



# Résultats annuels 2009

*Réunion financière*  
Paris - 10 février 2010

# SOMMAIRE

- **Points clés de l'année 2009**

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

- **Evolutions du patrimoine et développements 2009**

*Ronan LE LAN - Président du Directoire*

- **Chiffres clés 2009**

*Francis Albertinelli - Directeur Financier*

- **Une volonté affirmée de s'imposer comme un acteur majeur de l'immobilier logistique en France**

- **Annexes**





## Points clés de l'année 2009

*Jean-Claude Le Lan*  
*Président du Conseil de Surveillance*

# Une dynamique de croissance confirmée dans un environnement économique incertain

- Les valeurs intrinsèques d'Argan apparaissent cette année encore comme un atout majeur de la croissance et du dynamisme du groupe :
  - *Pure player en immobilier logistique :*
    - ➔ *une capacité d'écoute et de compréhension des enjeux de nos locataires*
    - ➔ *qualité unique de la relation avec les locataires*
    - ➔ *expertise*
  - *Gestion rigoureuse*
  - *Politique de financement sécurisante (dette amortissable)*
  - *Réactivité du fait de notre taille et des fonctions internalisées*
    - ➔ *adaptation à la nouvelle conjoncture économique*



# Acteur majeur de l'investissement de l'immobilier logistique en 2009

- **En 2009, Argan a ainsi :**
  - ***Poursuivi ses investissements en propre et saisi des opportunités d'acquisitions***
    - ➔ *ARGAN a réalisé 11 % des transactions annuelles en m<sup>2</sup> (source CBRE)*
  - ***Développé de nouveaux projets et gagné un concours majeur pour L'OREAL***
  - ***Réalisé ses premiers arbitrages***
  - ***Allongé la durée des baux et sécurisé les revenus futurs***
  - ***Conservé un taux d'occupation de 99,5 %***
  - ***Maîtrisé ses flux de trésorerie***  
*avec maintien d'une trésorerie de sécurité permanente égale à 6 mois de revenus locatifs*
  - ***Contenu ses frais de structure à hauteur de 7,3 % de ses revenus locatifs***

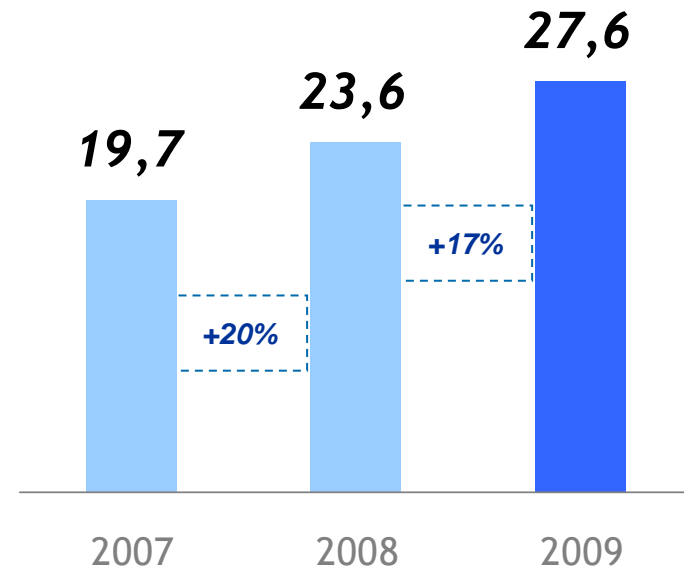
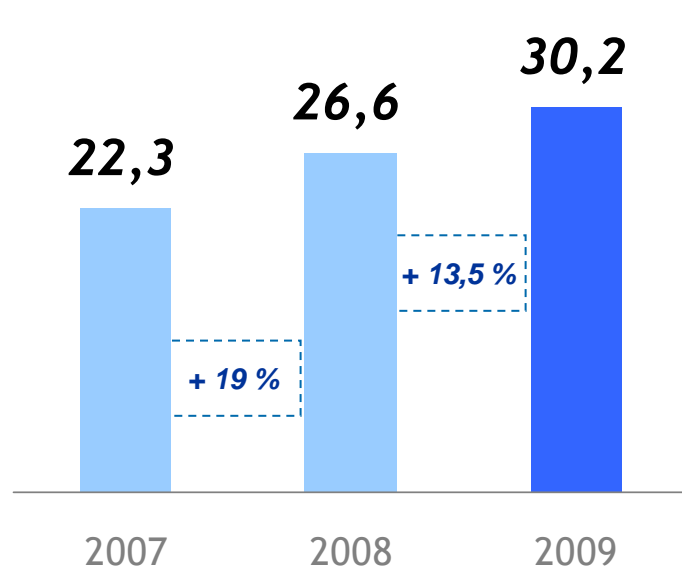


## 2009 : Forte croissance de l'activité et des cash flow

- Un patrimoine de 608 000 m<sup>2</sup> expertisé à 370,9 M€ hors droits (taux de rendement 8,5%)

Revenus locatifs\* : 30,2 M€ (+13,5 %)

Cash flow d'exploitation : 27,6 M€ (+17 %)



\* Revenus locatifs nets de charges



# Un dividende en progression de 10%

## ARGAN proposera à l'Assemblée générale du 8 avril 2010

- **Un dividende de 0,66 € par action (contre 0,60 € au titre de l'exercice 2008)**
  - **Représentant un rendement de 6,2 % sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2009 (10,60 €/action)**
  - **Représentant 23 % de la CAF courante 2009 (contre 24 % pour le dividende 2008)**
- **L'option pour le paiement du dividende en action, avec une décote de 10 %\***
- **Détachement du droit au dividende sur position au 14 avril 2010**
- **Mise en paiement le 13 mai 2010**

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





## Patrimoine et développements 2009

*Ronan Le Lan*  
*Président du Directoire*



## 2009 : une année très active

- **Développement actif et maîtrisé : 83 000 m<sup>2</sup> nouveaux** (contre 74 000 m<sup>2</sup> en 2008)
  - 25 400 m<sup>2</sup> d'opérations développées et livrées
  - 58 000 m<sup>2</sup> via 2 acquisitions de plateformes louées de taille significative et de qualité « APL »\*
  - 60,4 M€ d'investissements au total
  - Gain d'un concours pour le développement d'une plateforme de 40 000 m<sup>2</sup> à très faible consommation énergétique pour L'Oréal  
Opération située sur l'autoroute A 1 et à livrer en juin 2010
  - Premières opérations d'arbitrages sur le portefeuille (25 000 m<sup>2</sup>)

\* La stratégie patrimoniale d'Argan, répond à des critères qualitatifs stricts baptisés « A-P-L », à savoir détenir uniquement des actifs de catégorie A, situés à des emplacements Prime et Loués pour de longues durées



# Livraisons 2009

- 25 400 m<sup>2</sup> développés et livrés, représentant un investissement de 20,2 M€
  - Réalisation sur le site existant de BSH d'une extension de 20 700 m<sup>2</sup>  
(surface totale du site post opération : 60 700 m<sup>2</sup>)



Situation : Tournan en Brie (77)  
Surface : 20 700 m<sup>2</sup>  
Bail : 10 ans fermes

- Développement d'une plateforme de 4 700 m<sup>2</sup> à température dirigée



Situation : Bruges (33)  
Surface : 4 700 m<sup>2</sup>  
Bail : 12 ans fermes



# Acquisitions 2009

- 58 000 m<sup>2</sup> d'acquisitions, représentant un investissement de 40,2 M€
  - Une plateforme de catégorie A, louée à Movianto en mars 2009



Situation : Gonesse (95)  
Surface : 22 000 m<sup>2</sup>  
Durée résiduelle du bail : 6 ans fermes

- Une plateforme de catégorie A, louée à Rexel et Norbert Dentressangle, en octobre 2009



Situation : Roissy (77)  
Surface : 36 000 m<sup>2</sup>  
Durée résiduelle des baux : 6 ans fermes



## Nouveau développement HQE

- Après une première certification HQE sur le site L'Oréal de Vichy, Argan a remporté un concours pour la construction d'une plateforme à très faible consommation énergétique
  - Dédiée à la division Produits de Luxe de L'Oréal
  - 4ème actif réalisé pour L'Oréal

*Situation : Roye (80)  
Le long de l'autoroute A1*

*Surface de la plateforme : 40 000 m<sup>2</sup>*

*Livraison prévue en juin 2010*

*Bail : 9 ans fermes*



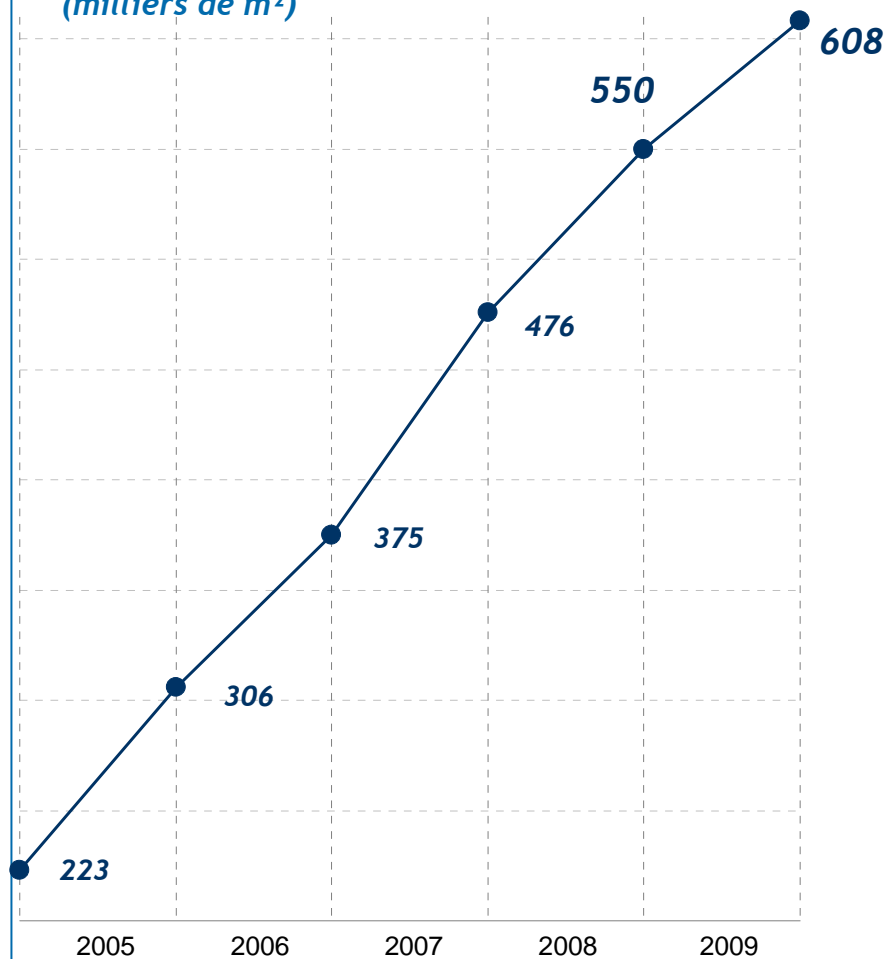
## Premiers arbitrages pour 25 000 m<sup>2</sup>

- **Cessions des quelques actifs non logistiques**
  - 2 locaux d'activités pour 7 000 m<sup>2</sup>, cédés fin 2009
  - 3 agences bancaires
  
- **Cession d'une plateforme arrivée à maturité**
  - 18 000 m<sup>2</sup> développés pour compte propre
  - Dégageant un cash significatif
  
- **Une politique d'arbitrages s'inscrivant dans la stratégie de croissance de la foncière**
  - Cession des actifs arrivés à maturité
  - Nouvelles liquidités pour financer les opérations futures
  - Nouveaux investissements concentrés sur les zones les plus dynamiques :
    - Cibles : Ile de France, Orléanais, Rhône Alpes



# Physionomie du patrimoine au 31 décembre 2009

*Evolution des surfaces en patrimoine  
(milliers de m<sup>2</sup>)*



- **Doublement du patrimoine en 4 ans**
- **Patrimoine 100 % logistique loué à 99,5 %**
- **608 000 m<sup>2</sup> détenus**
  - 83 000 m<sup>2</sup> nouveaux en 2009
  - 25 000 m<sup>2</sup> vendus en 2009
- **28 plateformes en France**
  - Surface moyenne des entrepôts de catégorie A : 22 000 m<sup>2</sup>
  - 1 plateforme Seveso Seuil Bas
  - 5 plateformes sous température dirigée
- **Des actifs récents**
  - 37 % des actifs ont moins de 5 ans
  - 14 % ont plus de 10 ans
  - Age moyen pondéré du patrimoine : 6,7 ans



# 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 % et 3,5 % d'une manière générale*

## Des résultats très satisfaisants

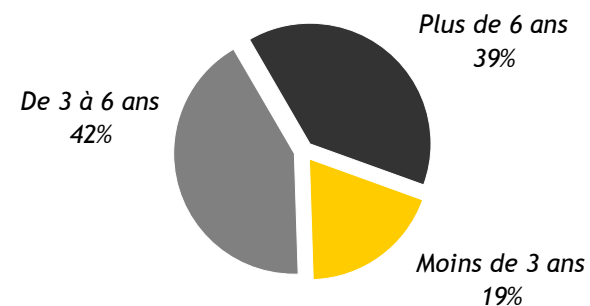
*Données au 1er janvier 2010*

- *Durée contractuelle moyenne de 7,1 ans*
- *Durée ferme moyenne de 6,0 ans*
- *80 % des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation*

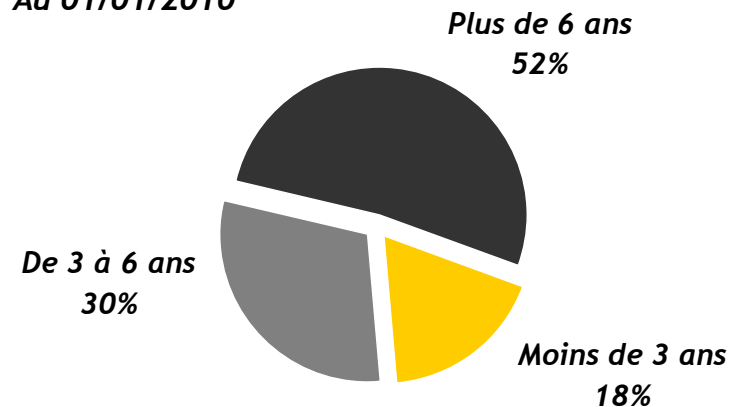
## Un effet amortisseur favorable du tunnel en 2010

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

*Au 31/12/2008*

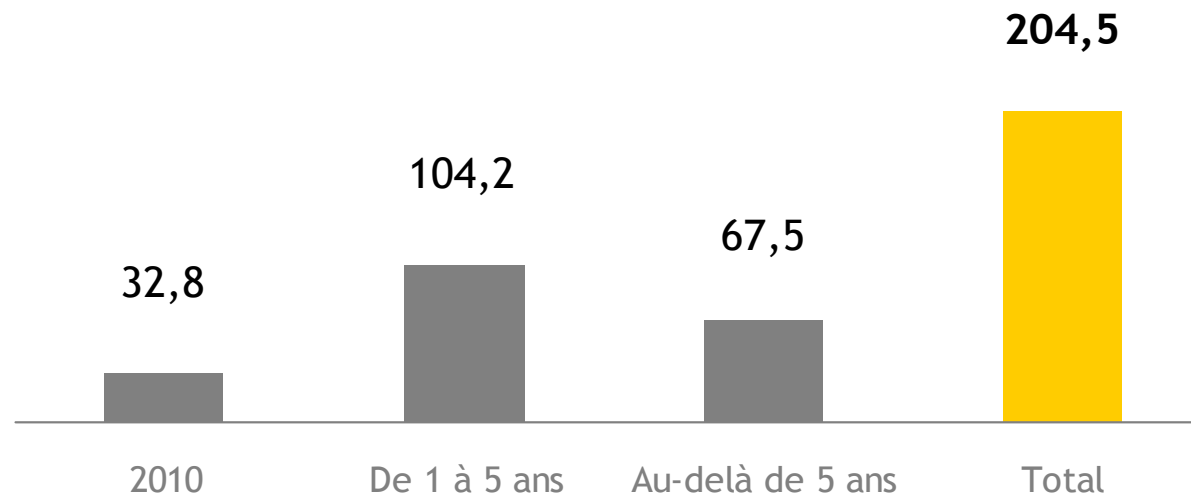


*Au 01/01/2010*



## Echéancier des baux

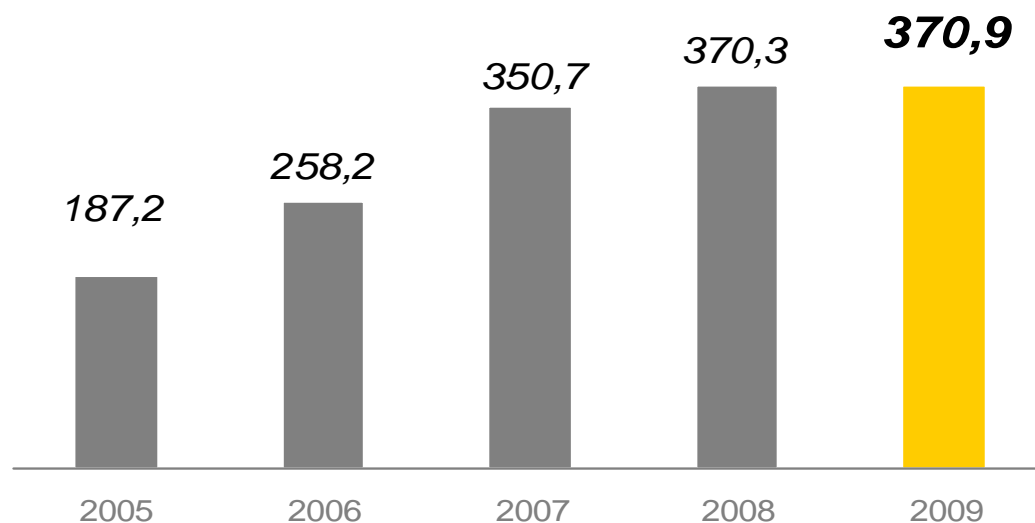
*Loyers à recevoir pendant la période de durée ferme des baux en M€  
(sur périmètre au 01/01/2010)*





## Patrimoine expertisé à 370,9 M€ (hors droits)

- Un patrimoine expertisé à 370,9 M€\* HD
  - Impact sur le périmètre détenu au 1<sup>er</sup> janvier 2009 : - 41,1 M€
  - Impact des livraisons et des acquisitions 2009 : + 58,7 M€
  - Impact des cessions 2009 : -17,0 M€
- Un taux d'occupation de 99,5 %
- 86 % du patrimoine sous garantie décennale



\* Expertises réalisées par CBRE au 31 décembre 2009

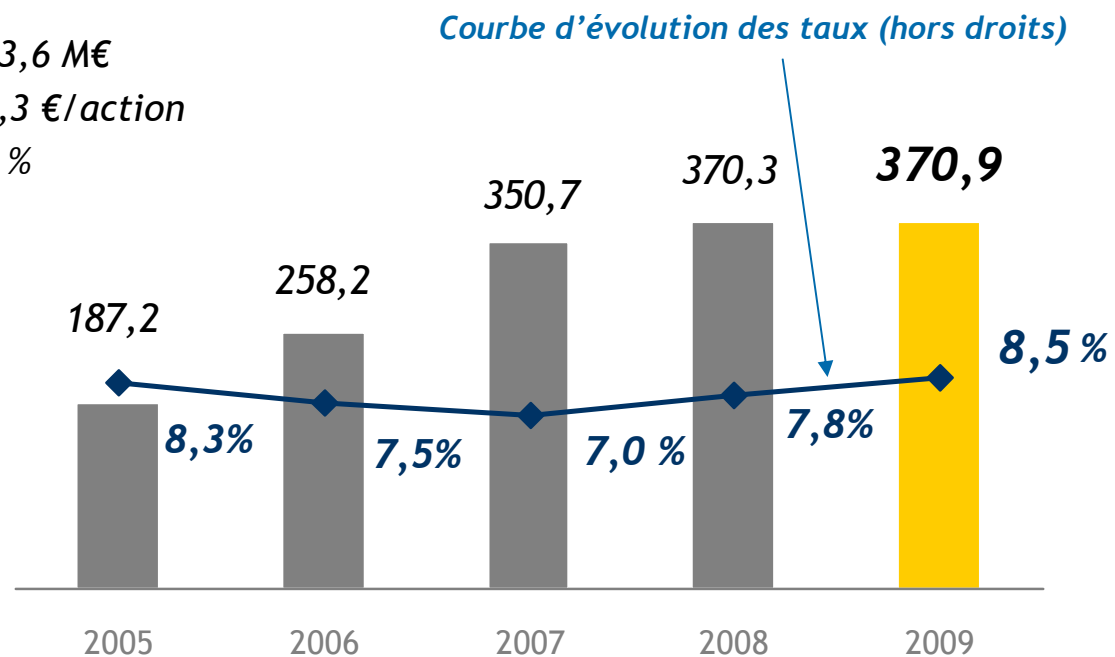


## Stabilisation des taux de rendement au second semestre

- Après une forte hausse au 1<sup>er</sup> semestre: passage de 7,8 % fin 2008 à 8,6 % au 30 juin 2009
- Stabilisation du taux de rendement HD au 2<sup>nd</sup> semestre à 8,5 % au 31/12/2009

### Conséquences sur l'année :

- Baisse de valeur = 43,6 M€
- Impact sur ANR = -4,3 €/action
- Impact sur LTV = +7 %



# Une présence géographique sur des zones majeures et recherchées

- La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement

Répartition des sites par zone géographique  
Au 31 décembre 2009

## Ile de France

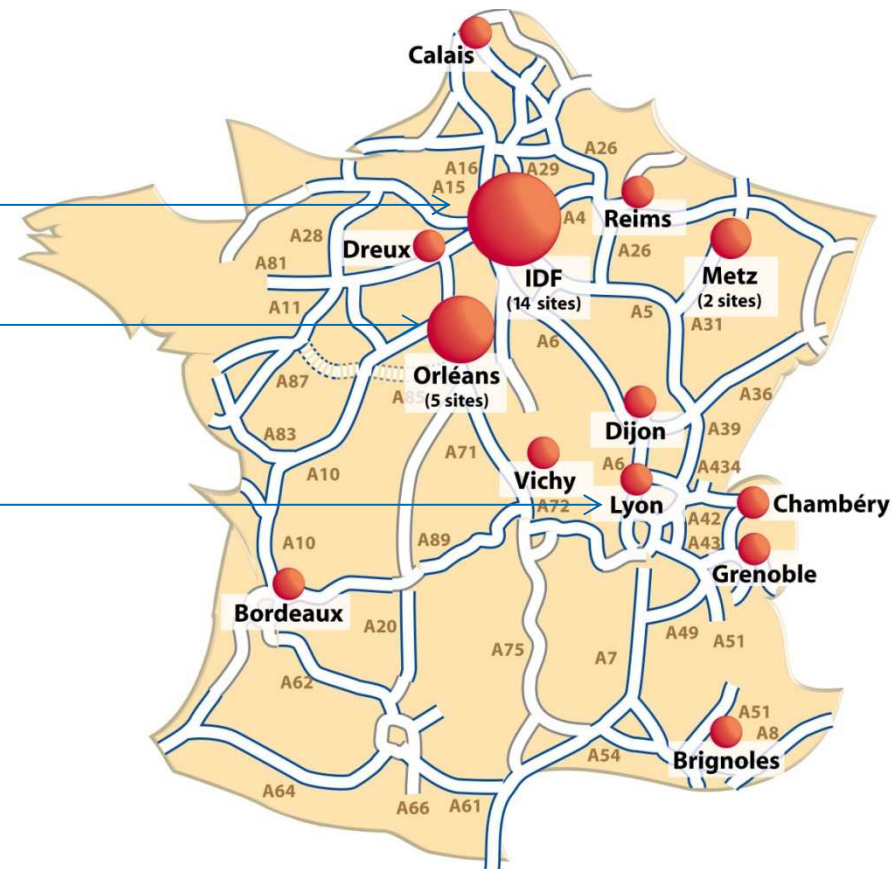
- 250 000 m<sup>2</sup>
- 41 % des surfaces

## Orléanais

- 110 000 m<sup>2</sup>
- 18 % des surfaces

## Rhône Alpes

- 107 000 m<sup>2</sup>
- 18 % des surfaces



# Locataires : conserver un profil de risque sécurisé et diversifié

- Une relation partenariale avec nos locataires

- Dès la conception
- Tout au long de la vie des actifs pour assurer leur adaptation à leurs besoins

- Des locataires grands comptes et fidèles

- L'Oréal, Geodis, Caterpillar Logistics, Norbert Dentressangle, K+N

- De nouvelles signatures de grande qualité chaque année

En 2009 :

- Movianto (groupe Celesio)
- BSH (Bosch Siemens)
- Rexel

	% des revenus locatifs 2010	Nombre de plateformes
L'Oréal	18%	4 *
Geodis	11%	5
ND Logistique	8%	3
Caterpillar Logistics	8%	2
La Poste	6%	1
K + N	5%	1
Depolabo	5%	1

\* Y compris une plateforme en cours de construction

- Les 7 premiers locataires représentent 60 % des revenus 2010 (17 sites)

- Un risque limité dans le contexte actuel

- Aucun incident de paiement
- Aucune possibilité de sortie triennale en 2010



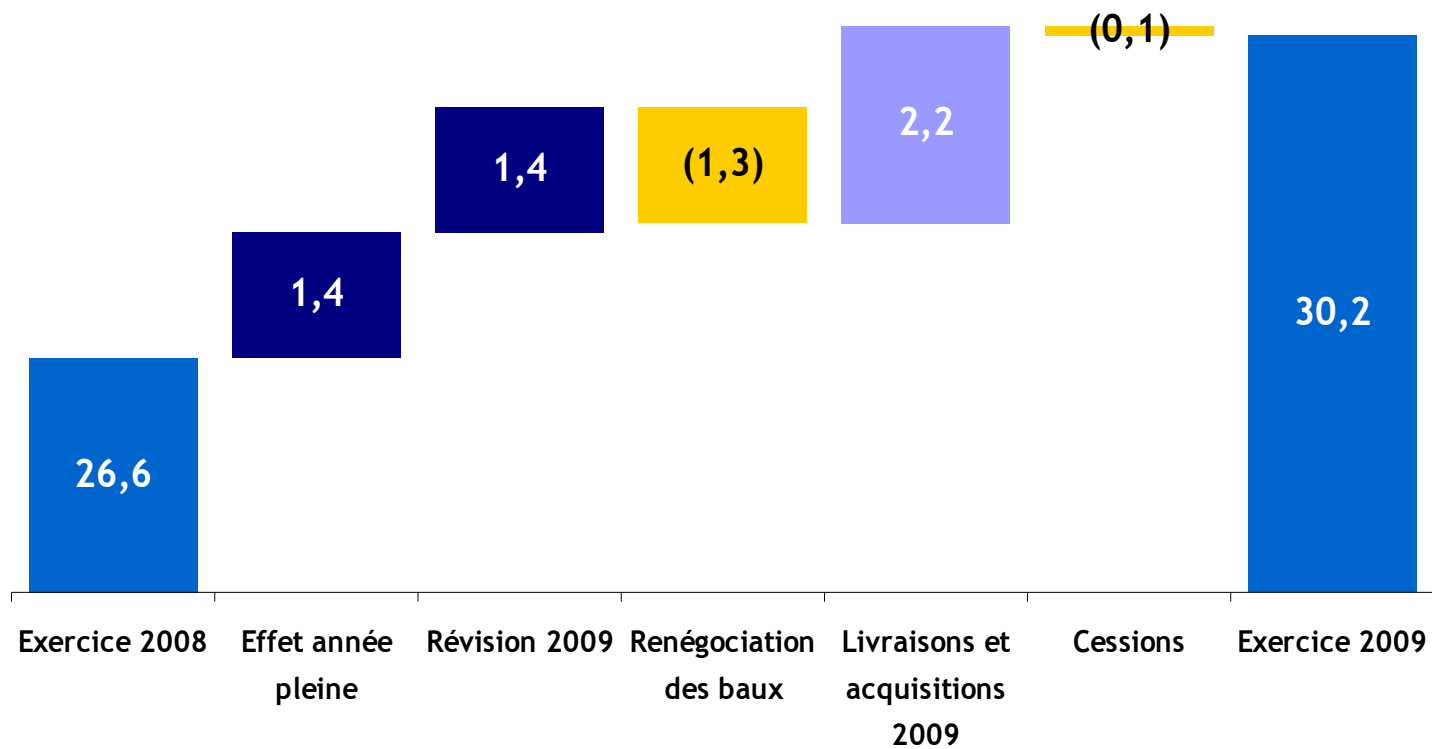


## Chiffres clés 2009

*Francis Albertinelli*  
*Directeur Financier*

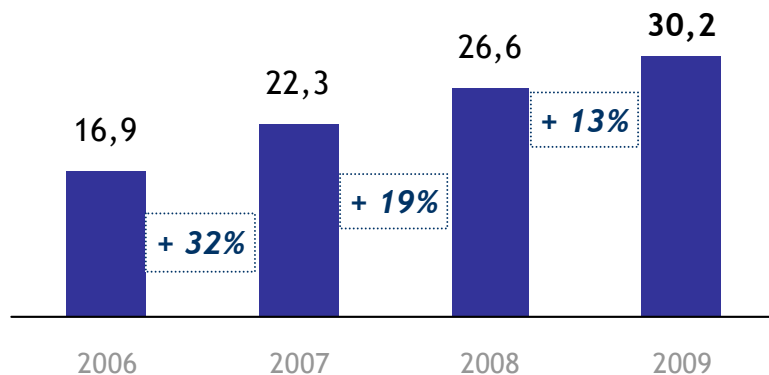
# Une croissance des revenus locatifs de +13,5 %

Evolution des revenus locatifs en M€

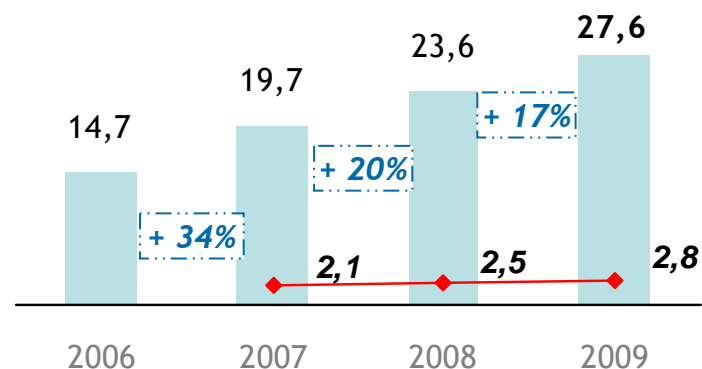


# Une croissance des cash flow supérieure aux revenus locatifs

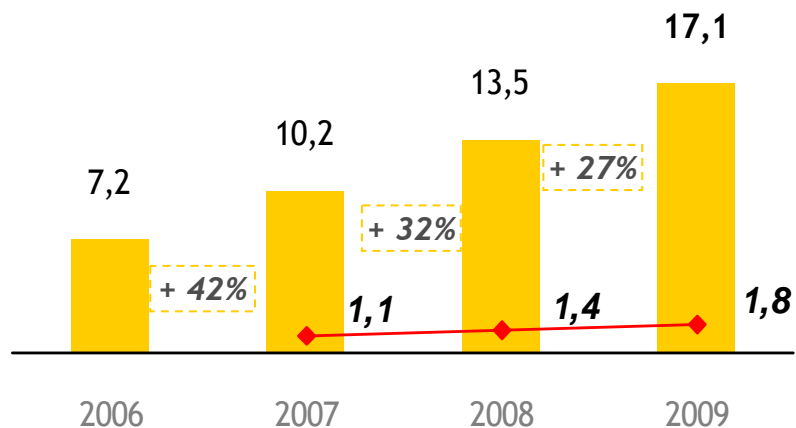
Evolution des revenus locatifs en M€



Evolution des cash flow d'exploitation en M€ et par action en €



Evolution de la CAF nette, après endettement financier et impôt en M€ et par action en €



# Compte de résultat consolidé

En M€	2008* (12 mois)	2009 (12 mois)	
Revenus locatifs (net de charges)	26,6	30,2	
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	23,5	27,5	→ Gain de 2 %
Roc / Revenus	89 %	91 %	
Variation de juste valeur	-27,5	-43,6	→ Dont -43 M€ sur actifs existants (- 36 M€, sur le 1 <sup>er</sup> semestre)
Résultat des cessions		-0,7	
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	- 4,0	-16,8	
Produits de trésorerie et équivalents	1,2	0,5	
Coût de l'endettement financier brut	- 11,2	-10,9	
Résultat avant impôts	- 14,0	-27,2	→ Hors impact de juste valeur : 16,4 M€ contre 13,5 M€ en 2008
Impôts	13,0	0,6	
Résultat net part du groupe	- 1,0	-26,6	
Résultat dilué par action (€)**	- 0,1	-2,73	

\*\* Nombre d'actions en 2008 : 9 500 000  
Nombre d'actions en 2009 : 9 744 494





## Bilan consolidé simplifié

En M€	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	
<b>ACTIF</b>	<b>413,2</b>	<b>436,8</b>	
Actifs non courants	378,8	392,6	
Actifs courants	34,4	44,2	} • <i>Dont trésorerie : 28,2 M€</i>
<b>PASSIF</b>	<b>413,2</b>	<b>436,8</b>	
Capitaux propres	144,5	113,6	
Intérêts minoritaires	-	-	
Passifs non courants	230,3	284,0	} • <i>Dont Dettes LT : 270,8 M€</i>
Passifs courants	38,4	39,2	} • <i>Dont Dettes CT : 18,5 M€</i>



## Détails de la dette

	2008	2009
Dettes financières en capital (M€)	230,3	278,6
ROC/Dettes financières	10,2%	9,9%
Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits))	56%	67%
Frais financiers nets	-10	-10,4
Maturité de la dette	11,9 ans	11,9 ans
Coût moyen	5,31% <i>Euribor moyen 2008 : 4,63%</i>	3,84% <i>Euribor moyen 2009 : 1,23%</i>
Dettes à taux fixe	64 % <i>taux moyen : 5,1%</i>	55 % <i>taux moyen : 4,9%</i>
Dettes à taux variables	36% <i>Eur 3 mois + 1,1% en moyenne</i>	45% <i>Eur 3 mois + 1,3% en moyenne</i>

### ▪ Un mode de financement spécifique

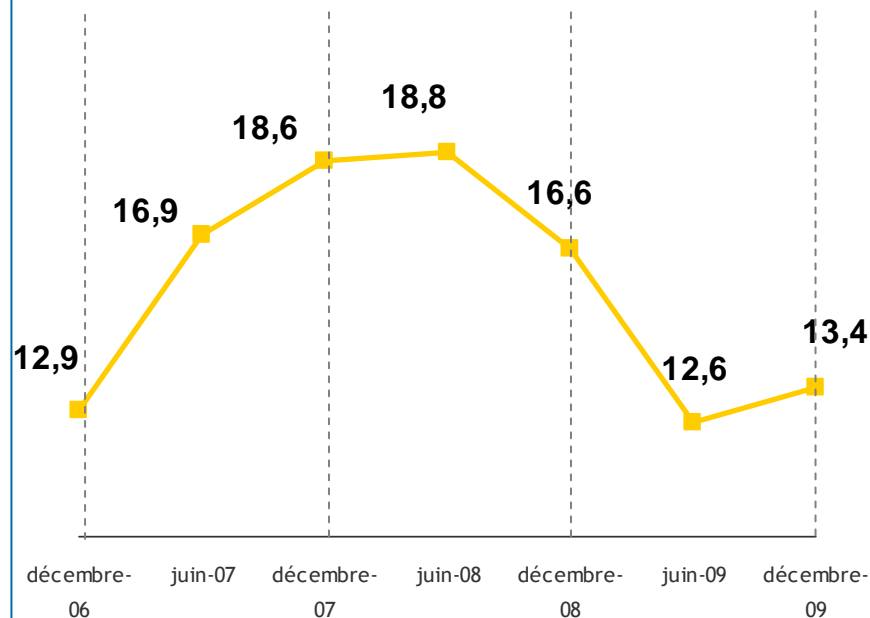
- *Des emprunts amortissables sur 15 ans en moyenne*
- *Contractés opération par opération*
- *Pas de covenants à respecter*
- *ARGAN veille particulièrement à prévoir un différentiel sécurisant entre les flux de remboursement et les loyers*



## Remontée de l'ANR au second semestre

- La stabilisation des taux de rendement au cours du second semestre a permis de relancer la croissance de l'ANR, générée par le résultat

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



Analyse de l'évolution annuelle de l'ANR de reconstitution

En €/action	2008	2009
Impact juste valeur	- 2,8	- 4,3
Impact résultat net	+ 1,4	+ 1,8
Impact dividende	- 0,6	- 0,7
Evolution annuelle en €/action	- 2,0	- 3,2

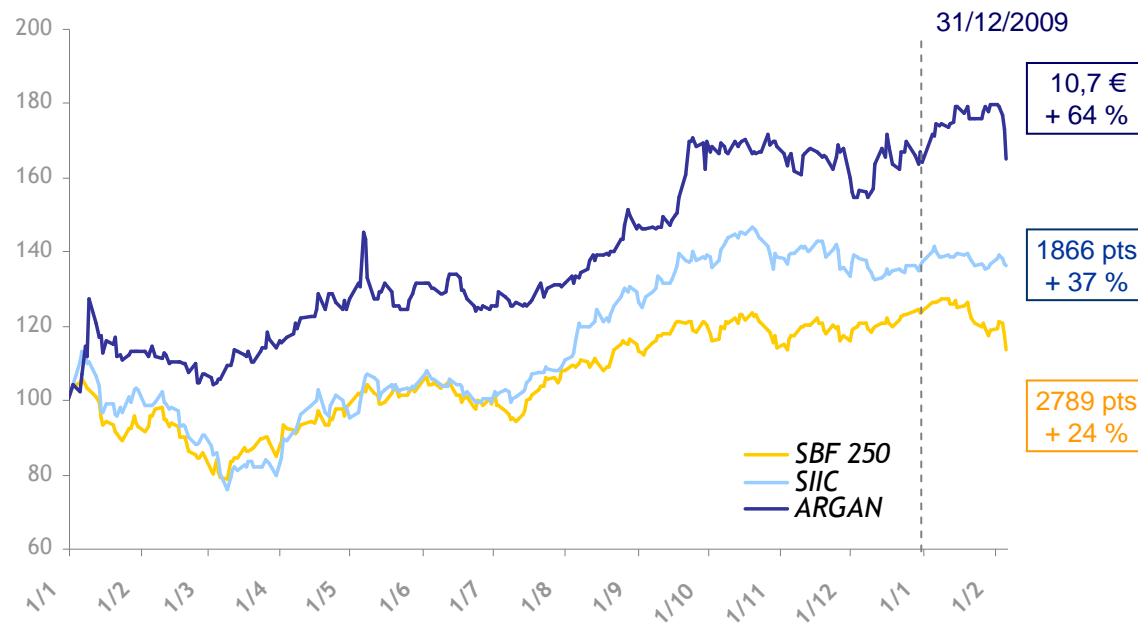
En M€	Déc 08	Juin 09	Déc 09
ANR de reconstitution (droits compris)	158,4	123,3	130,9
ANR de reconstitution/action	16,6 €	12,6 €	13,4 €
ANR de liquidation (hors droit)	144,5	108,8	114,8
ANR de liquidation/action	15,2 €	11,2 €	11,8 €



# L'action ARGAN

- Le titre ARGAN est entré au SBF 250 et au CAC Small 90, le 21 décembre 2009

*Evolutions du cours d'ARGAN, de l'indice SIIC France et du SBF 250*  
Base 100 cours de clôture au 31/12/08



*Répartition du capital au 31/12/2009*



NYSE Euronext Paris - Compartiment C  
Isin : FR0010481960 - ARG





## Stratégie et Perspectives

*Jean-Claude Le Lan*  
*Président du Conseil de Surveillance*

# Une volonté de s'imposer comme acteur majeur de l'immobilier logistique au cours des 3 prochaines années

- Confirmation de notre positionnement de pure player
- Volonté de croissance contrôlée et qualitative selon nos critères APL
- Plan d'actions en 3 axes :
  - *Développements dédiés*
  - *Acquisitions*
  - *Arbitrages ciblés :*
    - ➔ *afin de maintenir un parc jeune et de qualité*
    - ➔ *afin de dégager des ressources pour les futurs développements*



# Une organisation adaptée à cette ambition

- **Mise en place d'une organisation opérationnelle**

- *4 pôles opérationnels* :
  - Développements dédiés
  - Acquisitions
  - Arbitrages
  - Gestion Locative

- **Recrutements effectués et à venir de nouveaux collaborateurs**

- *Arrivées de Benoît Chappey (Acquisitions) et Claude Le Lan (Contrôle de gestion) début 2010*



# Objectifs 2010

- **Loyers**
  - **+15 % de progression au minimum, intégrant les opérations identifiées à ce jour :**
    - Livraison de la plateforme de Roye en juin 2010
    - Acquisition prochaine d'une plateforme de taille significative (actuellement sous promesse)
  
- **Patrimoine**
  - **Détenir environ 700 000 m<sup>2</sup> y compris développements, acquisitions et arbitrages**
  
- **Saisir toutes opportunités de développements ou d'acquisitions de plateformes de qualité « APL » pour conforter notre position d'acteur majeur de l'immobilier logistique.**







# ARGAN

foncière en immobilier logistique

## Annexes

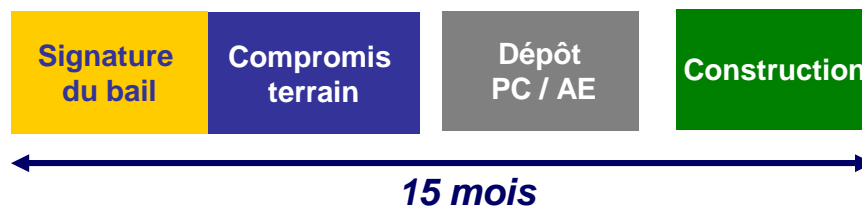
- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- Les avantages pour le locataire
- Tableau de flux de trésorerie

# L'expertise en immobilier logistique au service du locataire

Un développement consiste principalement à :

- Acquérir un terrain
- Concevoir la plateforme
- Conclure un bail commercial
- Déposer un dossier de demande de Permis de Construire et obtenir le PC
- Déposer un dossier de demande d'autorisation préfectorale d'exploiter (ICPE) et obtenir cette autorisation
- Préparer le(s) descriptif(s) technique(s)
- Passer le(s) marché(s) de construction et en assurer le contrôle

Développement  
« dédié »



Délai pour le  
locataire : 15 mois

Développement  
« en gris »



Délai pour le  
locataire : 7 mois



# Les avantages pour le locataire

## ⇒ L'assurance de devenir locataire d'un « pure player » de l'immobilier logistique

- Maîtrisant de A à Z la chaîne du développement,
- Ayant accès à un prix de revient « constructeur » (*et non pas promoteur*),
- Ayant des coûts de fonctionnement parmi les plus bas,
- Ayant une politique de loyer maîtrisé (*indexation avec tunnel*),
- Ne facturant pas de frais de gestion,
- Réalisant des plateformes de catégorie « A »

## ⇒ Le confort d'un seul interlocuteur

- Depuis la conception, la construction et la conclusion d'un Bail
- Et pendant toute la durée du Bail

## ⇒ La sérénité de contracter avec une société pérenne et solide financièrement



# Tableau de flux de trésorerie

En M€	Du 01/01/08 au 31/12/08	Du 01/01/09 au 31/12/09
CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt	23,6	27,6
Impôt courant	-0,1	- 0,1
Exit tax payée	-2,3	- 5,4
Variation du BFR liée à l'activité	1,3	- 1,5
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité</b>	<b>22,5</b>	<b>20,6</b>
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>- 25,3</b>	<b>- 3,9</b>
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>- 6,4</b>	<b>- 11,5</b>
<i>Dont augmentation de capital</i>	-	
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>-9,2</b>	<b>5,2</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>23,0</b>	<b>28,2</b>



# Calendrier financier et contacts

## Calendrier financier du 1<sup>er</sup> semestre 2010

- ➔ 1<sup>er</sup> avril : CA du 1<sup>er</sup> trimestre 2010
- ➔ 8 avril : Assemblée Générale annuelle

Retrouvez nos informations  
sur [argan.fr](http://argan.fr)

ARGAN, créée en 1993, est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance  
au capital de 19 488 988 € - RCS Nanterre B 393 430608

✉ : 10, rue Beffroy

92200 Neuilly sur Seine

☎ : 01 47 47 05 46

📠 : 01 47 47 05 50

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

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

