



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 m² (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***

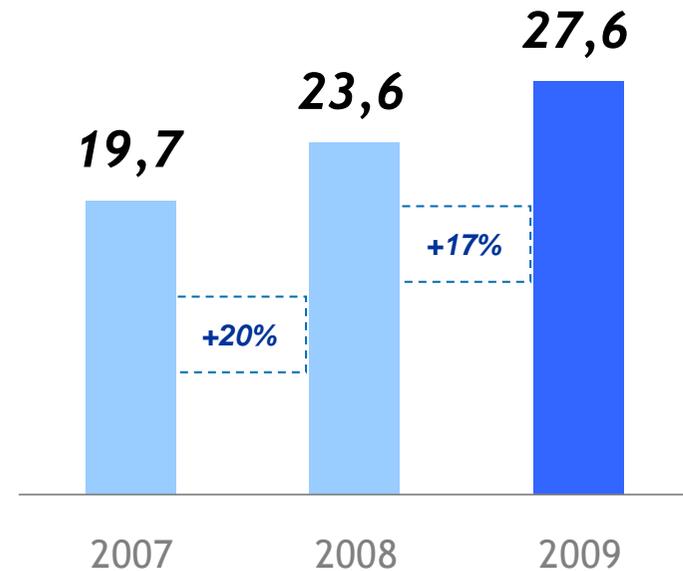
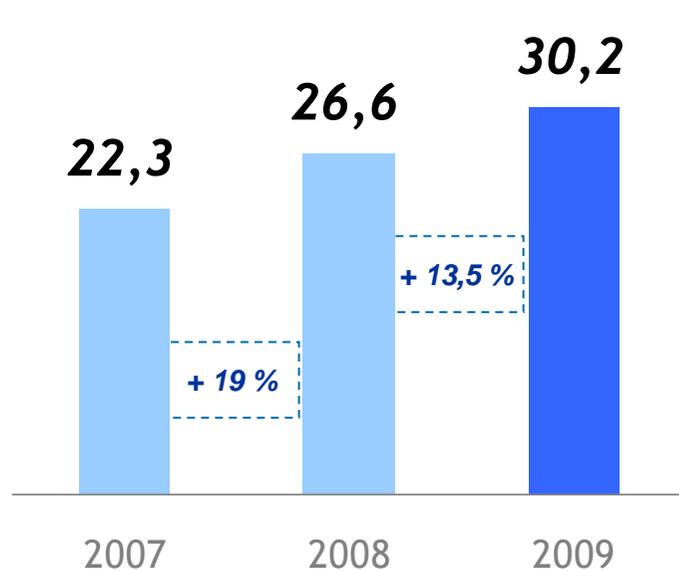


2009 : Forte croissance de l'activité et des cash flow

- Un patrimoine de 608 000 m² 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 m² nouveaux** (contre 74 000 m² en 2008)
 - 25 400 m² d'opérations développées et livrées
 - 58 000 m² 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 m² 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 m²)

* 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 m² développés et livrés, représentant un investissement de 20,2 M€
 - Réalisation sur le site existant de BSH d'une extension de 20 700 m²
(surface totale du site post opération : 60 700 m²)



Situation : Tournan en Brie (77)
Surface : 20 700 m²
Bail : 10 ans fermes

- Développement d'une plateforme de 4 700 m² à température dirigée



Situation : Bruges (33)
Surface : 4 700 m²
Bail : 12 ans fermes



Acquisitions 2009

- 58 000 m² 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 m²
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 m²
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 m²

Livraison prévue en juin 2010

Bail : 9 ans fermes



Premiers arbitrages pour 25 000 m²

- **Cessions des quelques actifs non logistiques**
 - 2 locaux d'activités pour 7 000 m², cédés fin 2009
 - 3 agences bancaires

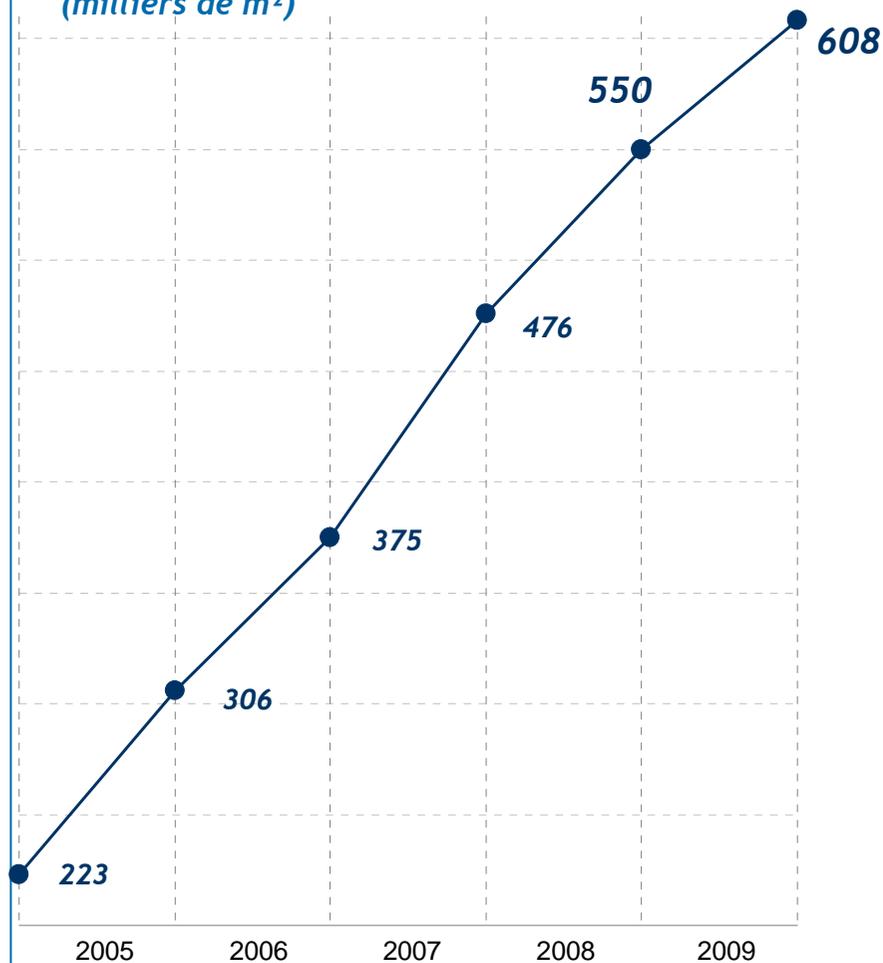
- **Cession d'une plateforme arrivée à maturité**
 - 18 000 m² développés pour compte propre
 - Dégageant un cash significatif

- **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 m²)



- **Doublement du patrimoine en 4 ans**
- **Patrimoine 100 % logistique loué à 99,5 %**
- **608 000 m² détenus**
 - 83 000 m² nouveaux en 2009
 - 25 000 m² vendus en 2009
- **28 plateformes en France**
 - Surface moyenne des entrepôts de catégorie A : 22 000 m²
 - 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

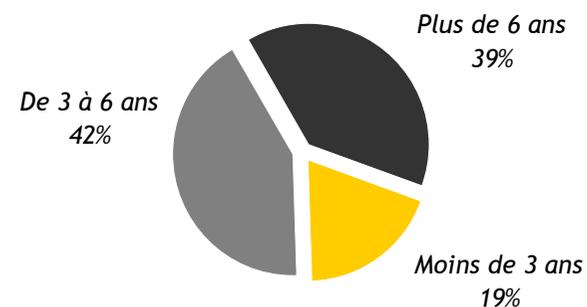
Données au 1er janvier 2010

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

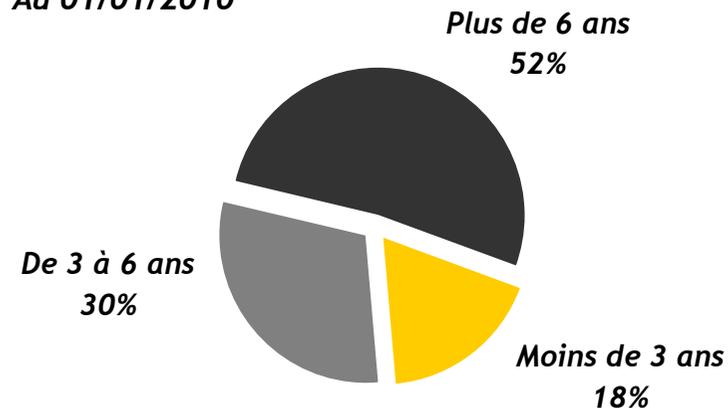
Un effet amortisseur favorable du tunnel en 2010

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

Au 31/12/2008

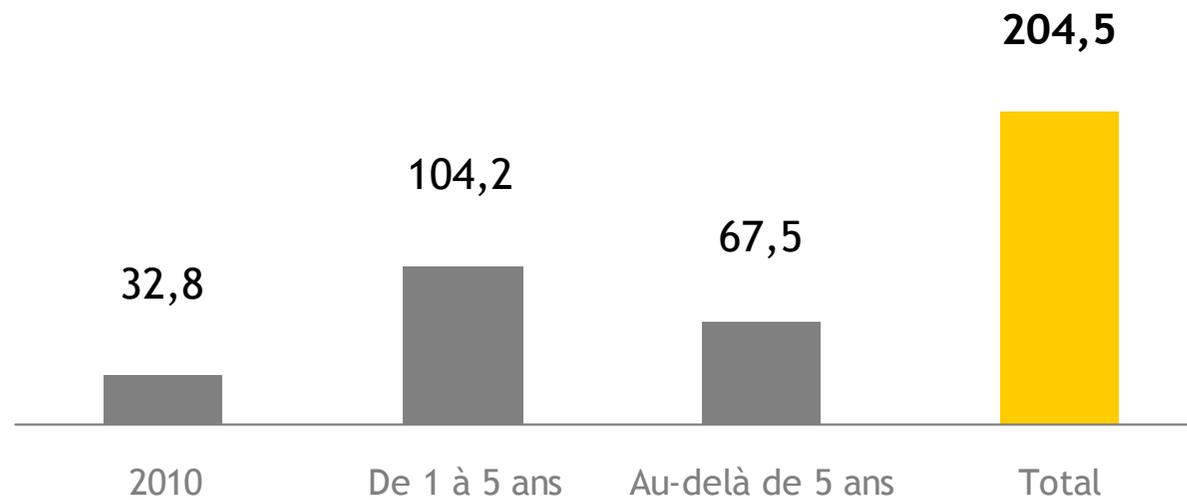


Au 01/01/2010



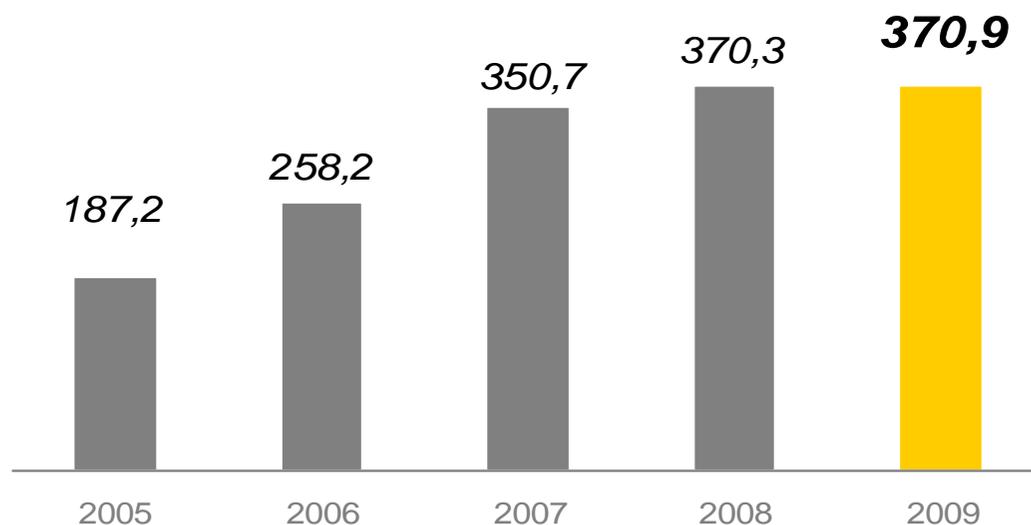
Echéancier des baux

*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^{er} 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

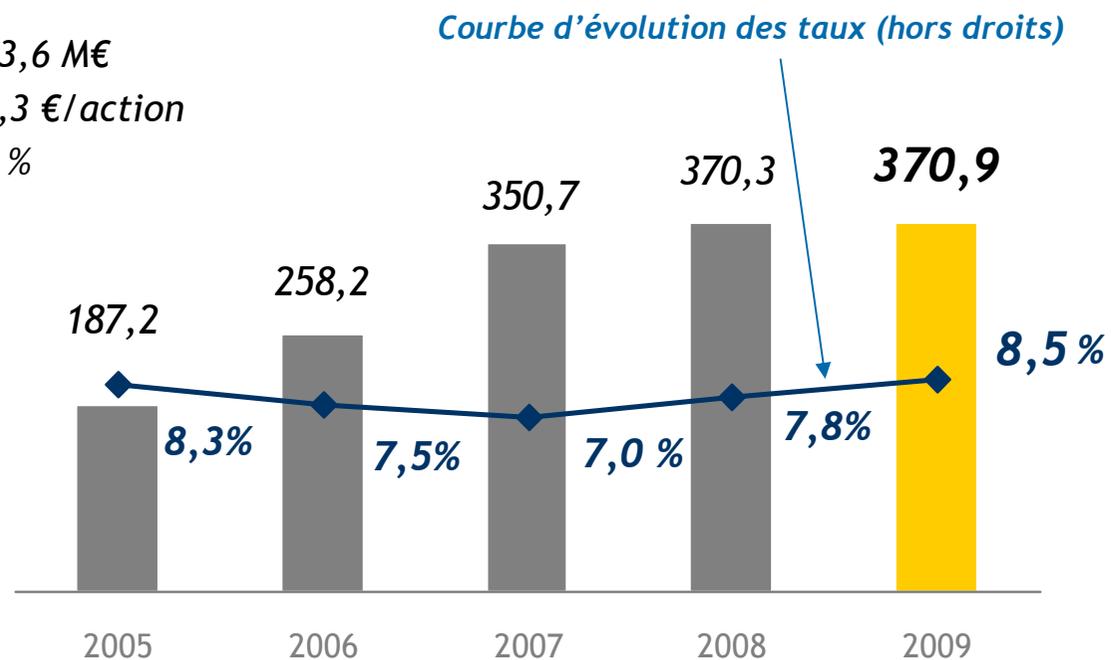


Stabilisation des taux de rendement au second semestre

- Après une forte hausse au 1^{er} semestre: passage de 7,8 % fin 2008 à 8,6 % au 30 juin 2009
- Stabilisation du taux de rendement HD au 2nd 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

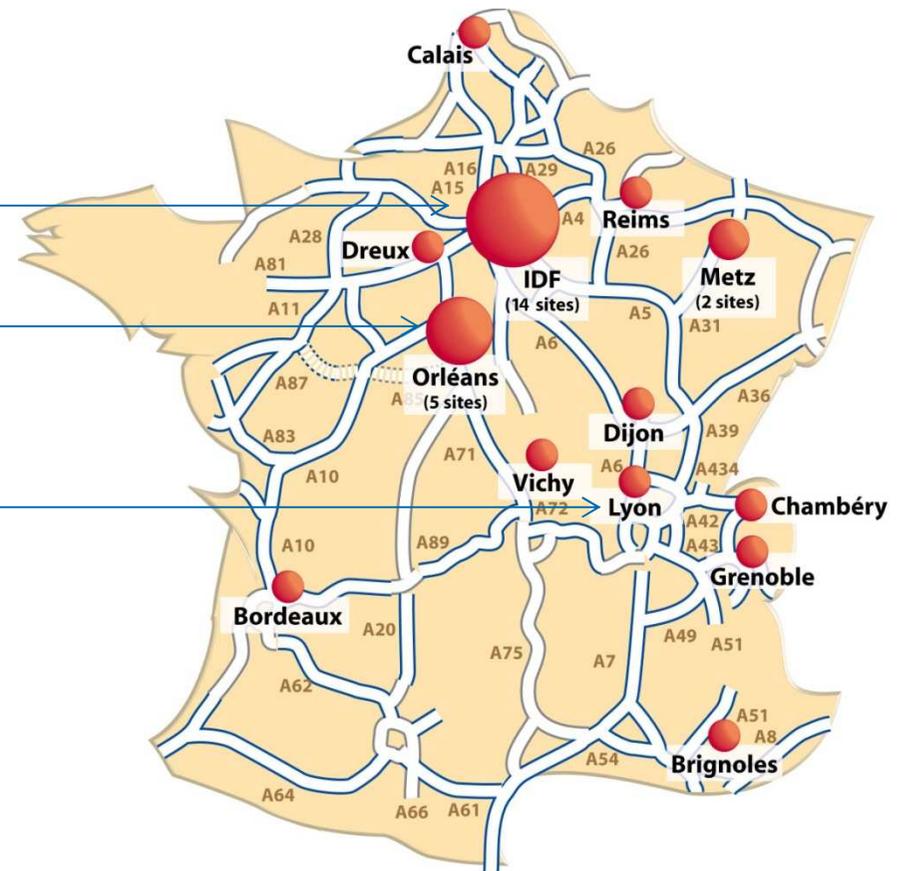
- 250 000 m²
- 41 % des surfaces

Orléanais

- 110 000 m²
- 18 % des surfaces

Rhône Alpes

- 107 000 m²
- 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



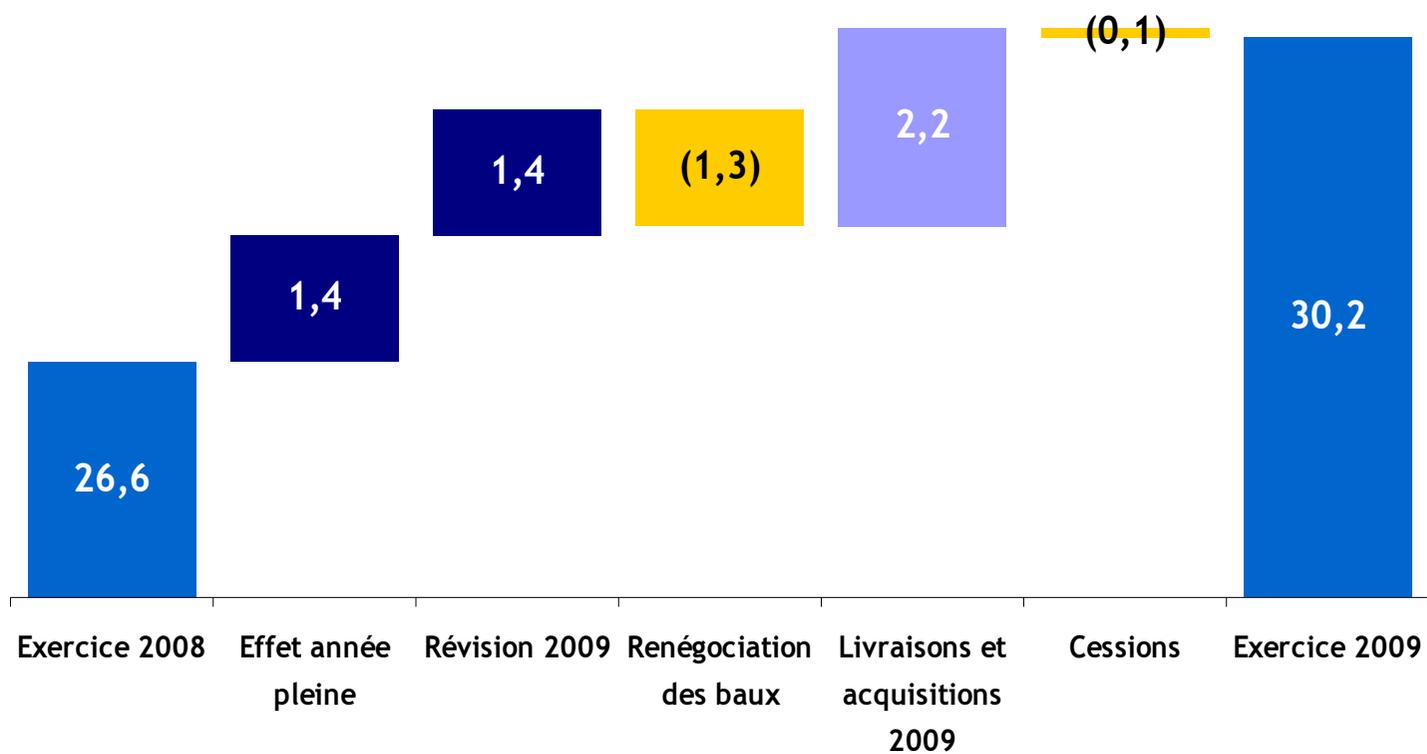


Chiffres clés 2009

Francis Albertinelli
Directeur Financier

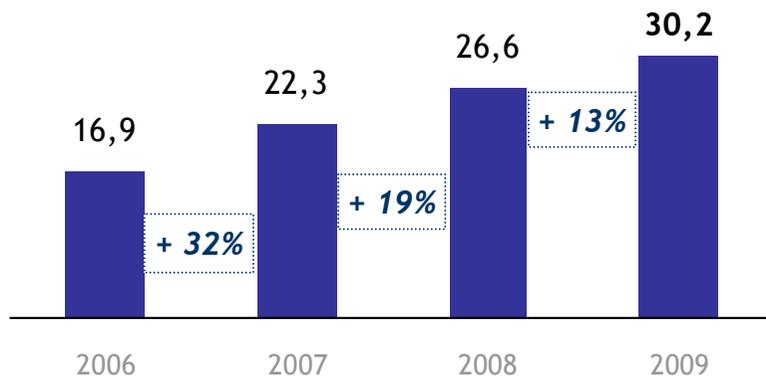
Une croissance des revenus locatifs de +13,5 %

Evolution des revenus locatifs en M€

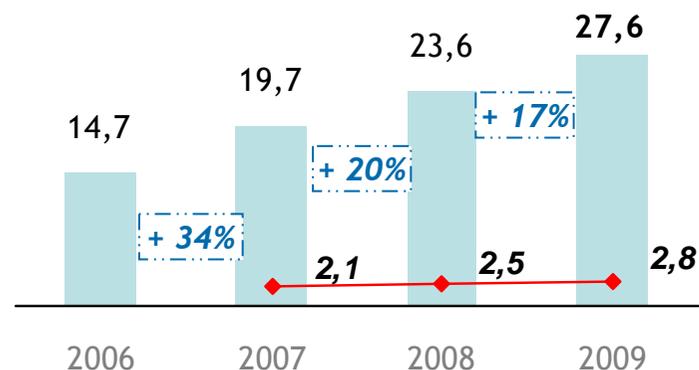


Une croissance des cash flow supérieure aux revenus locatifs

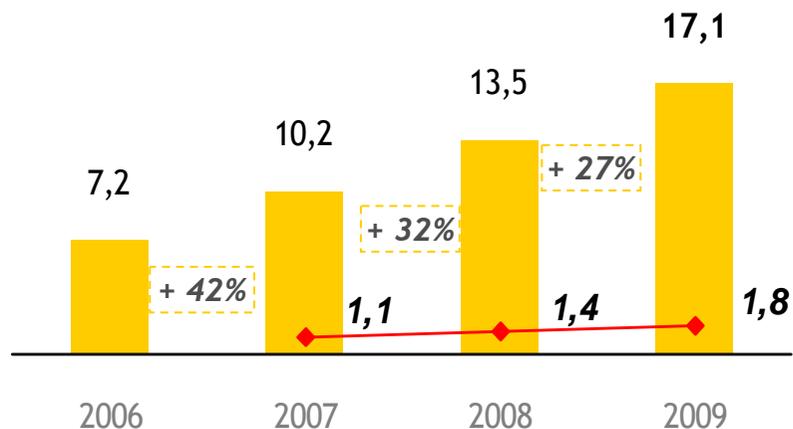
Evolution des revenus locatifs en M€



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 ^{er} 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)	
ACTIF	413,2	436,8	
Actifs non courants	378,8	392,6	
Actifs courants	34,4	44,2	} • <i>Dont trésorerie : 28,2 M€</i>
PASSIF	413,2	436,8	
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

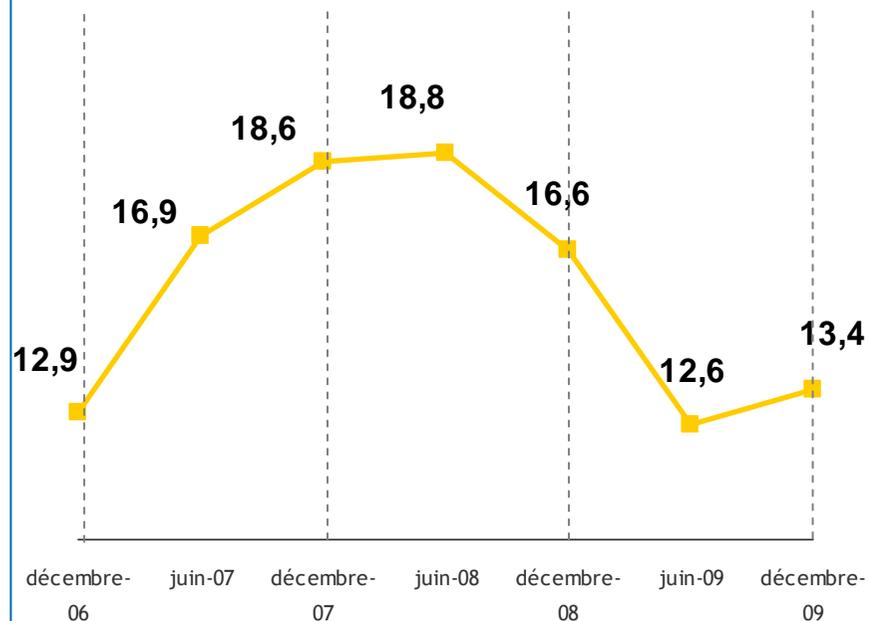
- *Des emprunts amortissables sur 15 ans en moyenne*
- *Contractés opération par opération*
- *Pas de covenants à respecter*
- *ARGAN veille particulièrement à prévoir un différentiel sécurisant entre les flux de remboursement et les loyers*



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

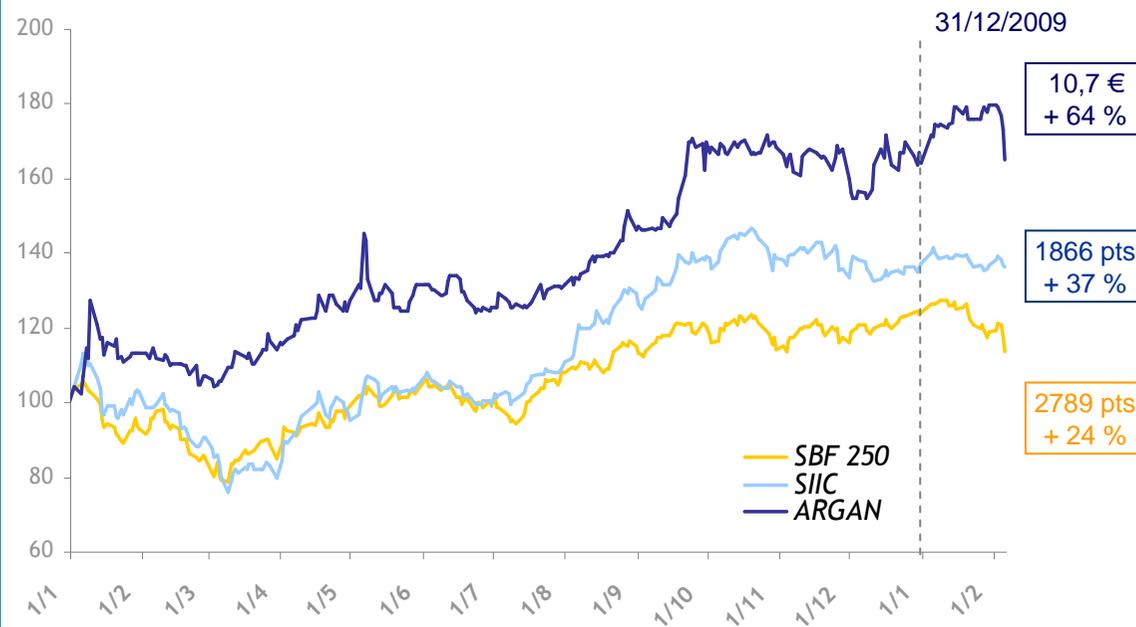
En M€	Déc 08	Juin 09	Déc 09
ANR de reconstitution (droits compris)	158,4	123,3	130,9
ANR de reconstitution/action	16,6 €	12,6 €	13,4 €
ANR de liquidation (hors droit)	144,5	108,8	114,8
ANR de liquidation/action	15,2 €	11,2 €	11,8 €



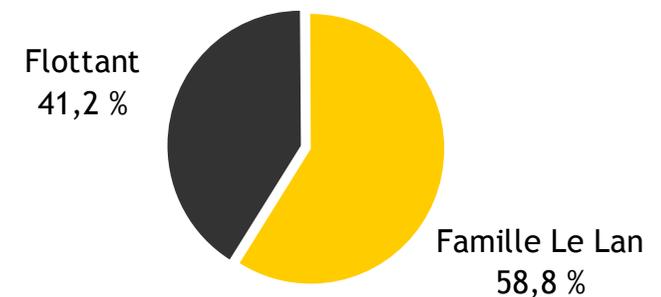
L'action ARGAN

- 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 m² 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

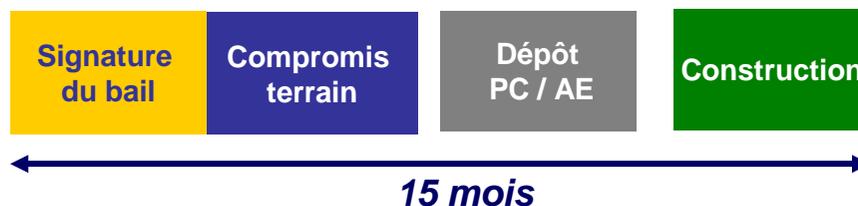
- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- Les avantages pour le locataire
- Tableau de flux de trésorerie

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
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité	22,5	20,6
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 25,3	- 3,9
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 6,4	- 11,5
<i>Dont augmentation de capital</i>	-	
Variation de trésorerie nette	-9,2	5,2
Trésorerie de clôture	23,0	28,2



Calendrier financier et contacts

Calendrier financier du 1^{er} semestre 2010

- ➔ 1^{er} avril : CA du 1^{er} trimestre 2010
- ➔ 8 avril : Assemblée Générale annuelle

Retrouvez nos informations
sur 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

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

