



Résultats et perspectives au 30 juin 2010

Septembre 2010

SOMMAIRE

	Pages
▪ Les faits marquants du 1 ^{er} semestre 2010	4 à 6
▪ Patrimoine et développements au 30 juin 2010	8 à 18
▪ Les Résultats semestriels au 30 juin 2010	20 à 25
▪ Annexes	27 à 30





ARGAN

foncière en immobilier logistique

Les faits marquants
du 1^{er} semestre 2010

ARGAN : Acteur majeur de l'investissement en immobilier logistique en France

▪ Depuis le 1^{er} janvier 2010, Argan :

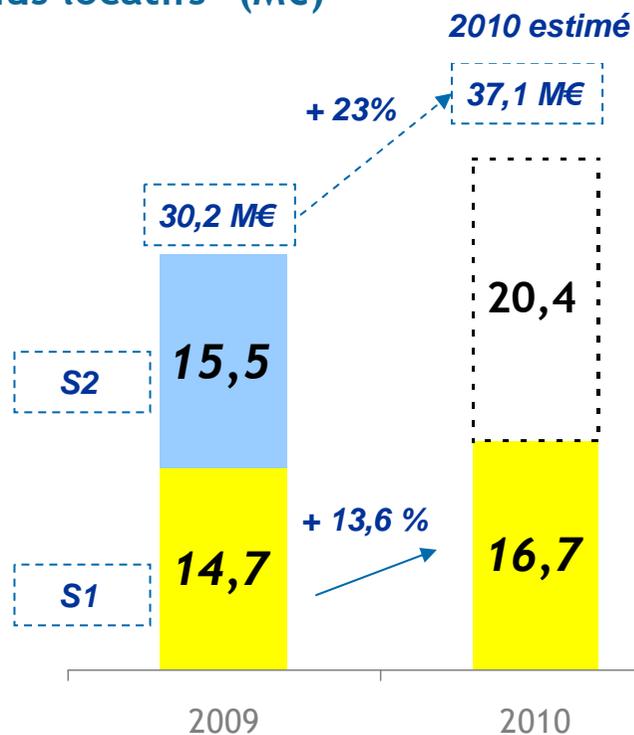
- *A réalisé 170 M€ d'investissement, représentant un total de 240 000 m² :*
 - *Devenant le 1^{er} acteur sur le marché de l'investissement en immobilier logistique avec 200 000 m².*
 - *Poursuivant son activité de développement en livrant une plateforme neuve de 40 000 m²*
- *A engagé de nouveaux arbitrages pour 42.000 m² sous promesse de vente*
- *A allongé la durée ferme moyenne des baux (de 6,0 ans au 31 décembre 2009 à 6,2 ans au 30 juin 2010) et sécurisé ses revenus futurs*
- *A conservé un taux de vacance quasi nul (99,6% de taux d'occupation)*
- *A maîtrisé ses flux de trésorerie en conservant un solde de précaution de 20,4 M€ à fin juin, équivalent à 6 mois de loyers prévisionnels 2010*
- *A enregistré une hausse de la valeur de son patrimoine (grâce à l'inflexion des taux de capitalisation de 8,5 % au 31 décembre 2009 à 8,1 % au 30 juin 2010).*
- *A sécurisé sa dette en souscrivant à un taux avantageux la couverture d'une partie des emprunts contractés à taux variable.*



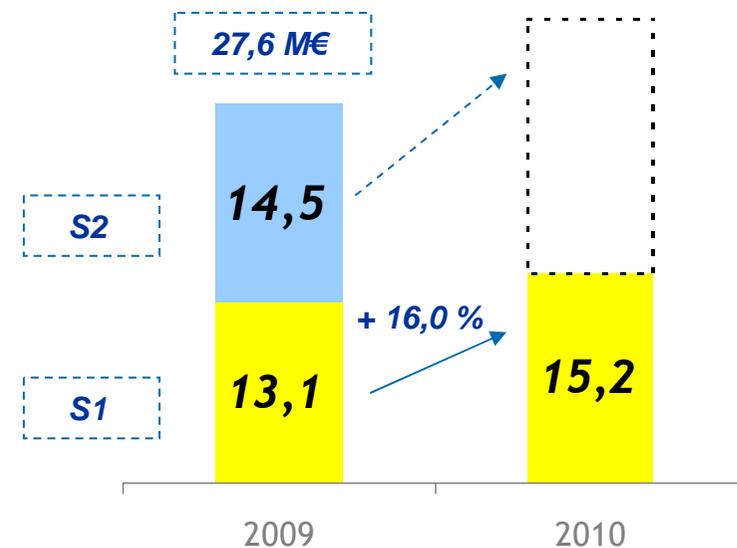
2010 : Poursuite de la croissance de l'activité et des résultats

- Cette stratégie dynamique permet au Groupe de :
 - relever son objectif de croissance annuelle des revenus locatifs à **23%** contre 15% initialement
 - enregistrer une croissance de ses cash flow supérieure à celle des revenus

Revenus locatifs* (M€)



Cash flow d'exploitation (M€)



* Revenus locatifs nets de charges



Stratégie et perspectives

▪ Croître pour conforter notre positionnement de « Pure Player »

- *Profiter de la conjoncture de taux bas pour investir,*
- *Poursuivre nos projets de développements,*
- *Acquérir des plateformes louées « prime »,*
- *Réaliser des arbitrages d'actifs matures pour procéder à des investissements à plus fort potentiel.*

▪ Améliorer et sécuriser notre rentabilité

- *En maîtrisant nos frais de fonctionnement à 7,5 % des revenus locatifs,*
- *En visant un taux d'occupation de 100 % (actuellement 99,6 %),*
- *En maintenant un patrimoine jeune et de qualité grâce à une politique d'arbitrage sélective.*





**Patrimoine
et développements
au 30 juin 2010**

2010 : un début d'année très actif

- Un développement actif et maîtrisé, pour un total de 240.000 m², se décomposant selon :
 - 155.000 m² nouveaux au cours du 1er semestre :
 - Développement et livraison en juin 2010 d'une plateforme de 40 000 m² à très faible consommation énergétique pour L'Oréal
 - Acquisitions de deux plateformes louées de taille significative (115 000 m² au total) de qualité « A-P-L »
 - Acquisition d'une 3^{ème} plateforme le 22 Juillet de 85 000 m² auprès de Panhard (dont une partie en VEFA)



Livraison d'une plateforme HQE pour L'Oréal

- Développement d'une plateforme de 40 000 m² certifiée HQE, livrée à la division « Produits de Luxe » de L'OREAL en juin

Cette 4^{ème} plateforme développée par ARGAN pour L'OREAL a été conçue en respectant des objectifs de réduction des émissions de CO2 et de la consommation énergétique. Il s'agit du second projet HQE livré au leader des cosmétiques par Argan.



Situation : Roye (80)

Surface : 40 000 m²

Durée du bail : 9 ans fermes



Acquisitions réalisées au 1^{er} semestre (avant le 30 juin 2010)

- 115 000 m² d'acquisitions

- Une plateforme de catégorie A, louée à DECATHLON (mars 2010)



Situation : L'Isle d'Abeau (69)
Surface : 43 000 m²

- Une plateforme de catégorie A, louée à CASTORAMA (juin 2010)



Situation : Châtres (77)
Surface : 72 000 m²



Acquisitions réalisées depuis le 1^{er} juillet 2010 (2^{ème} semestre)

- Une plateforme de catégorie A de 85 000 m², louée à ND LOGISTICS (acquisition du 22 juillet)



Livraison en 2 tranches :

- 58 000 m² livrés et loués le 15 avril
- 27 000 m² en VEFA livrable en novembre

Situation : La Coudray Montceaux (91)

Surface : 85 000 m²

Durée du bail : 6 ans fermes



Poursuite des arbitrages en 2010

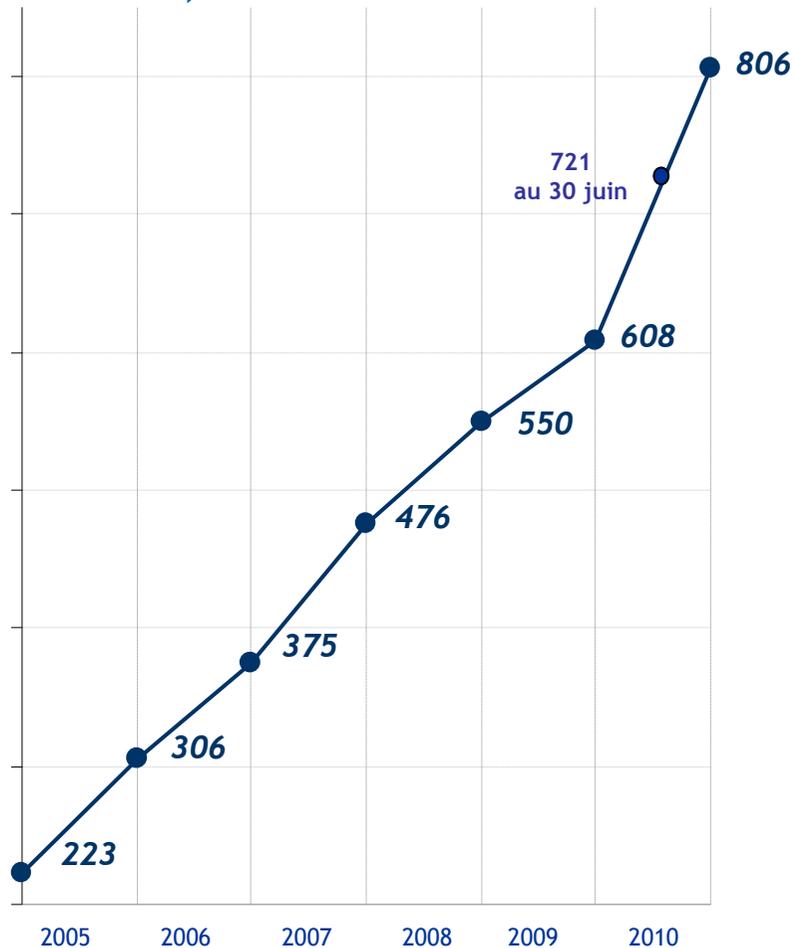
- Un total de 42 000 m² d'arbitrages :
 - *2 plateformes sous promesse de vente au 30 juin 2010*
- Une politique d'arbitrage s'inscrivant dans la stratégie de croissance de la foncière
 - *Cession des actifs arrivés à maturité*
 - *Nouvelles liquidités pour financer les opérations futures*
 - *Nouveaux investissements concentrés sur les zones les plus dynamiques :
Cibles : Ile de France, Orléanais, Rhône Alpes*

Après cession de ces 2 plateformes, le patrimoine locatif d'ARGAN s'établit à 806 000 m²

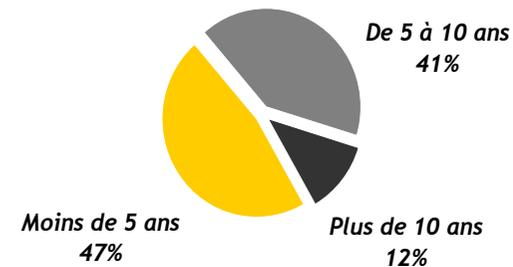


Physionomie du patrimoine

Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)



- Patrimoine 100 % logistique loué à 99,6 %
- 806 000 m² au 15/09/2010 :
 - 608 000 m² fin 2009
 - + 240 000 m² nouveaux en 2010 (livrés ou acquis)
 - - 42 000 m² sous promesse de vente
- 28 plateformes et 2 messageries en France
 - Surface moyenne des entrepôts de catégorie A : 28 000 m²
- Des actifs récents
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6,1 ans



Typologie des baux

■ Des baux sécurisés de longue durée

Données au 1^{er} janvier 2010

- *Durée contractuelle moyenne de 7,1 ans*
- *Durée ferme moyenne de 6,0 ans*

■ Allongement de la durée des baux grâce :

- *A la renégociation des baux existants (allongement de la durée en contrepartie de la mise en œuvre d'un tunnel d'indexation compris entre 1,5 % et 3,5 % d'une manière générale)*
- *A l'entrée des nouveaux baux liés aux développements et acquisitions*

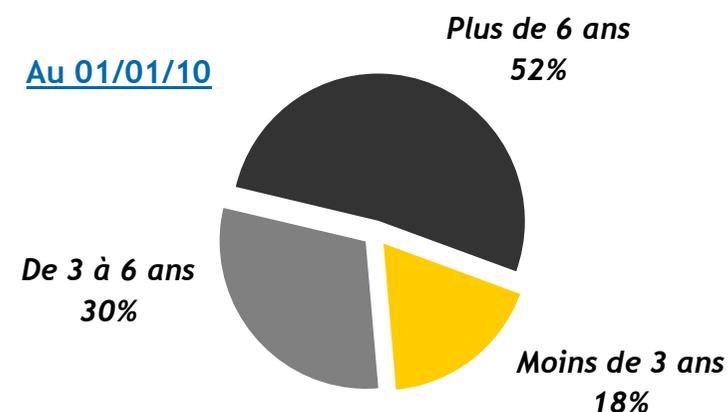
■ Des résultats très satisfaisants

Données au 1^{er} juillet 2010

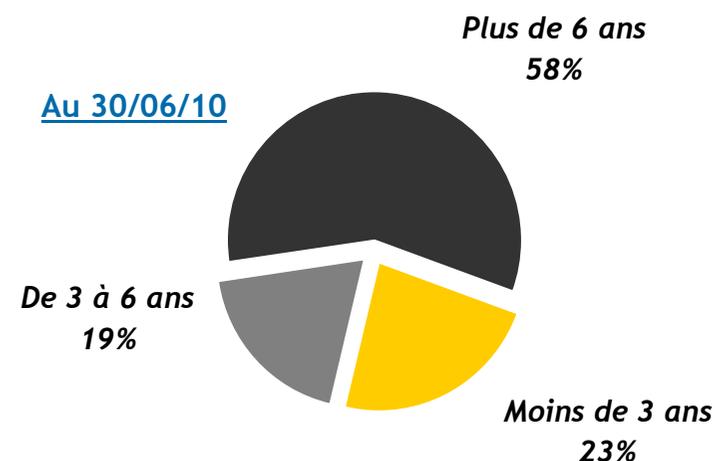
- *Durée contractuelle moyenne de 6,9 ans*
- *Durée ferme moyenne de 6,2 ans*
- *90% des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation*

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

Au 01/01/10

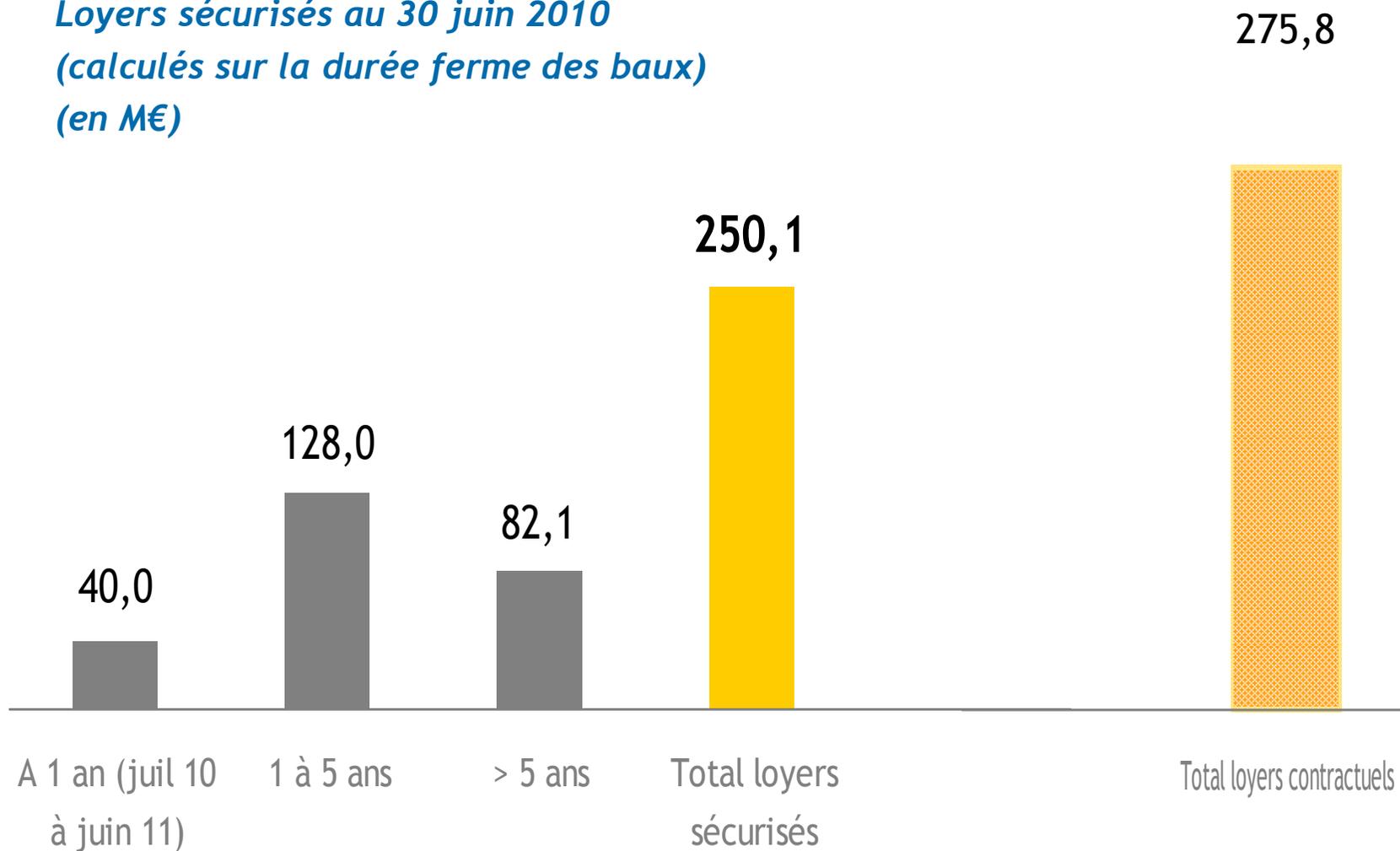


Au 30/06/10



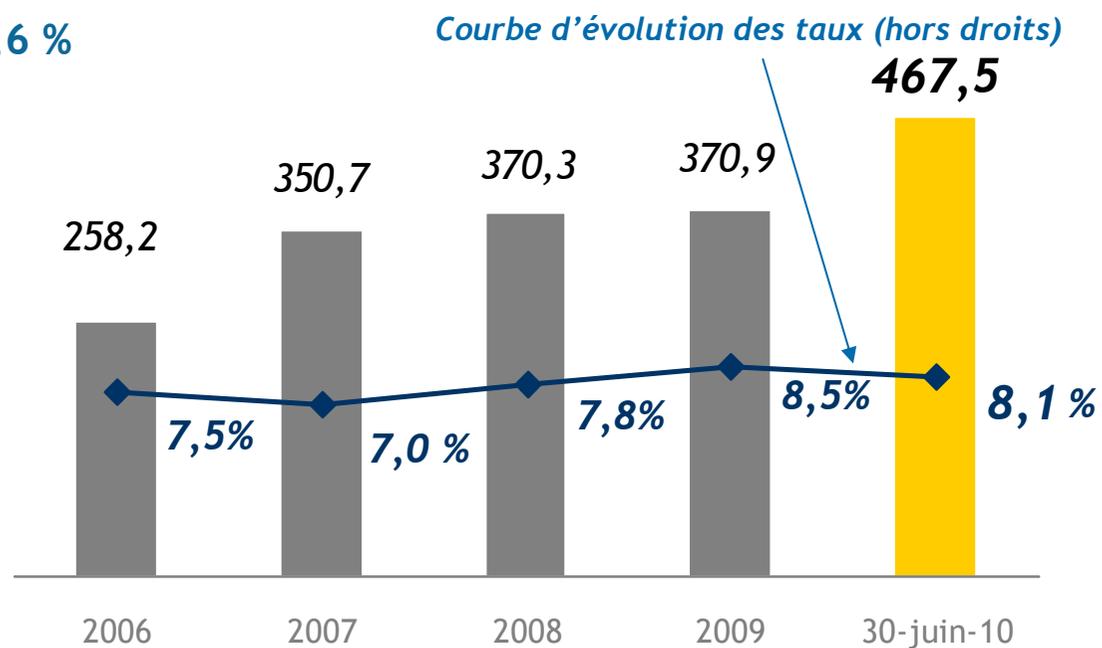
Echéancier des baux

*Loyers sécurisés au 30 juin 2010
(calculés sur la durée ferme des baux)
(en M€)*



Un patrimoine expertisé à 467,5 M€ HD au 30 juin 2010

- Un patrimoine expertisé à 467,5 M€* hors droits, soit 485,8 M€ droits compris (sur une base de 721 000 m² au 30 juin 2010)
 - Impact à périmètre constant (détenu au 1er janvier 2010) : +10,2 M€
 - Impact des livraisons et des acquisitions du 1^{er} semestre 2010 : + 111,2 M€
 - Impact des cessions : -24,8 M€
- Un taux de rendement global de 8,10 % hors droits
- Un taux d'occupation de 99,6 %
- 88 % du patrimoine sous garantie décennale



*Sur la base d'un loyer annualisé de 37,9 M€ fin juin 2010



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

- Des locataires majeurs et fidèles

- ND Logistique, L'Oréal, Castorama, Géodis, Décathlon, La Poste, K+N, Dépolabo, Movianto ...

- Des nouvelles signatures de grande qualité chaque année

En 2010 :

- Décathlon
- Castorama

	% des revenus locatifs 2010	Nombre de plateformes *
ND Logistique	17 %	4
L'Oréal	14 %	4
Castorama	9 %	1
Géodis	7 %	4
Décathlon	5 %	1
La Poste	5 %	1
K + N	4 %	1
Depolabo	4 %	1
Movianto	4 %	1

* Après réalisation des cessions 2010

- Les 9 premiers locataires représentent 69 % des revenus 2010 (18 sites)

- Un risque limité dans le contexte actuel

- Aucun incident de paiement
- Aucune sortie triennale en 2010

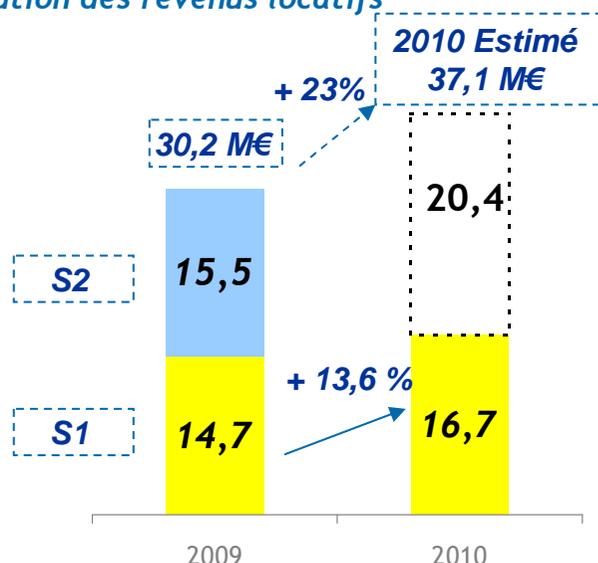




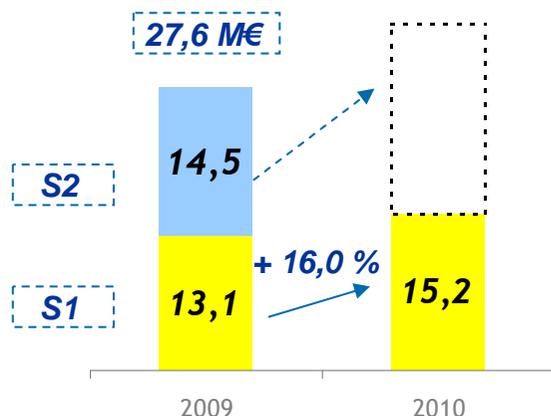
Les Résultats semestriels au 30 juin 2010

Une croissance des cash flows supérieure à celle des revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs*
(M€)



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



Au 30 juin 2010 :

- Des revenus locatifs en hausse de +13,6 % par rapport au 1^{er} semestre 2009
 - Impact sur les loyers des livraisons et acquisitions du 1^{er} semestre 2010 : 0,9 M€
 - Effet de l'indexation positif sur 2010 : +0,20 %

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

- Cash Flow d'exploitation :
 - 15,2 M€ sur le 1^{er} semestre 2010
 - En croissance de 16% par rapport au 1^{er} semestre 2009

- CAF nette (après endettement financier et impôt courant)
 - 9,4 M€ sur le 1^{er} semestre 2010
 - En croissance de 21 % par rapport au 1^{er} semestre 2009

*Revenus locatifs nets de charges



Compte de résultat consolidé

En M€	2009 (12 mois)	S1 2009 (6 mois)	S1 2010 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	30,2	14,7	16,7
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	27,5	13,1	15,2
<i>ROC / Revenus</i>	91 %	89%	91%
Variation de juste valeur	- 43,6	-39,9	7,5
Résultat des cessions	- 0,7		
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	- 16,8	- 26,9	22,7
Produits de trésorerie et équivalents	0,5	0,4	0,1
Coût de l'endettement financier brut	-10,9	- 5,7	- 5,8
Résultat avant impôts	-27,2	- 32,5	17,0
Impôts et autres charges financières	0,6	1,0	1,7
Résultat net part du groupe	- 26,6	- 31,5	18,7
Résultat dilué par action (€)**	-2,7	-3,2	1,8
Nombre d'actions		9 744 494	10 136 514



Bilan consolidé simplifié

En M€

31/12/2009

30/06/2010

ACTIF

436,8

541,8

Actifs non courants

382,4

470,2

Actifs courants

44,2

48,0

Actifs destinés à être cédés

10,2

23,6

} • *Dont trésorerie : 20,4 M€*

PASSIF

436,8

541,8

Capitaux propres

113,6

128,5

Passifs non courants

284,0

359,2

Passifs courants

39,2

54,1

} • *Dont dettes LT : 351,3 M€*
• *Dont Dettes CT : 22,4 M€*



Détails de la dette

	2009	S1 2010
Dettes financières en capital (M€)	278,6	360,5
ROC/Dettes financières	9,9%	
Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits))	67%	72,7%
Frais financiers nets	-10,4	-5,7
Maturité de la dette	11,9 ans	12,7 ans
Coût moyen	3,84%	3,95%
	<i>Euribor moyen 2009 : 1,23%</i>	<i>Euribor moyen fin juin 2010 : 0,68%</i>
Dettes à taux fixe	52 % <i>taux moyen : 4,9%</i>	47 % <i>taux moyen : 4,7%</i>
Dettes à taux variable	45 % <i>Eur 3 mois + 1,3% en moyenne</i>	8 % <i>Eur 3 mois + 1,4% en moyenne</i>
Dettes à taux variable couvert	3 %	45 %

▪ 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*

▪ Mise en place de couverture, réduisant l'exposition aux taux variables à 8% de la dette totale.

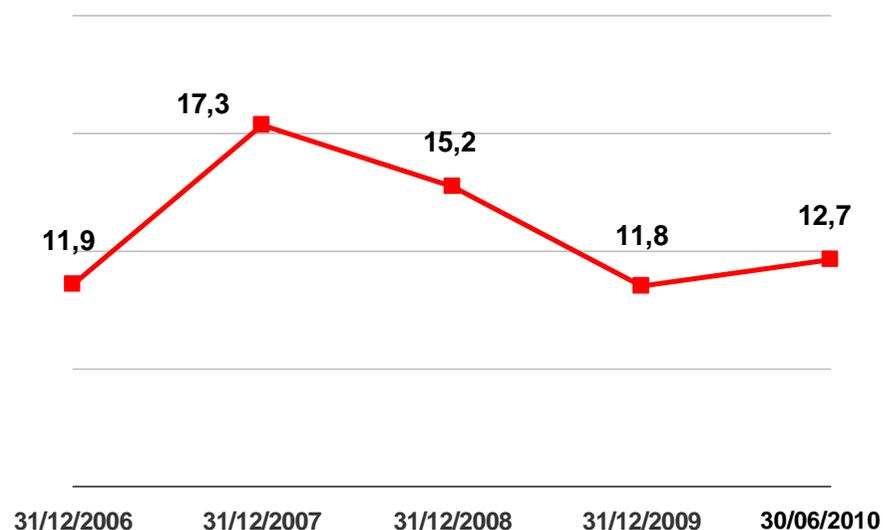


Evolution de l'ANR

- Une progression de 8% de l'ANR de liquidation par action, qui passe de 11,8 € au 31 décembre 2009 à 12,7 € au 30 juin 2010

- Hausse de 0,9 € (soit +8%) liée à :
 - Résultat net S1 2010 : + 1,0 €/action
 - Variation de la valeur du patrimoine : + 0,7 €/action
 - Réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €/action.
 - Versement du dividende en numéraire : - 0,2 €/action
 - Impact dilutif de la création des actions nouvelles suite au paiement du dividende en action : - 0,5 €/action

*Evolution de l'ANR de liquidation
(hors droits, en € par action)*



En M€

ANR de reconstitution (droits compris)

ANR de reconstitution par action

ANR de liquidation (hors droit)

ANR de liquidation par action

31-12-08

31-12-09

30-06-10

158,4

130,9

146,9

16,6 €

13,4 €

14,5 €

144,5

114,8

128,5

15,2 €

11,8 €

12,7 €



L'action ARGAN

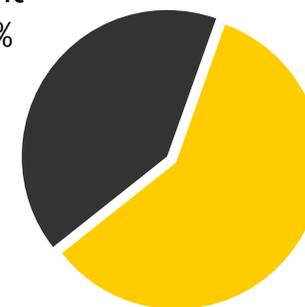
- Le titre ARGAN est entré au SBF 250 et au CAC Small 90, le 21 décembre 2009

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 30/06/2010

Flottant
41,5 %



Famille
Le Lan
58,5 %

NYSE Euronext Paris - Compartiment C
Isin : FR0010481960 - ARG





Annexes

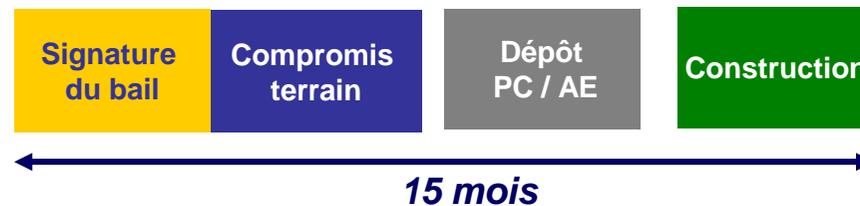
- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- Les avantages pour le locataires
- Notre stratégie qualitative « A-P-L »

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



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



Calendrier financier et contacts

Calendrier financier du 2nd semestre 2010

➔ 1er octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2010

Retrouvez nos informations
sur argan.fr

ARGAN, créée en 1993, est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 20 273 028 € - 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)

