à la construction et à la location, selon 2 modes :

Développement « clés en main locatif » ou « dédié »



Développement « en gris »



Développement « en blanc », pour information



 **Argan ne réalise aucun développement en blanc**

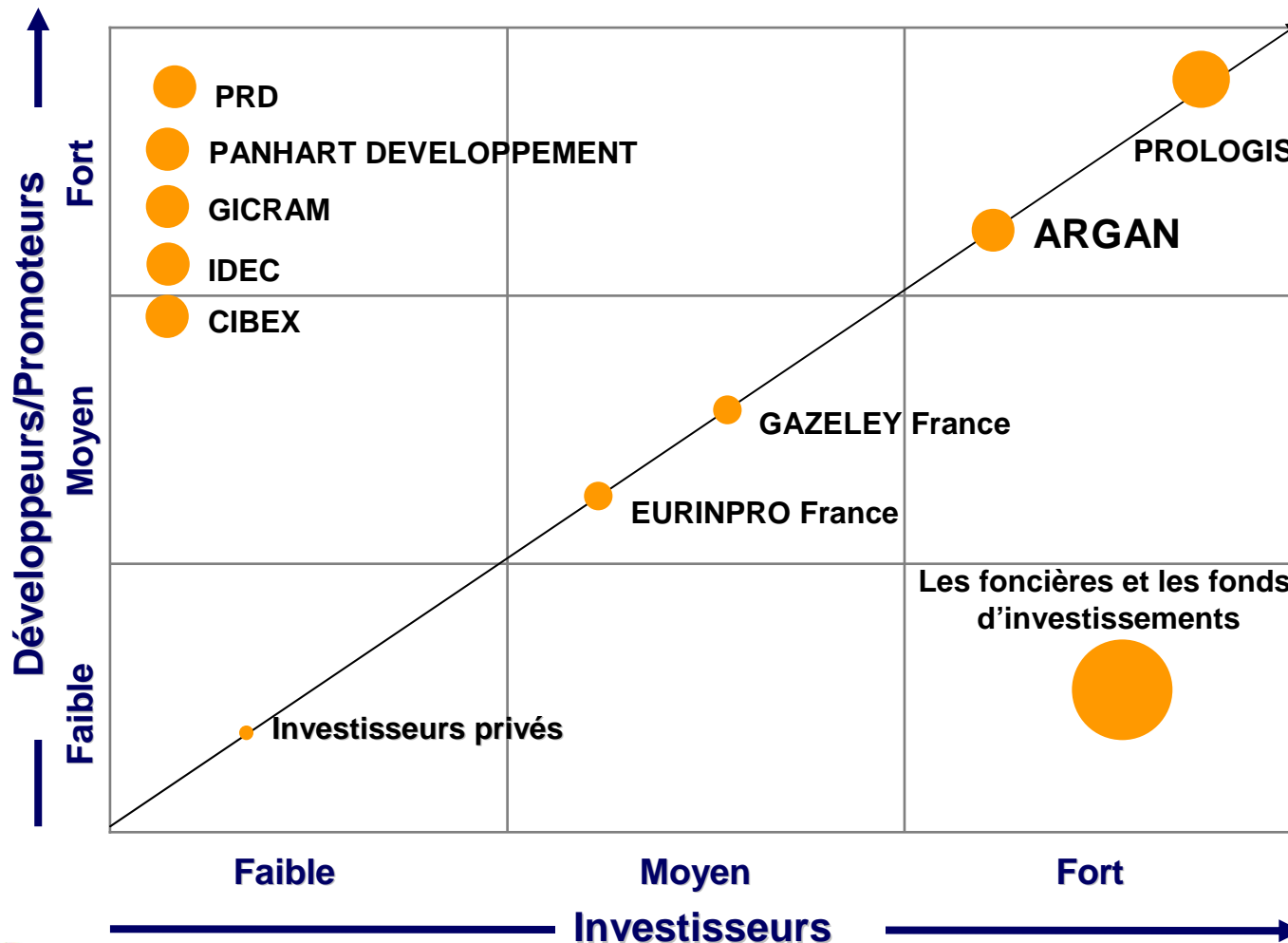


## Les avantages : Développeur + Investisseur

- **Maîtrise des projets de A à Z**
  - Conception, qualité et délais maîtrisés
  - Meilleure adéquation des intérêts entre propriétaire / locataire
- **Gestion locative sécurisée**
  - Investissement adossé à un bail minimum 6 ans ou 9 ans
- **Cumul des marges développeur-promoteur et investisseur**
- **Développement d'une relation forte et durable de partenariat avec les locataires**
  - Un interlocuteur unique, du projet initial à la gestion du bien en location
  - Forte implication du locataire dans le processus de construction

**50 % du développement d'Argan est initié par les locataires existants**

# Argan, un positionnement optimal dans l'immobilier logistique







# Sommaire

I - L'environnement économique de l'immobilier

II - ARGAN, Foncière spécialisée en immobilier logistique

**III - Le développement d'un portefeuille d'actifs de qualité**

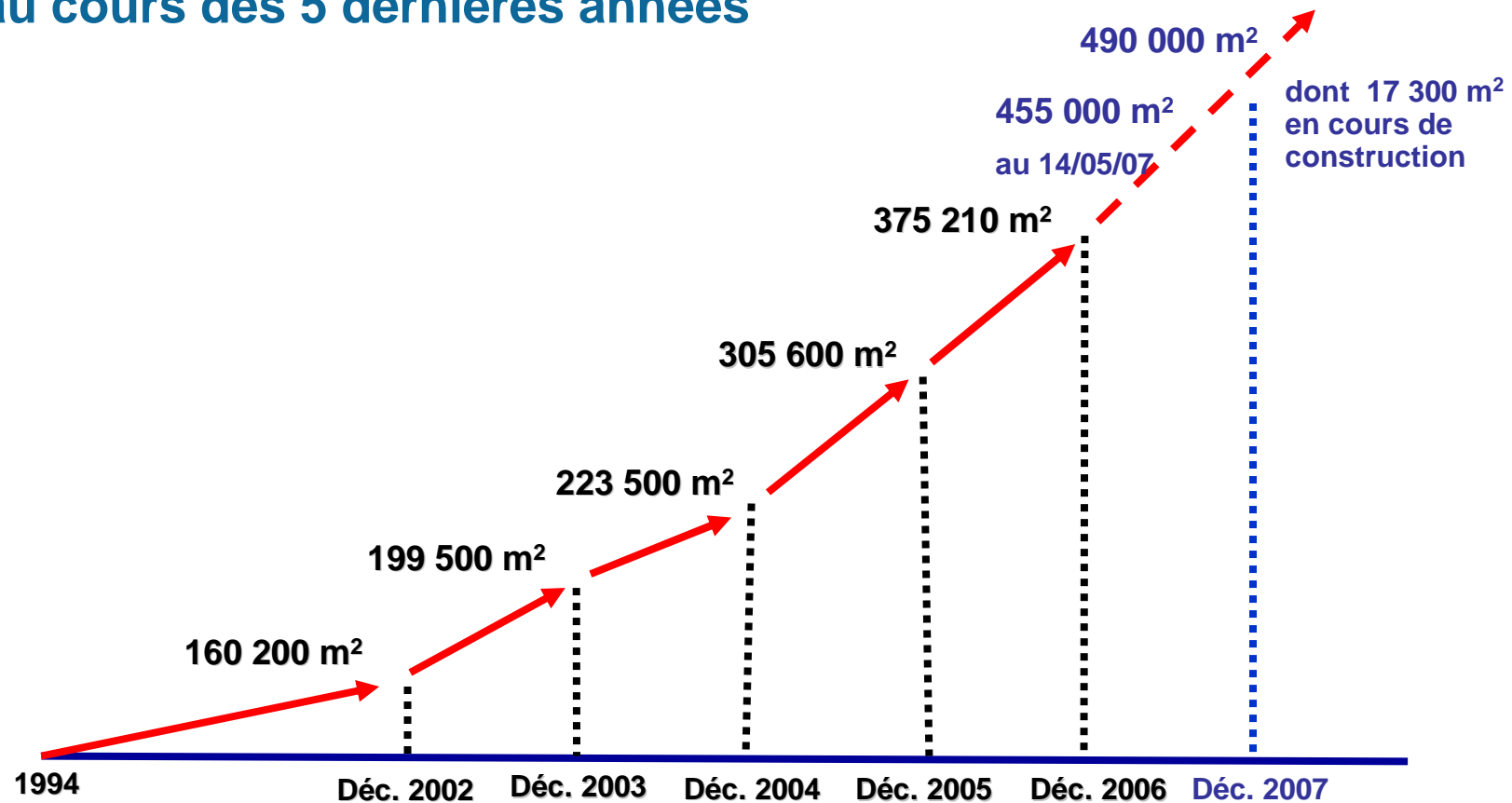
IV - Un modèle économique efficace générant une bonne rentabilité

V - Une stratégie claire

VI - La cotation sur l'Eurolist d'une SIIC spécialisée

# Un développement régulier du patrimoine immobilier

- Accroissement du patrimoine d'environ 300 000 m<sup>2</sup> au cours des 5 dernières années



# Un parc de 490 000 m<sup>2</sup>

Localisation	Surface utile	Locataire	Mise en loyer / acquisition	Expiration du bail
Ennery	8 737 m <sup>2</sup>	ITT Flygt	Novembre 98	Novembre 2007
St Cyr en Val (Orléans)	22 777 m <sup>2</sup>	Géodis Logistics IDF	Juillet 2000	Juillet 2016
Baule n°1 (Orléans)	35 332 m <sup>2</sup>	Norbert Dentressangle	Novembre 2001	Mai 2013
Reims	16 140 m <sup>2</sup>	Geodis Logistics	Juin 2002	Mai 2011
Lognes	4 028 m <sup>2</sup> 12 160 m <sup>2</sup> 26 544 m <sup>2</sup>	Uniross Batteries Arvato Services healthcare Fr. La Poste	Juillet 2002 Juillet 2002 Mai 2005	Juin 2011 Juin 2011 Mai 2014
Croissy Beaubourg	29 821 m <sup>2</sup> 27 471 m <sup>2</sup> 11 933 m <sup>2</sup>	Bois & Chiffons / Armand Thiery Caterpillar Logistics France L'Oréal	Octobre 2005 Décembre 2002 Décembre 2002	Janvier 2013 Décembre 2010 Septembre 2014
Brignoles	32 852 m <sup>2</sup>	Kuehne & Nagel Logistics	Mars 2003	Février 2012
Creuzier le Neuf	15 145 m <sup>2</sup>	L'Oréal	Octobre 2003	Juillet 2015
Le Versoud	20 122 m <sup>2</sup>	Caterpillar Logistics France	Avril 2004	Novembre 2017
Freneuse	3 947 m <sup>2</sup>	Airbat Sasu	Mars 2005	Février 2014
Dechy	17 730 m <sup>2</sup>	SN Begey (Geodis)	Sept 2005	Août 2014
Chaponnay	28 650 m <sup>2</sup>	Depolabo-Pharma Logistique (Geodis)	Mars 2006	Mars 2015
Chartres	2 368 m <sup>2</sup>	Gefco	Mars 2006	Mars 2015
Saint Hélène du Lac (Chambéry)	16 648 m <sup>2</sup>	Bourgey Montreuil Route (Geodis)	Avril 2006	Avril 2015
Ascoux	16 159 m <sup>2</sup>	Caroll	Juillet 2006	Juillet 2015
Poincy	22 467 m <sup>2</sup>	Barre Logistique services	Décembre 2006	Décembre 2015
Bureau (Asnières 92 )	3 572 m <sup>2</sup>	L'oreal	Juin 2004	Juin 2013
Agences bancaires (93, 77, 34)	607 m <sup>2</sup>	Société Générale / BNP Paribas	Janvier 2005	
<b>Total livré au 31-12-06</b>	<b>375 210 m<sup>2</sup></b>			
Flévy (livraison intervenue le 31-03-07)	31 142 m <sup>2</sup>	Caterpillar Logistics Services	Avril 2007	Mars 2016 / déc. 2017
Poincy (livraison intervenue le 9-05-07)	6 203 m <sup>2</sup>	Tranche 2, Barre Logistique services	Mai 2007	Décembre 2015
Baule n°2 (livraison intervenue le 4-06-07)	20 997 m <sup>2</sup>	PBM Développement (Wolseley)	juin 2007	Juin 2016
Dreux (achat le 29-05-07)	32 500 m <sup>2</sup>	DHL	Mai 2007	Mai 2013
Calais n°1	4 800 m <sup>2</sup>	Géodis Logistics Nord	Mars 2007	Janvier 2017
<b>Total livré au 7-06-07</b>	<b>470 852 m<sup>2</sup></b>			
Le Versoud (livraison prévue novembre 07)	5 498 m <sup>2</sup>	Extension, Caterpillar Logistics France	Nov. 2007	Novembre 2017
Calais n°2 (livraison prévue janvier 08)	11 770 m <sup>2</sup>	Géodis Logistics Nord	Février 2008	Janvier 2017
<b>Total livré / à livrer</b>	<b>488 120 m<sup>2</sup></b>			

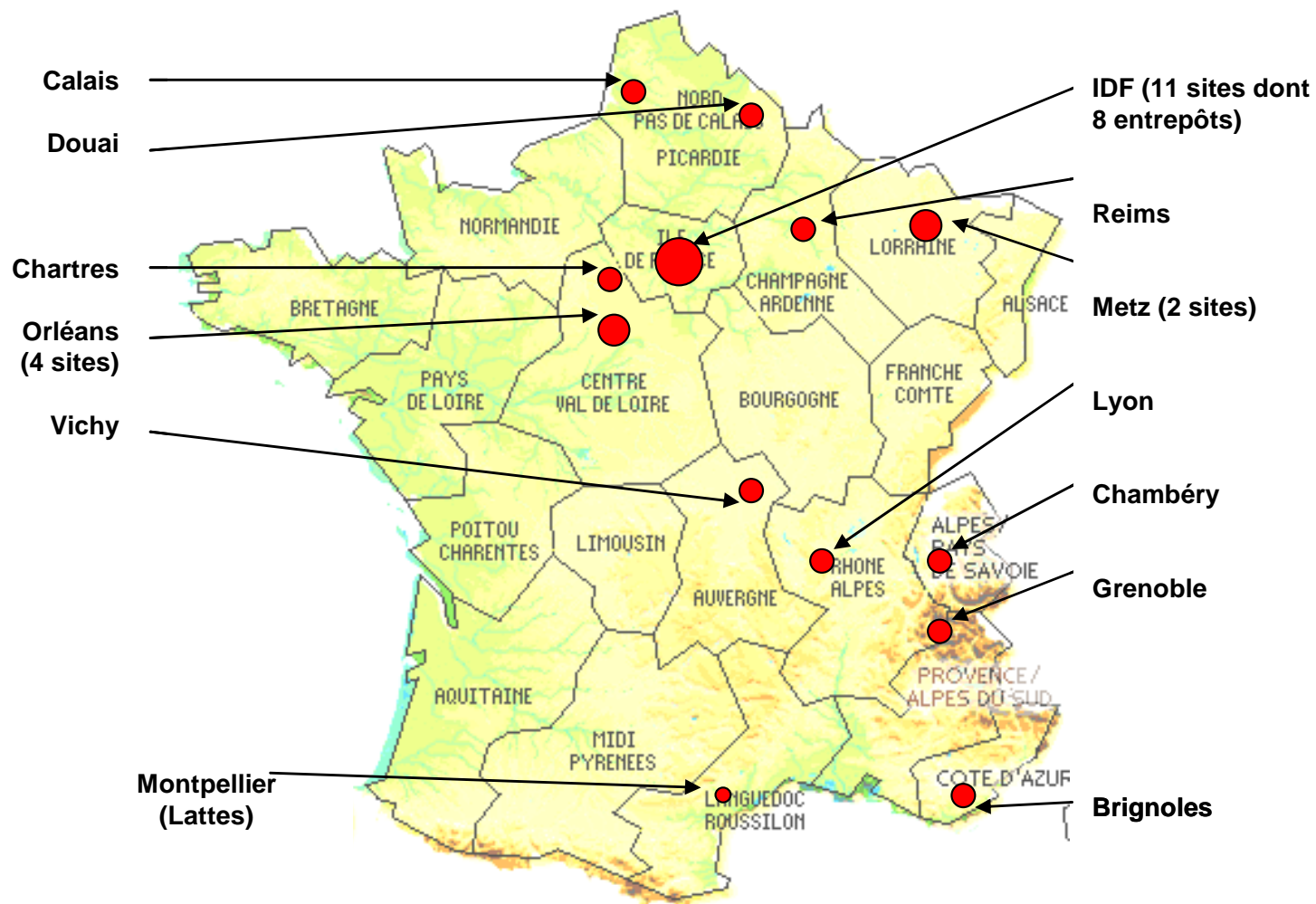


## Un parc homogène et de qualité

- Entrepôts d'une surface moyenne de 22 000 m<sup>2</sup>
- Parc jeune : 5 ans (moyenne pondérée)
- Entrepôts de classe « A »
- Durée résiduelle des baux : 7,4 ans  
dont 5,8 ans fermes
- Loyers annuels : 24,8 M€ / base 490 000 m<sup>2</sup>/an
- Valeur du parc : 359,4 M€ (droits compris)\*



# Une présence sur les grands axes logistiques





## Nos locataires : des chargeurs et les logisticiens de premier ordre

### Chargeurs

- L'Oréal (3 sites)
- La Poste
- Caroll
- Bois et Chiffons
- Uniross
- ITT Flygt...

### Logisticiens

#### *Généralistes*

- Groupe Géodis (5 sites)
- GEFCO
- Norbert Dentressangle
- Kuehne & Nagel
- DHL...

#### *Spécialistes*

- Depolabo
- Caterpillar (3 sites)
- Arvato Healthcare

Aucun impayé, aucune vacance et aucun litige depuis l'origine

## Aperçu de nos actifs (1/7)

**Locataire : L'Oréal**

**Situation : Vichy (Creuzier Le Neuf)**

**Superficie : 15 145 m<sup>2</sup> / extension à venir 18 000 m<sup>2</sup>**

**Fin de bail : juillet 2015**



## Aperçu de nos actifs (2/7)

**Locataire : K + N**

**Situation : Brignoles (autoroute A8)**

**Superficie : 33 000 m<sup>2</sup>**

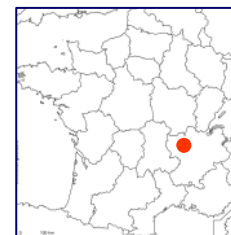
**Fin de bail : février 2012**





## Aperçu de nos actifs (3/7)

**Locataire : Depolabo**  
**Situation : Lyon (rocade / A46)**  
**Superficie : 28 650 m<sup>2</sup>**  
**Fin de bail : mars 2015**



## Aperçu de nos actifs (4/7)

**Locataire : Norbert Dentressangle**  
**Situation : Orléans (Meung sur Loire)**  
**Superficie : 35 300 m<sup>2</sup>**  
**Fin de bail : mai 2013**





## Aperçu de nos actifs (5/7)

**Locataire : Géodis**  
**Situation : Orléans (Saint Cyr en Val)**  
**Superficie : 23 000 m<sup>2</sup>**  
**Fin de bail : juillet 2016**



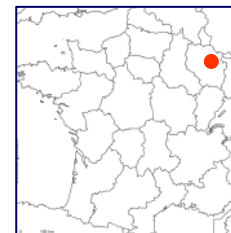
## Aperçu de nos actifs (6/7)

**Locataire : La Poste**  
**Situation : Marne La Vallée**  
**Superficie : 26 500 m<sup>2</sup>**  
**Fin de bail : mai 2014**



## Aperçu de nos actifs (7/7)

**Locataire : Caterpillar**  
**Situation : Metz (Flevy)**  
**Superficie : 31 000 m<sup>2</sup>**  
**Fin de bail : décembre 2017**



Metz (Flevy) - Base Caterpillar

Architecte Françoise Parlange



# Sommaire

I - L'environnement économique de l'immobilier

II - ARGAN, Foncière spécialisée en immobilier logistique

III - Le développement d'un portefeuille d'actifs de qualité

**IV - Un modèle économique efficace générant une bonne rentabilité**

V - Une stratégie claire

VI - La cotation sur l'Eurolist d'une SIIC spécialisée



## Un modèle économique efficace

1. Cumul des marges développeur + investisseur
2. Engagement initial adossé à un bail 6/9 ans
3. Optimisation de l'effet de levier
4. Avantages du régime SIIC (adhésion à compter du 1<sup>er</sup> juillet)



## Des critères d'investissement bien définis

- **Locataires de qualité**
- **Positionnement sur le segment des entrepôts de taille la plus liquide**
- **Actifs à haut rendement locatif : 8,5% pour les opérations développées « clés en main »**



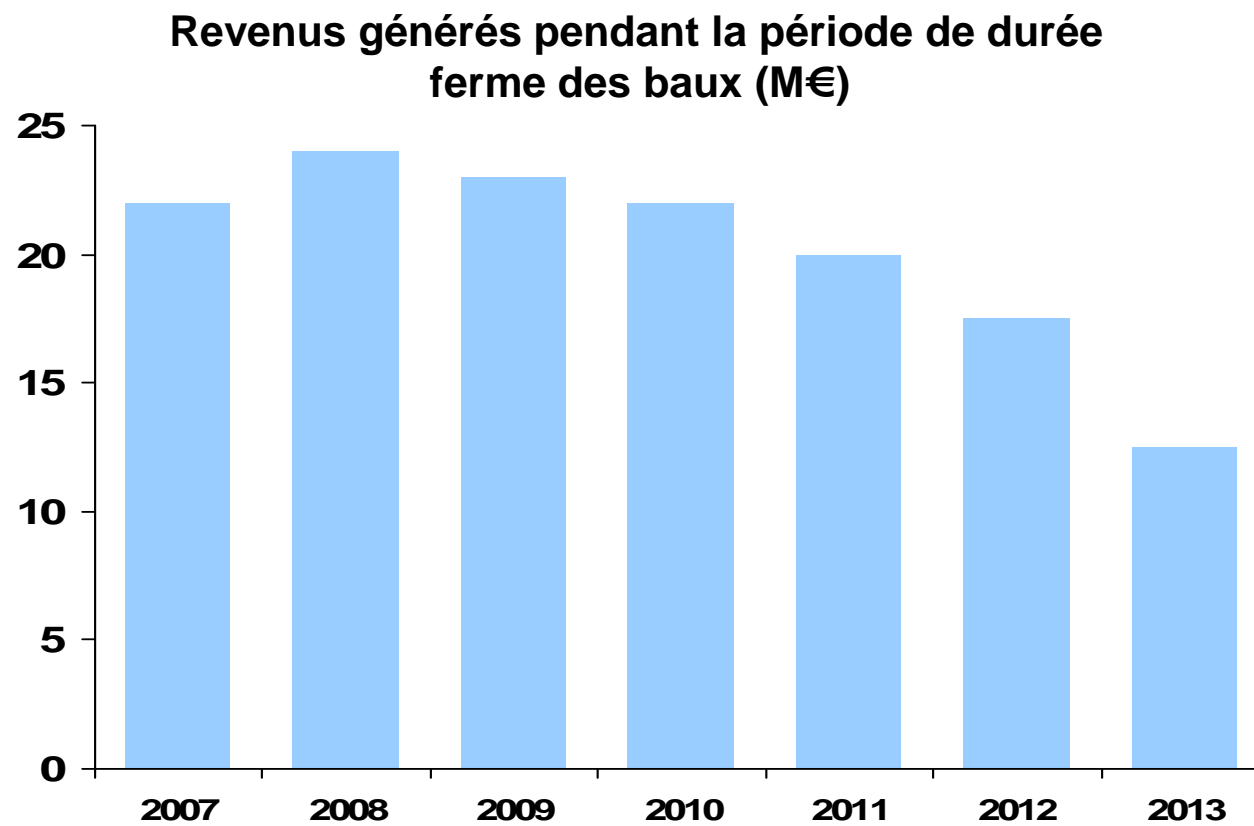


## Des loyers sécurisés

- La signature de baux commerciaux 6/9 avec durée minimale de 6 ans
- Durée résiduelle des baux : 7,4 ans dont 5,8 ans fermes
- Des dépôts de garantie ou cautionnement bancaires équivalents à au moins 3 mois de loyers
- La pratique de prix «raisonnables»

**Vacance nulle et recouvrement des loyers assuré à 100%**

# De la visibilité sur les revenus





## Un endettement financier maîtrisé

- **Dettes financières en capital au 31-12-06 : 171,6 M€**
- **Maturité de la dette : 12,5 ans**
- **Dette en taux variable : 45% de la dette / Eur 3 mois +1,05%**
- **Dette en taux fixe : 55% de la dette (taux de 5%)**
- **Loan to Value (LTV) : 65% (31-12-06)**

Dettes financières / Valeur d'expertise

**Objectif LTV de l'ordre de 60%**

# Des résultats en forte progression

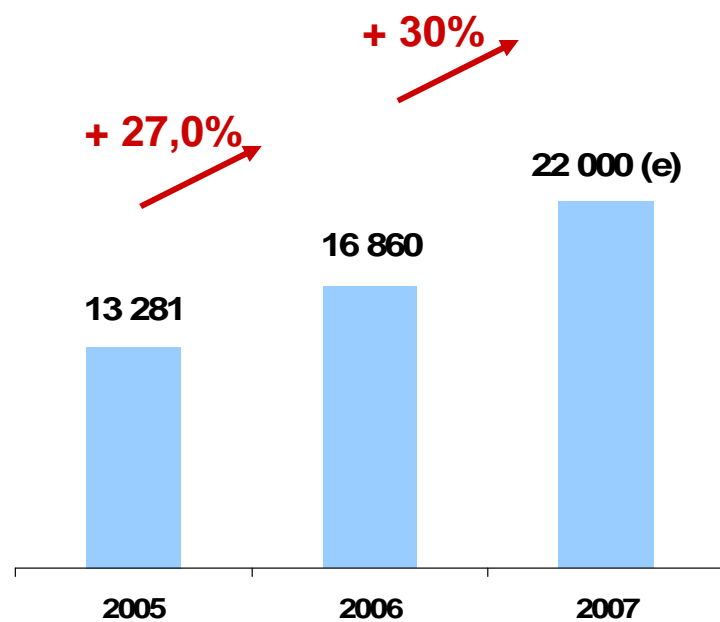
- Compte de résultat consolidé simplifié IFRS

En K€	31-12-06	31-12-05	Evolution
<b>Loyers</b>	<b>16 860</b>	13 281	<b>+ 26,9%</b>
Autres produits	-	-	-
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>16 860</b>	13 281	<b>+ 26,9%</b>
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>14 654</b>	10 453	<b>+ 40,2%</b>
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs</b>	<b>45 957</b>	38 791	<b>+18,5%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	278	224	-
Coût de l'endettement financier brut	- 6 723	- 4 803	-
<b>Résultat net avant impôts</b>	<b>39 512</b>	34 212	<b>+ 15,5%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>26 369</b>	22 669	<b>+ 16,3%</b>
<b>Part du groupe</b>	<b>26 339</b>	22 638	<b>+ 16,4%</b>
<b>Sur la base de 7 500 000 actions</b>			
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>3,51 €</b>	3,02 €	<b>+ 16,2%</b>

# Une bonne rentabilité opérationnelle

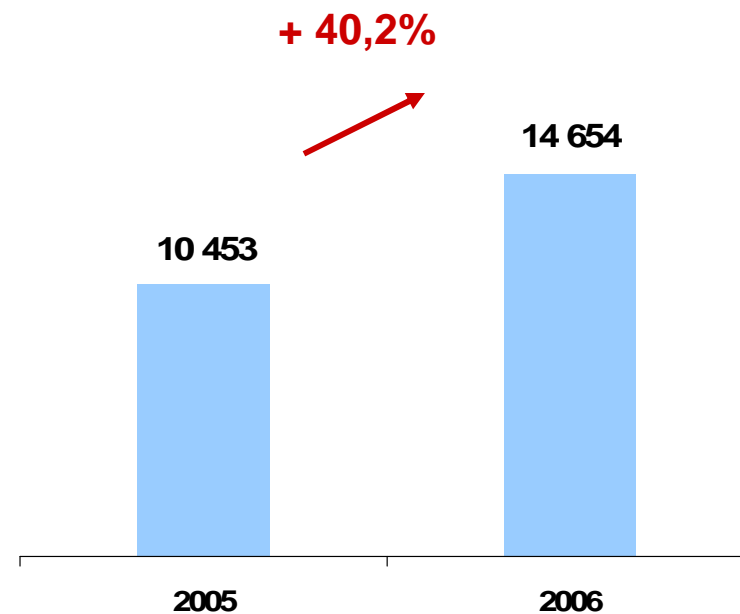
## Revenus nets des immeubles

En K€



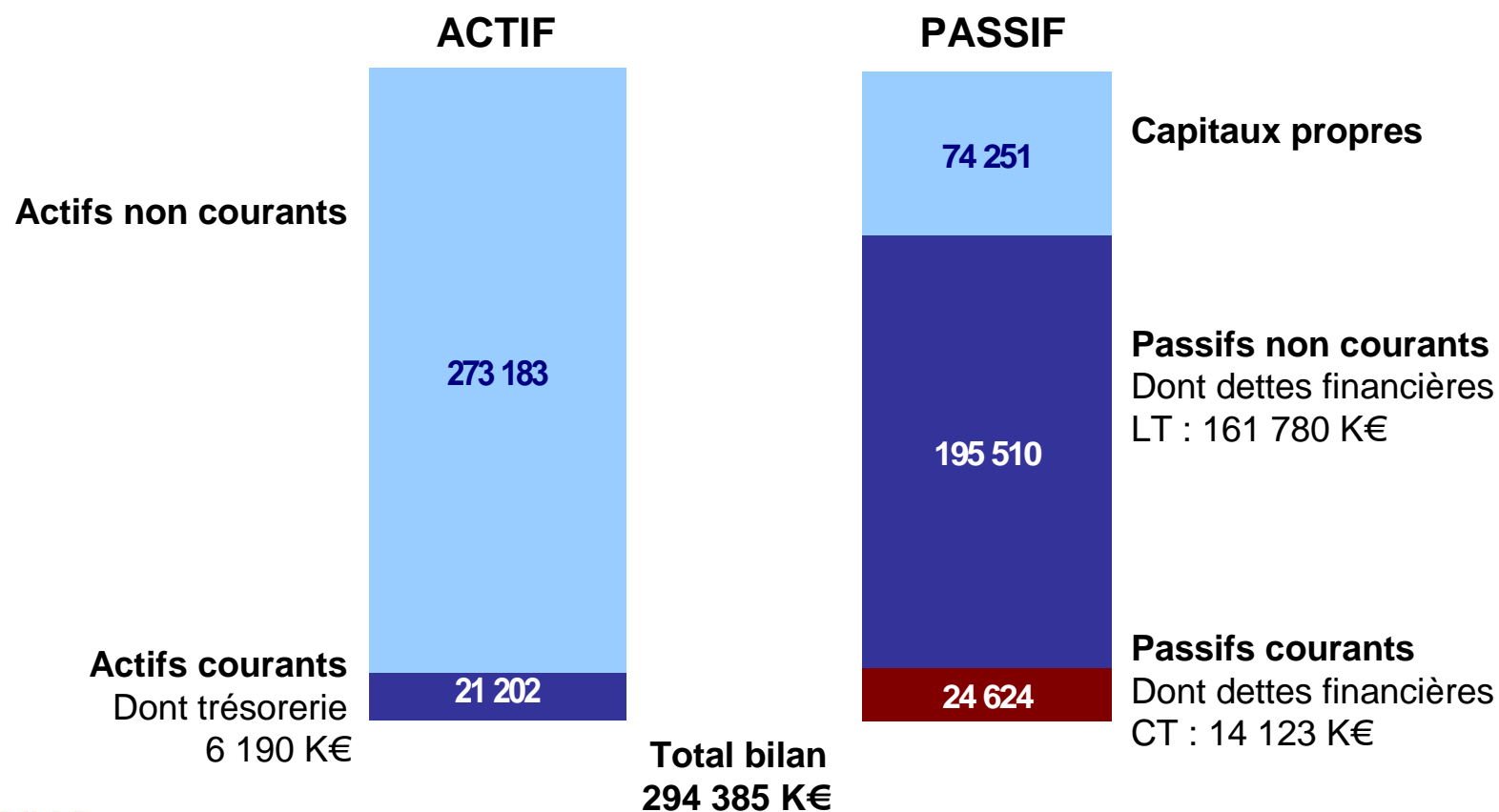
## Résultat opérationnel courant

En K€



# Une solide structure financière

- Bilan consolidé simplifié IFRS au 31/12/06 (en K€)





## ANR au 31/12/06

- Actif Net Réévalué

En M€	31-12-06
Capitaux propres consolidés	74,2
Droits d'enregistrement	7,2
Impôts différés passifs	32,0
<b>ANR de reconstitution</b>	<b>113,3</b>
<b>Hypothèse régime SIIC</b>	
ANR de reconstitution	113,3
Exit tax statut SIIC	-17,0
<b>ANR de reconstitution statut SIIC</b>	<b>96,3</b>
<b>ANR de liquidation statut SIIC</b>	<b>89,1</b>



# Sommaire

I - L'environnement économique de l'immobilier

II - ARGAN, Foncière spécialisée en immobilier logistique

III - Le développement d'un portefeuille d'actifs de qualité

IV - Un modèle économique efficace générant une bonne rentabilité

**V - Une stratégie claire**

VI - La cotation sur l'Eurolist d'une SIIC spécialisée





# Une stratégie de développement claire

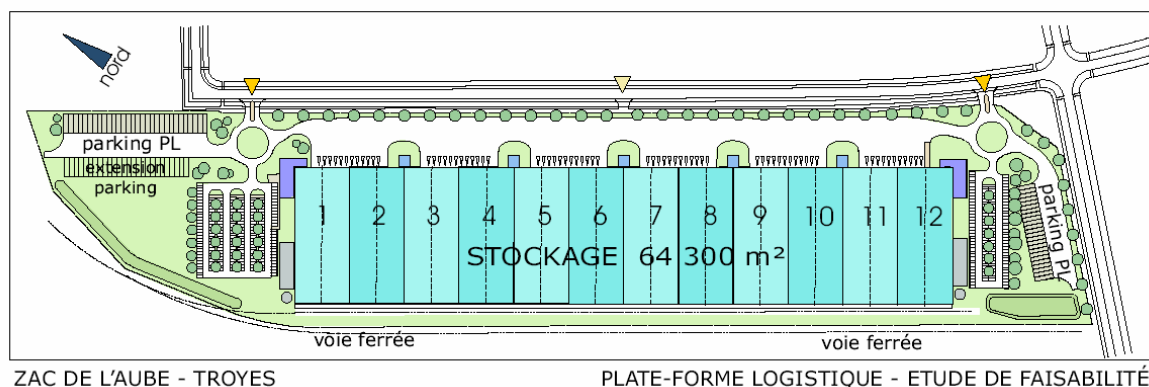
- 1. Accompagnement des locataires existants**
  - Multiplication du nombre de sites par client
- 2. Conquête de nouveaux clients locataires**
  - Renforcement de l'équipe commerciale
- 3. Accroissement de l'offre en «Gris», en adéquation avec l'évolution de la demande du marché**
- 4. Acquisition d'entrepôts existants, de manière très sélective**

**Objectif : augmentation du patrimoine locatif de l'ordre de 400 000 m<sup>2</sup> sur 5 ans**

## Quelques projets en cours

- **Développement en gris à Troyes**

- Dépôt d'ici l'été 2007 d'un permis de construire portant sur la réalisation de 65 000 m<sup>2</sup> de bases logistiques dans le Parc logistique de l'Aube



- **Projet en discussion d'une future extension à Vichy**

- Projet d'extension d'une surface de 18 000 m<sup>2</sup> à Creuzier Le Neuf pour le compte de L'Oréal



# Sommaire

I - L'environnement économique de l'immobilier

II - ARGAN, Foncière spécialisée en immobilier logistique

III - Le développement d'un portefeuille d'actifs de qualité

IV - Un modèle économique efficace générant une bonne rentabilité

V - Une stratégie claire

**VI - La cotation sur l'Eurolist d'une SIIC spécialisée**



## Modalités de l'opération

- **Taille de l'offre : 3 810 000 actions**
  - 2 000 000 actions nouvelles
  - 1 810 000 actions cédées
- **Fourchette de prix : entre 14 et 15 € par action**
- **Procédure**
  - Placement Global : 90 %
  - Offre à Prix Ouvert : 10 % minimum
- **Option de surallocation : 190 500 actions existantes**

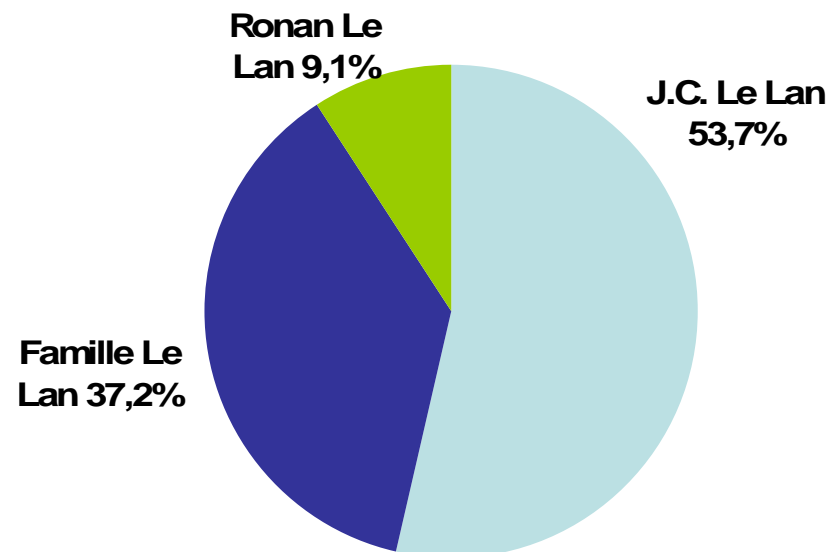


# Calendrier de l'opération

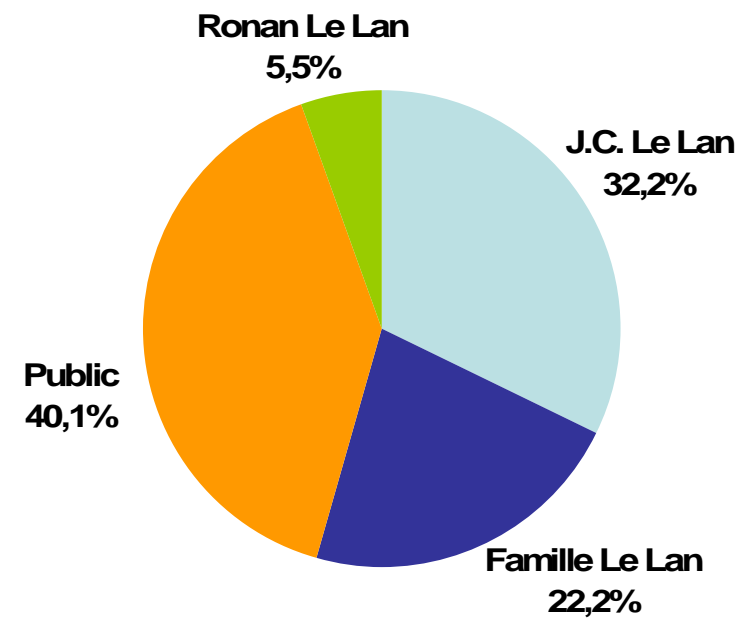
- **1<sup>er</sup> juin 2007** Ouverture du Placement et de l'Offre Publique
- **18 juin 2007** Clôture du Placement et de l'Offre Publique
- **19 juin 2007** Fixation du prix  
Diffusion par Euronext Paris de l'avis de résultat de l'Offre Publique
- **22 juin 2007** Règlement-livraison des actions
- **25 juin 2007** Début des négociations

# Répartition du capital

Avant opération



Après opération  
*Avant option de surallocation*





## En conclusion, pourquoi investir chez Argan ?

- Un spécialiste de l'immobilier logistique
- Un positionnement développeur - investisseur, à forte valeur ajoutée
- Des actifs immobiliers neufs, de qualité, situés dans des zones stratégiques
- Un management expérimenté et impliqué
- Une forte distribution de dividendes avec un objectif de 4% de l'ANR au 31/12/07

# Partenaires de l'opération et information



GRUPE CAISSE D'EPARGNE

Banquier Introduceur

Invest Securities

Teneur de livre

actifin  
communication financière

Conseil en communication financière



[www.argan.fr](http://www.argan.fr)

E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

**ARGAN**  
développeur investisseur

Financer, construire et louer des bases logistiques

Qui sommes-nous | Notre métier | Nos locaux | Quelques références | Localisations | Développement en cours | Actualités | Contact

Architecte : Archi Concept  
Lieu : Engennes (83)  
Caractéristiques :  
- Superficie : 33,000 m<sup>2</sup>

Développements  
16.500 m<sup>2</sup> à CALAIS (62) :  
> Tous nos développements

Actualités  
: Actualités

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

Dernière mise à jour  
05 avril 2007

**ARGAN**  
S.A. à Directeur et Conseil de Surveillance  
au capital de 3 082 500 Euros  
RCS Nanterre B 393 430 608

17 rue Beffroy  
92200 Neuilly sur Seine  
Tél. : 01 47 47 05 46  
Fax. : 01 47 47 05 50