



Résultats annuels 2008

Réunion financière
Paris - 5 mars 2009

SOMMAIRE

- **Points clés de l'année 2008**

Jean-Claude LE LAN - Président du Conseil de Surveillance

- **Patrimoine et développement 2008**

Ronan LE LAN - Président du Directoire

- **Chiffres clés 2008**

Francis Albertinelli - Directeur Financier

- **Perspectives**

- **Annexes**





Points clés de l'année 2008

Jean-Claude Le Lan
Président du Conseil de Surveillance

Un développement actif et sécurisé

- **Un patrimoine de 550 000 m² SHON expertisé à 384,2 M€ droits compris***
 - 74 000 m² nouveaux ont été livrés ou acquis en 2008
 - Une croissance brute de +5,8 % en valeur
 - Un taux de rendement global de 7,5 %**
 - Un taux d'occupation de 100% une durée moyenne ferme de 6,2 ans au 5 mars 2009
- **Une dette maîtrisée, sans refinancement à venir**
- **Investissement de 26,3 M€ dans 5 bases logistiques “clés en main”**
 - 56 000 m² livrés sur l'année, dont 27 000 m² en décembre
 - Entièrement loués à des locataires historiques et nouveaux
- **Acquisitions de deux sites pour 15,2 M€**
 - 18 000 m² entièrement loués, dont une base logistique neuve de 15 000 m² louée à Daher
- **Poursuite du développement de notre pipeline de projets**
 - Deux opérations majeures à livrer en 2009, pour une surface totale de 25 000 m²
 - Avancée des programmes « en gris »
 - Etude de dossiers d'acquisition de plateformes louées « Triple A »

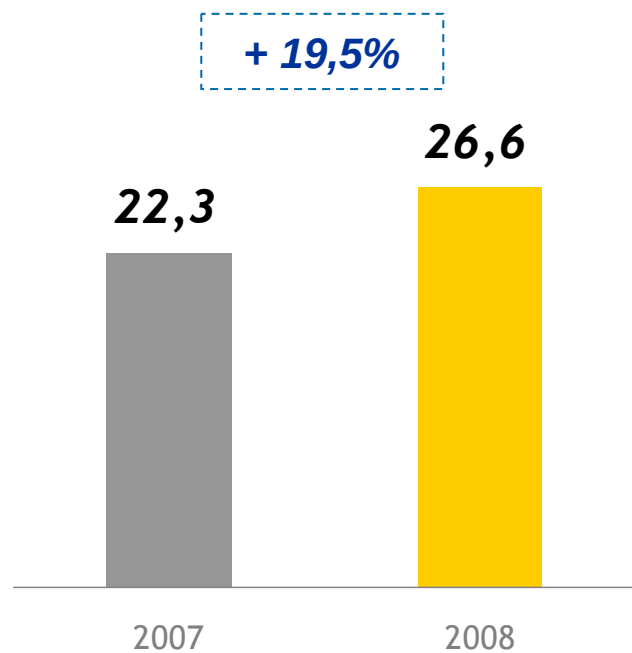
*Hors 5,1 M€ correspondant à la valorisation du terrain de Tournan en Brie relatif à un projet en construction qui sera livré à BSH en 2009

**Sur la base d'un loyer annualisé de 28,8 M€ fin 2008

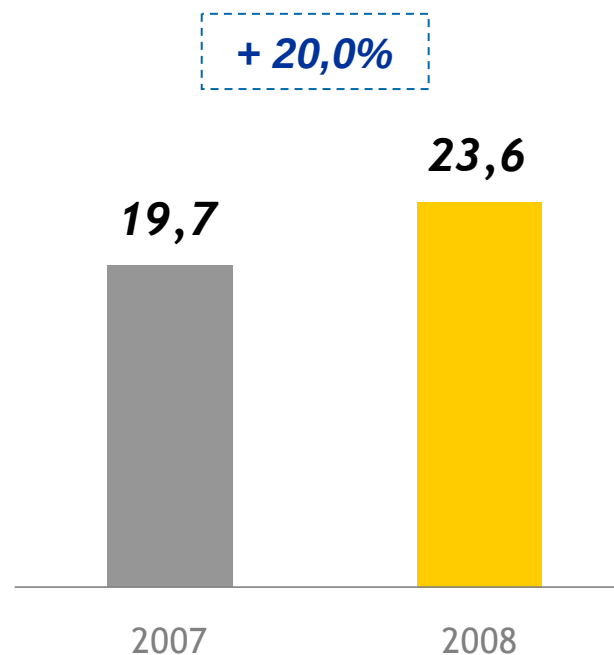


2008 : Forte croissance de l'activité

Revenus locatifs 2008* (M€)



Cash flow d'exploitation (M€)



* Revenus locatifs nets de charges



Maintien du dividende par action

- **ARGAN proposera à l'Assemblée générale du 28 avril 2009**
 - *Un dividende stable de 0,6 € par action au titre de l'exercice 2008*
 - *Soit un rendement de 9,1% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2008 (6,59 €/action)*
 - *L'option pour le paiement du dividende en action, avec une décote de 10 %**
 - *Détachement du droit au dividende sur position au 7 mai*
 - *Mise en paiement le 8 juin 2009*

** Le prix de souscription sera calculé sur la moyenne du cours d'ouverture des 20 séances de bourse précédant le jour de l'AG*



Poursuite de notre stratégie « Triple A »

Une stratégie visant à constituer un portefeuille d'actifs logistiques de très grande qualité, basé sur des investissements respectant la règle du « Triple A »

■ Des plateformes logistiques de catégorie A...

- *répondant aux critères de l'arrêté du 5 août 2002 concernant les ICPE*
- *dimensions normées : hauteur libre 10m, profondeur $\approx$ 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)*

■ ... Situées aux meilleurs emplacements...

- *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*





Patrimoine et développements 2008

Ronan Le Lan
Président du Directoire

7 opérations menées en 2008

Livraisons : 46% des nouvelles surfaces ont été livrées à des locataires historiques

Surface : 55 400 m²

Investissements : 26,3 M€

Loyers annualisés : 2,3 M€

12 000 m ²	Locataire : Geodis Calais (62)	Mise enoyer : février 2008 Bail : 6 ans fermes
9 300 m ²	Locataire : Geodis Dijon (21)	Mise enoyer : mars 2008 Bail : 6 ans fermes
7 100 m ²	Locataire : ID Logistics Brie Comte Robert (77)	Mise enoyer : mai 2008 Bail : 7 ans fermes
15 000 m ²	Locataire : FOG Briare (45)	Mise enoyer : décembre 2008 Bail : 9 ans fermes
12 000 m ²	Locataire : L'Oréal Vichy (03)	Mise enoyer : décembre 2008 Bail : 9 ans fermes

Acquisitions : deux nouvelles signatures dont une avec un projet d'extension pour 2009

Surface : 18 100 m²

Investissements : 15,2 M€

Loyers annualisés : 1,1 M€

15 000 m ²	Locataire : Daher Meaux (77)	Mise enoyer : octobre 2008 Bail : 8 ans fermes
3 100 m ²	Locataire : BSH Tournan en Brie (77)	Mise enoyer : février 2008 Convention d'occupation précaire*

* Dans le cadre d'un programme d'extension à livrer en 2009



Geodis : poursuite d'une relation long terme



Situation : Calais (62)

Surface : 12 000 m²

Bail : 6 ans fermes

Caractéristiques : Plateforme de catégorie A

Situation : Dijon (21)

Surface : 9 300 m²

Bail : 6 ans fermes



- Ces 2 opérations livrées portent à 6 les plateformes louées à Geodis
- Le site de Dijon a été réalisé sur mesure pour le cross-docking, mais conçu pour pouvoir être reconverti en entrepôt de stockage en cas de changement de locataire ou de nature d'activité



Livraison à L'Oréal de la 1^{ère} base logistique HQE en France

- Réalisation sur le site existant de L'Oréal Cosmétique Active d'une extension de 12 000 m² (surface totale du site post opération : 27 000 m²)

- Conception et développement d'un entrepôt visant à obtenir la certification HQE*



Situation : Vichy (03)

Surface : 12 000 m² - Bail : 9 ans fermes

- **Economies d'énergies** : isolation thermique renforcée en toiture de 180 mm, éclairage artificiel par tube fluorescent haute performance, augmentation des éclairages zénithaux, chaudière à condensation, persiennes brise-soleil...
- **Traitement des eaux de pluies** par des bassins d'infiltration et bennes à déchets sur site...
- **Confort/sécurité** : installation des châssis à hauteur d'homme, circulation protégée des personnes, confort hygrométrique

* Certification en cours attendue courant mars



Acquisition d'une base de classe A louée à DAHER

Situation : Meaux (77)
Surface : 15 000 m²
Bail : 8 ans fermes



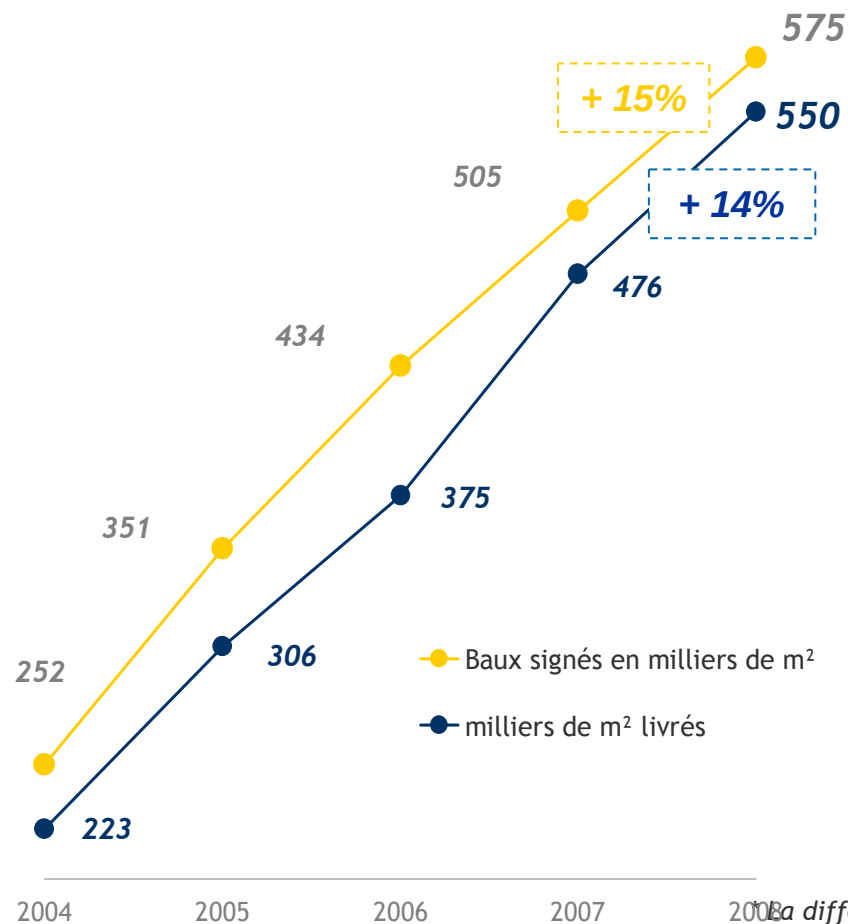
- Acquisition auprès de CIBEX d'une base logistique neuve de 15 000 m²
 - livrée au locataire fin août 2008
 - acquise par ARGAN début octobre
- Un site disposant d'une autorisation d'exploiter *SEVESO Seuil Bas*
- Un investissement consolidant la présence d'Argan dans l'est parisien
- Un nouveau locataire de qualité



Physionomie du patrimoine

Données au 31 décembre 2008

*Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)**



■ Spécialiste de l'immobilier logistique

- 99% des surfaces louées

■ Un patrimoine de 550 000 m²

- En croissance de 74 000 m² en 2008

■ 30 plateformes en France

- Surface moyenne des entrepôts de catégorie A : 21 500 m²
- 2 plateformes Seveso Seuil Bas
- 3 plateformes sous température dirigée

■ Des actifs récents

- 53 % des actifs ont moins de 5 ans
- 8 % ont plus de 10 ans
- Age moyen pondéré du patrimoine : 5,9 ans

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



Typologie des baux

■ Des baux sécurisés de longue durée

Données à fin 2008

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

■ Volonté d'allongement de la durée des baux

- *En contrepartie de la mise en œuvre d'un tunnel d'indexation compris entre 1,5 % minimum et 3,5% maximum*

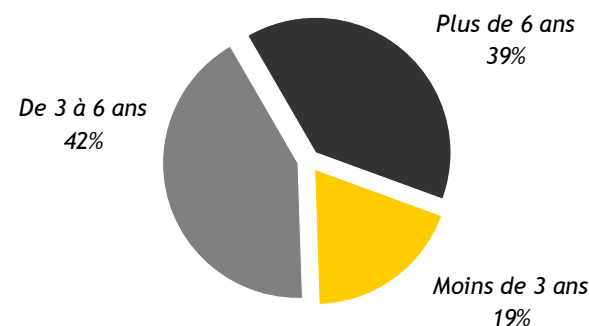
■ Des résultats déjà très satisfaisants

Nouvelles données au 5 mars 2009

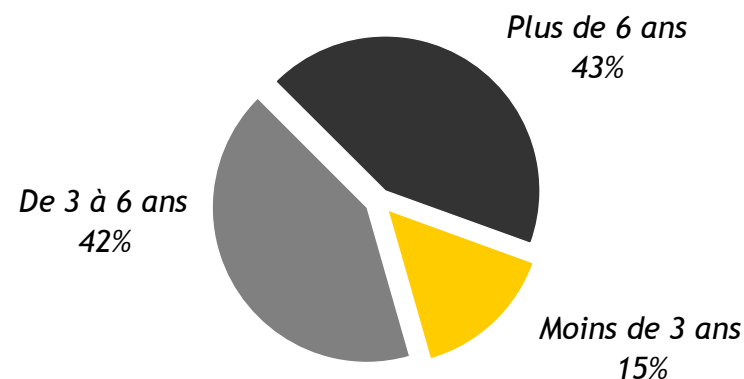
- *Durée contractuelle moyenne de 7,6 ans*
- *Durée ferme moyenne de 6,2 ans*
- *51 % des loyers avec tunnel d'indexation*

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

Au 31/12/2008



Au 05/03/2009



Un patrimoine expertisé à 384 M€

- Un patrimoine expertisé à 384,2 M€* droits compris, en croissance de + 5,8 %

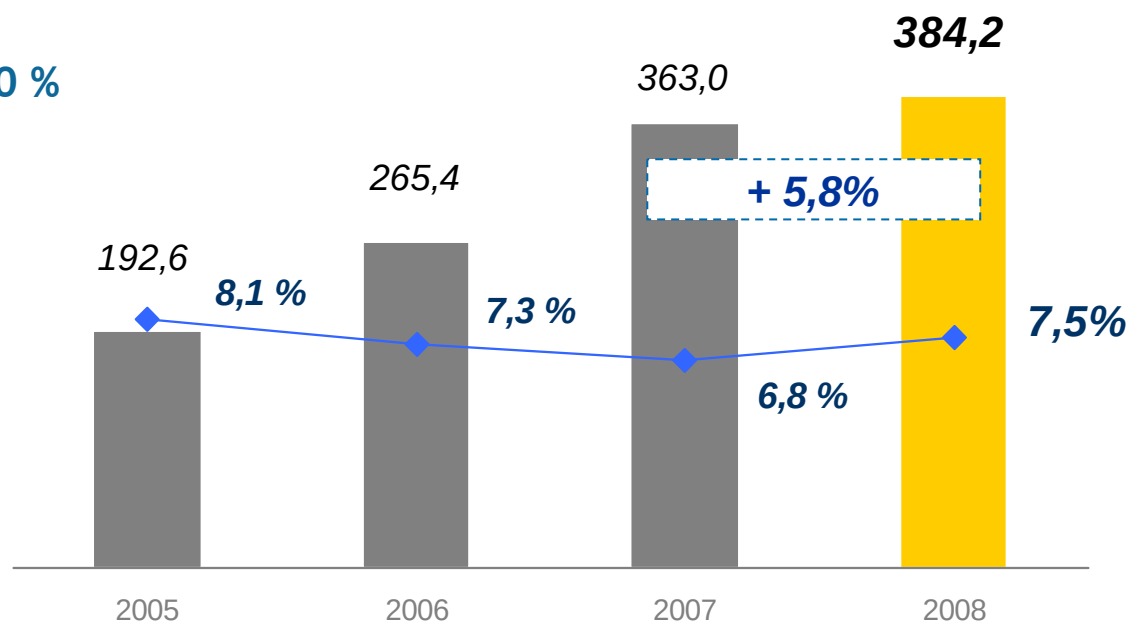
- Impact sur le périmètre détenu au 1^{er} janvier 2008 : - 32 M€
- Impact des livraisons et des acquisitions 2008 : + 53 M€

- Un taux de rendement global de 7,5 % (droits compris)

- Un taux d'occupation de 100 %

- 92% du patrimoine sous garantie décennale

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



*Expertises réalisées par CBRE au 31 décembre 2008

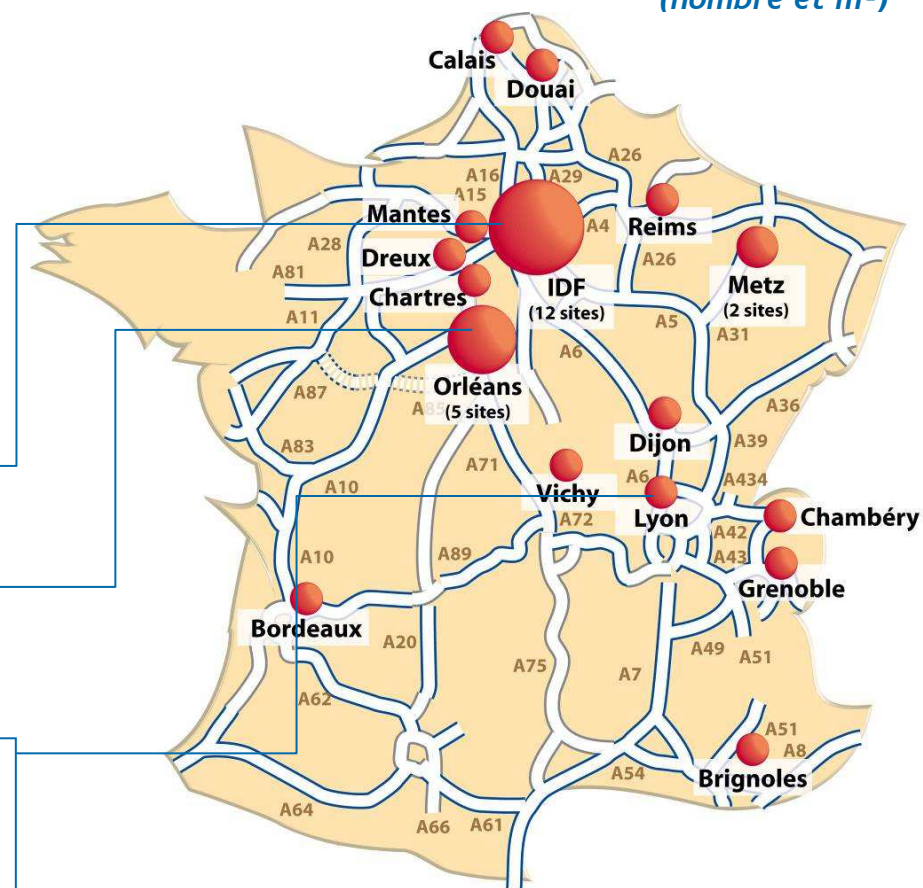
**Hors 5,1 M€ correspondant à la valorisation du terrain de Tournan en Brie relatif à un projet en construction qui sera livré à BSH en 2009



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 31 décembre 2008
(nombre et m²)



Ile de France

- 170 000 m²
- 31% des surfaces

Orléanais

- 110 000 m²
- 20% 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 des ensembles logistiques
- 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 revenus locatifs 2008	Nombre de plateformes
Geodis	15%	6
L'Oréal	14%	3
Caterpillar Logistics	9%	2
La Poste	7%	1
ND Logistique	6%	2
K + N	5%	1
Depolabo	5%	1

■ Des locataires fidèles et solides

- L'Oréal, Geodis, Caterpillar Logistics

■ Des nouvelles signatures de grande qualité chaque année

- Daher, BSH (Bosh Siemens)

■ Les 7 premiers locataires représentent 61% des revenus 2008 (16 sites)

■ Un risque limité dans le contexte actuel

- 2 locataires sont en procédure de sauvegarde début 2009 (FOG, Uniross)
- Ils représentent 3 % des revenus locatifs 2009 attendus (30 M€)



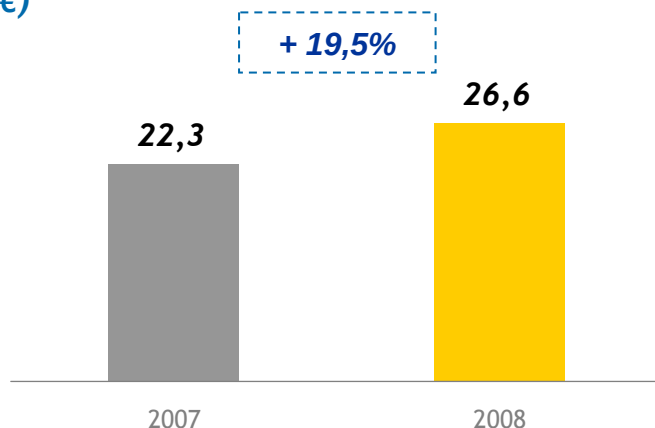


Chiffres clés 2008

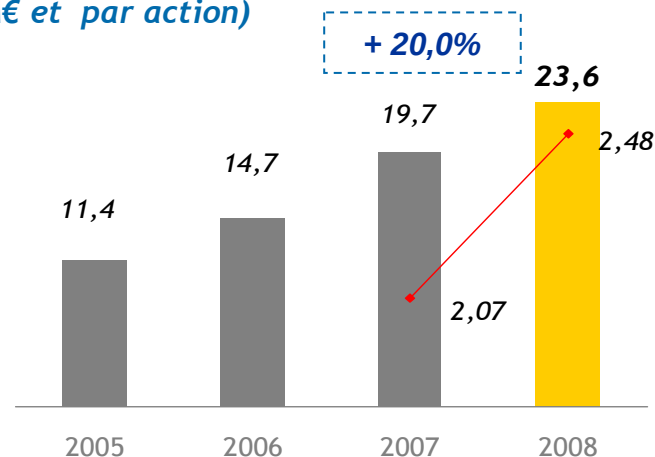
Francis Albertinelli
Directeur Financier

Une croissance des cash flows en ligne avec les revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs*
(M€)



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



■ Des revenus locatifs en hausse de +19,5 %

- Impact des livraisons et acquisitions 2008 : 1,6 M€
- Exceptionnels : 600 K€
 - Perçus suite au départ de Caterpillar**
 - Site reloué en 4 mois au groupe ERAM pour 9 ans fermes

■ Des frais de fonctionnement de 2 M€ contenus, représentant 7,5 % des loyers

■ CAF nette (après endettement financier et impôt)

- 13,5 M€
- En croissance de +32%
- Soit 1,42 €/action

* Revenus locatifs nets de charges

** En juin 2008, CAT a libéré un site et a versé le différentiel de loyers entre son bail et le nouveau bail signé jusqu'à l'échéance (soit 30 mois)



Compte de résultat consolidé

En M€	2007* (12 mois)	2008 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	22,3	26,6
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	19,6	23,5
Variation de juste valeur	41,7	- 27,5
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	61,3	- 4,0
Produits de trésorerie et équivalents	1,0	1,2
Coût de l'endettement financier brut	- 9,5	-11,2
Résultat avant impôts	52,8	- 14,0
Impôts	-3,9	13,0
Résultat net part du groupe	48,9	-1,0
Résultat dilué par action (€)**	5,15	-0,1

- *Impact de juste valeur :*
 - Sur actifs existants : - 32 M€
 - Sur actifs nouveaux : + 4,5 M€
- *Résultat avant impôts hors impact de juste valeur : 13,5 M€ vs 11,1 M€ en 2007*
- *Impact positif de la récupération d'impôt liée au passage au régime des SIIC*
- *RNPG hors impact de juste valeur : 26,5 M€ vs 7,2 M€ en 2007*

* Données reconstituées 12 mois

** Nombre d'actions en 2008 et 2007 : 9 500 000



Bilan consolidé simplifié

En M€	2007* (12 mois)	2008 (12 mois)
ACTIF	407,1	413,2
Actifs non courants	363,5	378,8
Actifs courants	43,6	34,4
PASSIF	407,1	413,2
Capitaux propres	151,5	144,5
Intérêts minoritaires	0,1	-
Passifs non courants	227,6	230,3
Passifs courants	27,9	38,4

} • *Dont trésorerie : 23,0 M€*

} • *Dettes LT : 215,9 M€*
 } • *Dettes CT : 15,9 M€*



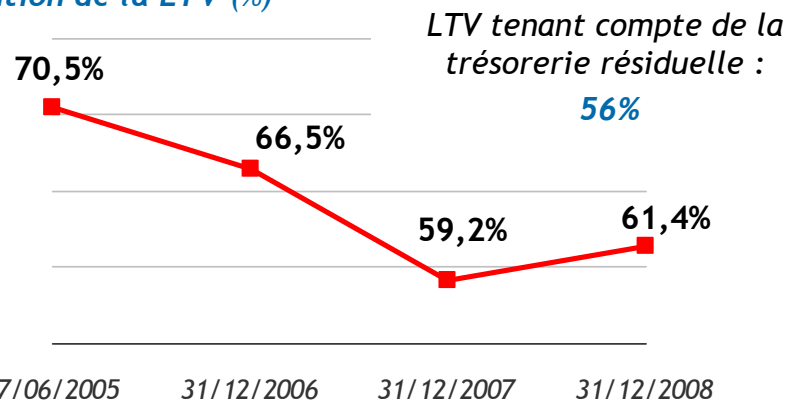
Détails de la dette

	2007	2008
Dettes financières en capital (M€)	207,5	230,3
ROC/Dettes financières	9,4%	10,2 %
Loan-to-Value (Dettes financières brutes / Valeur d'expertise (hors droits))	59,2	61,4 %
Frais financiers nets	- 8,5	-10
Maturité de la dette	12 ans	11,9 ans
Coût moyen	5,17 <i>Euribor moyen 2007 : 4,28%</i>	5,31 <i>Euribor moyen 2008 : 4,63%</i>
Dettes à taux fixe	59 %	64 % <i>taux moyen : 5,1%</i>
Dettes à taux variables	41%	36% <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
- Pas de besoin de refinancement

Evolution de la LTV (%)



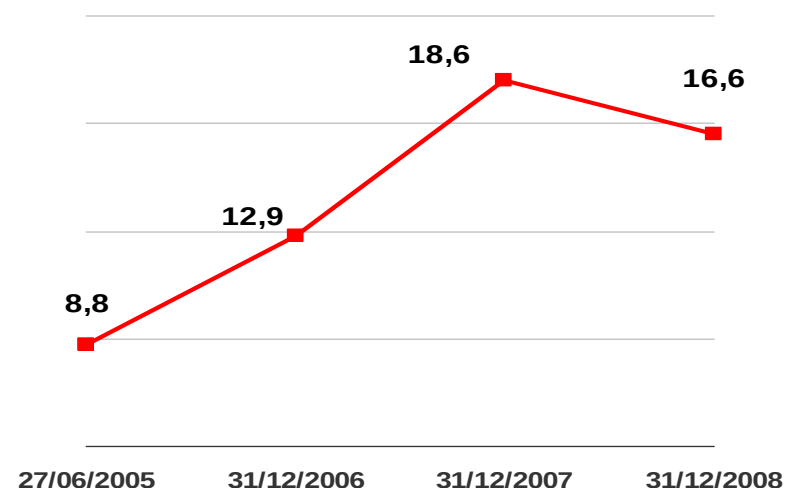
Calcul de l'ANR

- ANR par action de 16,6 €, en recul de 11 %

- Impacté par :

- variation de la valeur du patrimoine détenu au 1^{er} janvier 2008 : - 3,3 €/action
- valeur des sites livrés et des acquisitions de l'année : + 0,5 €/action
- ROP 2008 : + 1,4 €/action
- versement du dividende: - 0,6 €/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

31-12-05

30-12-06

31-12-07

31-12-08

66,1

96,4

177,0

158,4

8,8 €

12,9 €

18,6 €

16,6 €

60,6

89,2

164,6

144,5

8,1 €

11,9 €

17,3 €

15,2 €





Stratégie et Perspectives

Jean-Claude Le Lan
Président du Conseil de Surveillance

Quels impacts du ralentissement économique sur notre groupe ?

- **Maintien 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 est limité*
- **Pas de baisse significative des loyers à subir grâce à une relation partenariale et de proximité avec nos locataires**
 - *Deux négociations en cours sur des baux anciens, afin d'ajuster le niveau de loyer au prix de marché actuel*
- **Mise en œuvre progressive d'un tunnel d'indexation**
 - *Pour modérer l'impact de l'ICC*
 - *En contrepartie d'un allongement de la durée ferme des baux*
- **Une stabilité des loyers des plateformes logistiques neuves**
- **Un ralentissement probable de la demande de programmes neufs**
 - *2 programmes financés à 100% et loués pour des périodes longues sont en cours de construction et livrables en 2009*
- **Une augmentation des opportunités d'acquisition de plateformes répondant à nos critères de qualité « Triple A »**



Quelles stratégie et perspectives pour 2009 ?

- 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 :
 - *Construction de plateformes logistiques neuves*
 - *Acquisitions sélectives selon les opportunités*
- En 2009, Argan va ainsi :
 - *Poursuivre les projets de développement en propre prévus*
 - *Livraison de deux programmes neufs « clés en main »*
 - *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)



L'opération BSH (Bosh Siemens) : un projet gagné sur concours début 2008

- **Objet du concours**

*Réaliser la construction d'une plateforme mitoyenne
et communiquant avec la plateforme existante*

Vue de la plateforme actuelle

Situation : Tournan en Brie (77)

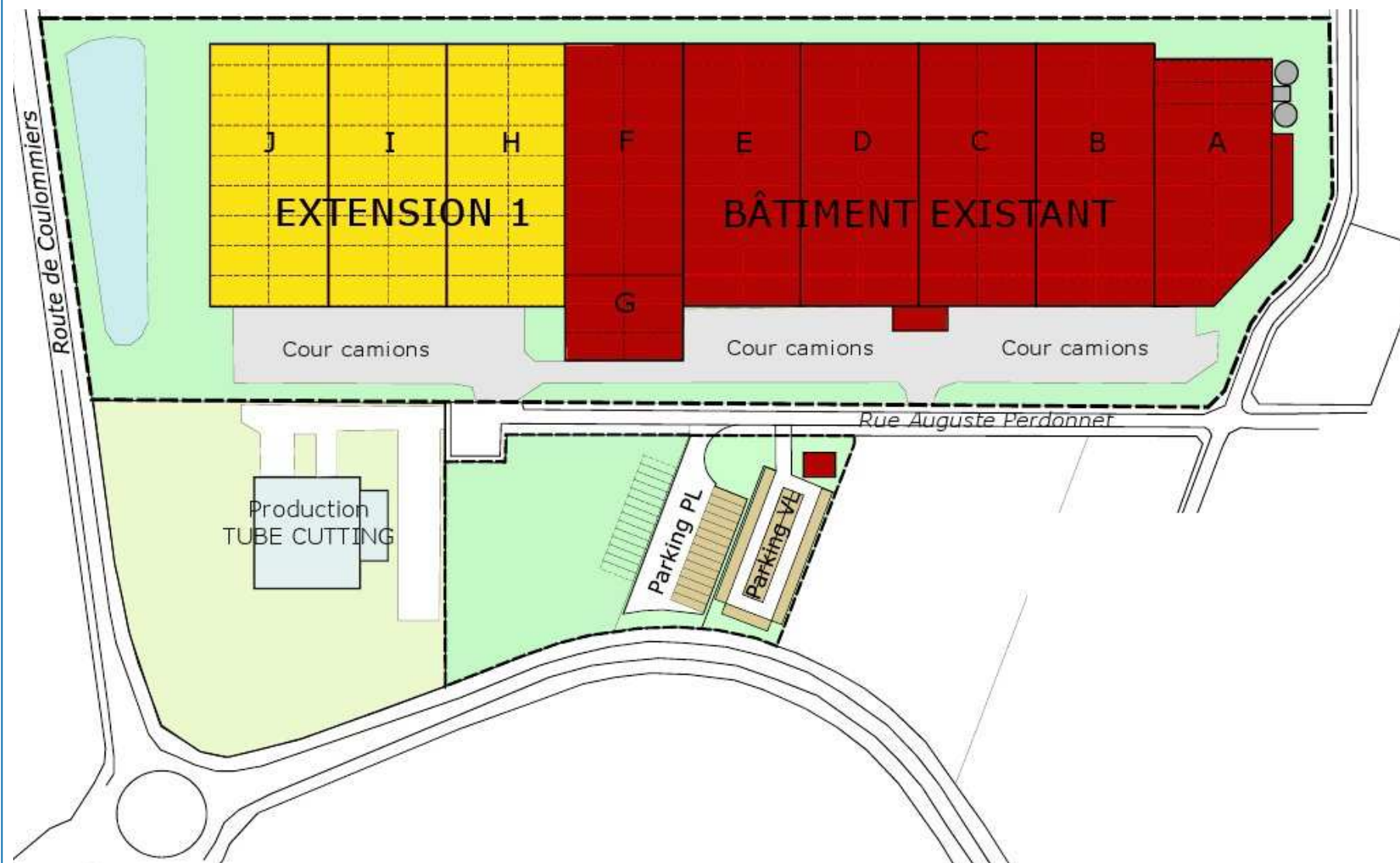
*Surface de l'extension : 20 700 m²
Portant l'ensemble à une surface
de 60 000 m²*

Livraison prévue en octobre 2009

Bail : 10 ans fermes



Proposition Argan (phase 1)



Proposition Argan (phase 2)



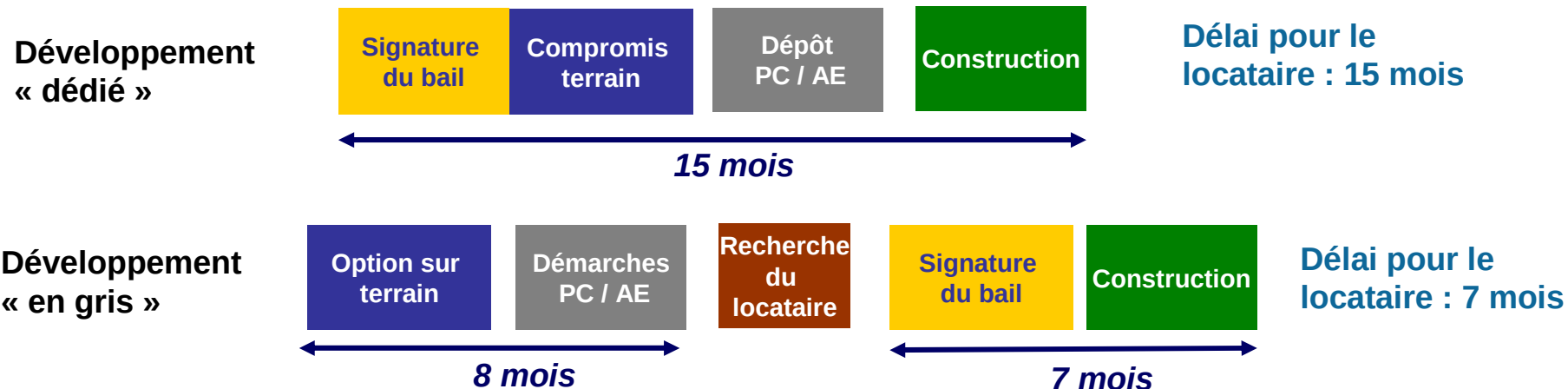


Annexes

- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- ARGAN : Développeur & Investisseur spécialisé en immobilier logistique
- Tableau de flux de trésorerie
- Echancier des revenus locatifs

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 : 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



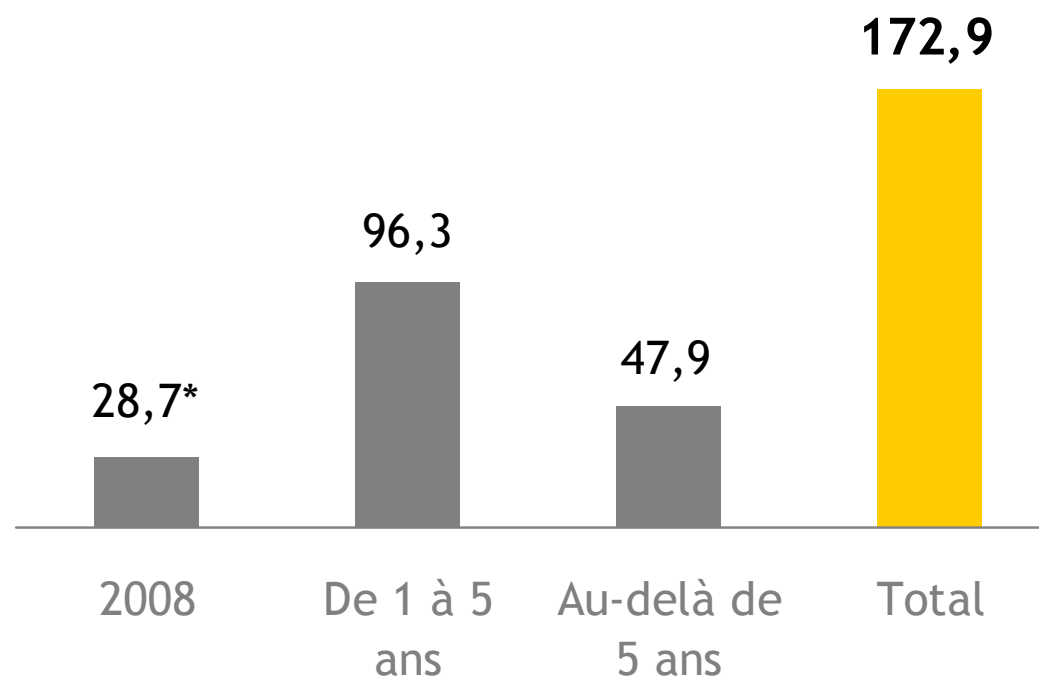
Tableau de flux de trésorerie

En M€	Du 01/01/07 au 31/12/07	Du 01/01/08 au 31/12/08
CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt	19,6	23,6
Impôt courant	-1,0	-0,1
Exit tax payée	-2,3	-2,3
Variation du BFR liée à l'activité	8,0	1,3
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité	24,4	22,5
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 50,2	- 25,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	55,4	- 6,4
<i>Dont augmentation de capital</i>	28,6	
Variation de trésorerie nette	29,6	- 9,2
Trésorerie de clôture	32,3	23,0



Echéancier des baux

*Loyers minimaux à recevoir
(M€)*



** Soit 30 M€ en intégrant l'effet d'indexation au 1^{er} janvier 2009*



Calendrier financier et contacts



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 Consept

Lieu :
Brignoles (83)

Caractéristiques :
Superficie : 33.000 m²

Pour vous inscrire à notre newsletter
E-mail :

Développements
16.500 m² 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

**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 AFILOG
(Fédération des Sociétés Immobilières et
Foncières)
(Association pour le progrès de la logistique)

Calendrier financier du 1^{er} semestre 2009

7 avril : Information trimestrielle (1^{er} trimestre)
28 avril : Assemblée Générale des actionnaires
7 juillet : Chiffre d'affaires du S1 2009

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

