



Résultats annuels 2010

Réunion financière
Paris - 2 février 2011

SOMMAIRE

- **Points clés de l'année 2010**

Jean-Claude LE LAN - Président du Conseil de Surveillance

- **Evolutions du patrimoine et développements 2010**

Ronan LE LAN - Président du Directoire

- **Chiffres clés 2010**

Francis Albertinelli - Directeur Financier

- **Stratégie et perspective 2011**

- **Annexes**





Points clés de l'année 2010

Jean-Claude Le Lan
Président du Conseil de Surveillance

ARGAN : une dynamique de croissance à deux chiffres ininterrompue depuis 10 ans

- En 2010, Argan a poursuivi sa stratégie de croissance dynamique, dans un contexte économique encore dégradé
- Les fondamentaux solides de la foncière de développement et la capacité du groupe à réaliser des opérations de croissance externe lui permettent ainsi d'afficher de très bonnes performances opérationnelles et financières
 - *Revenus locatifs : +70% en 3 ans, portés à 37,8 M€ en 2010 (+25% en 2010)*
 - *Cash flows d'exploitation récurrents : +75 % sur 3 ans (+25% en 2010)*
 - *Patrimoine : hausse de +54% de la valeur sur 3 ans à 539,3 M€ hors droits (+45% en 2010)*

 - *Un patrimoine jeune (6 ans de moyenne) et occupé à 100 %*
 - *Une durée ferme des baux moyenne de 5,7 ans*

 - *LTV élevée mais pilotée - La dette est amortissable, adossée à chaque actif, et l'exposition aux taux variables a été réduite à 12%*



Acteur majeur de l'investissement en immobilier logistique en France en 2010

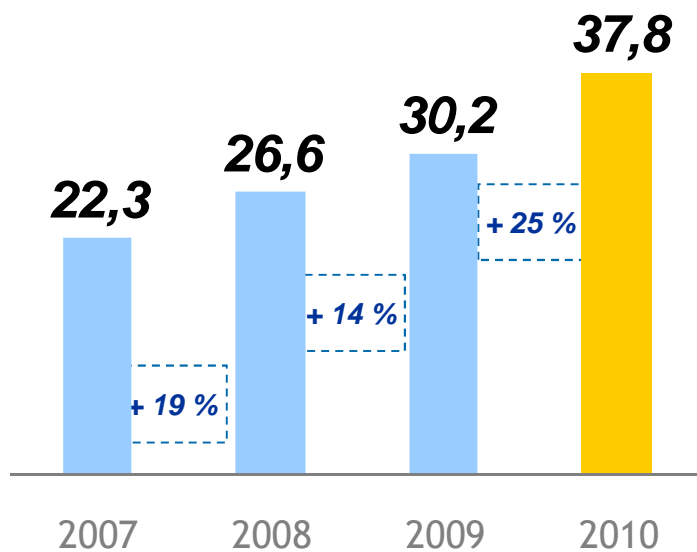
- **2010 : une nouvelle année très active pour Argan**
 - **170 M€ d'investissement pour 240 000 m²**
 - ✓ 1^{er} acteur* de l'investissement en immobilier logistique avec 200 000 m² / 150 M€
 - ✓ Livraison d'une nouvelle plateforme HQE de 40 000 m²
 - ✓ Poursuite du travail d'arbitrage sur le patrimoine (42 000 m²)
 - **Maîtrise des flux de trésorerie**
 - ✓ Solde de précaution de 20,6 M€ fin décembre, équivalent à 6 mois de loyers prévisionnels 2011
 - **Baisse des taux de capitalisation à 7,8% à fin 2010 contre 8,5% fin 2009**
 - **Sécurisation de la dette**
 - ✓ Souscription d'une couverture d'une grande partie des emprunts contractés à taux variable, à un taux avantageux
 - **Renforcement de l'équipe de Direction, pour poursuivre sa stratégie de développement dynamique**

* Source CBRE - Marché de l'investissements de l'immobilier logistique 2010 estimé à 550 M€

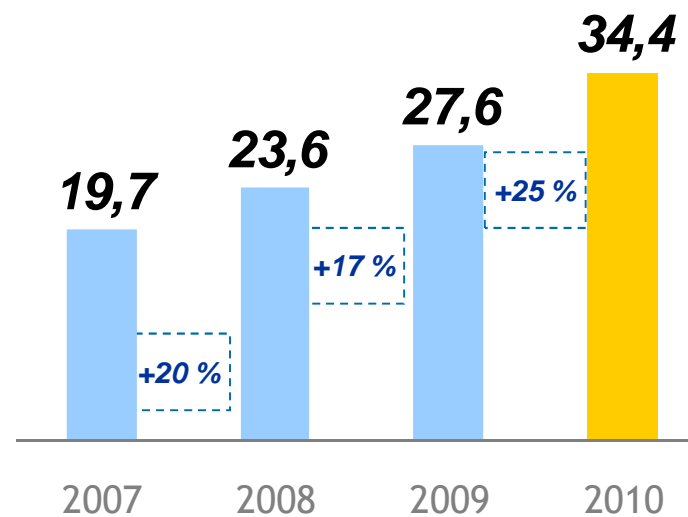


Croissance de 25% des revenus et des cash flow

Revenus locatifs* : 37,8 M€ (+25 %)



Cash flow d'exploitation : 34,4 M€ (+25 %)



- Patrimoine de 806 000 m² expertisé à 539,3 M€ hors droits
- Taux de rendement de 7,8%

* Revenus locatifs nets de charges

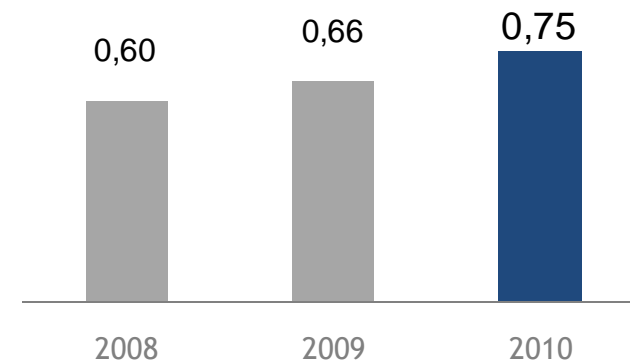


Un dividende en progression de 13,6%

Proposition pour l'Assemblée générale du 30 mars 2011

- **Un dividende de 0,75 € par action**
 - ✓ **Représentant un rendement de 5,40 %** sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2010 (13,95 €/action)
 - ✓ **Représentant 22 % de la CAF courante 2010** (contre 23 % pour le dividende 2009)
- **L'option pour le paiement du dividende en action, avec une décote de 10 %***
- **Détachement du droit au dividende sur position au 5 avril 2011**
- **Mise en paiement le 6 mai 2011**

Evolution du dividende/action (en €)



* 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 2010

Ronan Le Lan
Président du Directoire

2010 est marquée par une stratégie dynamique d'acquisitions ciblées

- **Argan est le 1^{er} acteur sur le marché de l'investissement logistique en France**
 - *Un total d'investissement de 170 M€*
 - *dont 150 M€ d'acquisitions, représentant 27% de l'investissement logistique* en France en 2010*

- **Un développement actif et maîtrisé, pour un total de 240 000 m²**
 - *Développement et livraison en juin 2010 d'une plateforme de 40 000 m² à très faible consommation énergétique pour L'Oréal*
 - *Acquisitions de trois plateformes louées de taille significative (200 000 m² au total) de qualité « A-P-L »*
 - *Poursuite des opérations d'arbitrage pour un total de 42 000 m²*
 - ✓ Plateforme de 16 000 m² à Calais, cédée en octobre
 - ✓ Plateforme de 26 000 m² près de Grenoble, sous promesse de vente au 31 décembre

** Source CBRE - Marché de l'investissements de l'immobilier logistique 2010 estimé à 550 M€*



Livraison d'une nouvelle plateforme HQE pour L'OREAL

- **Développement de la plateforme logistique européenne de la Division Produits de Luxe de L'OREAL livrée en juin 2010**



- 4^{ème} plateforme développée pour L'OREAL
- Première plateforme logistique française certifiée HQE® et labellisée BBC®
- Avec une empreinte carbone optimisée, la consommation du bâtiment est réduite de plus de 50% par rapport à la consommation conventionnelle et ses émissions de CO2 sont de 90t/an (contre 1400t/an)
- Lauréat du Grand Prix SIMI 2010, catégorie immeuble logistique

Situation : Roye (80)

Surface : 40 000 m²

Durée du bail : 9 ans fermes



Acquisitions de 3 plateformes de catégorie A en 2010



Situation : L'Isle d'Abeau (69)
Surface : 43 000 m²
Locataire : Décathlon
Opération réalisée en mars



Situation : Châtres (77)
Surface : 72 000 m²
Locataire : Castorama
Opération réalisée en juin



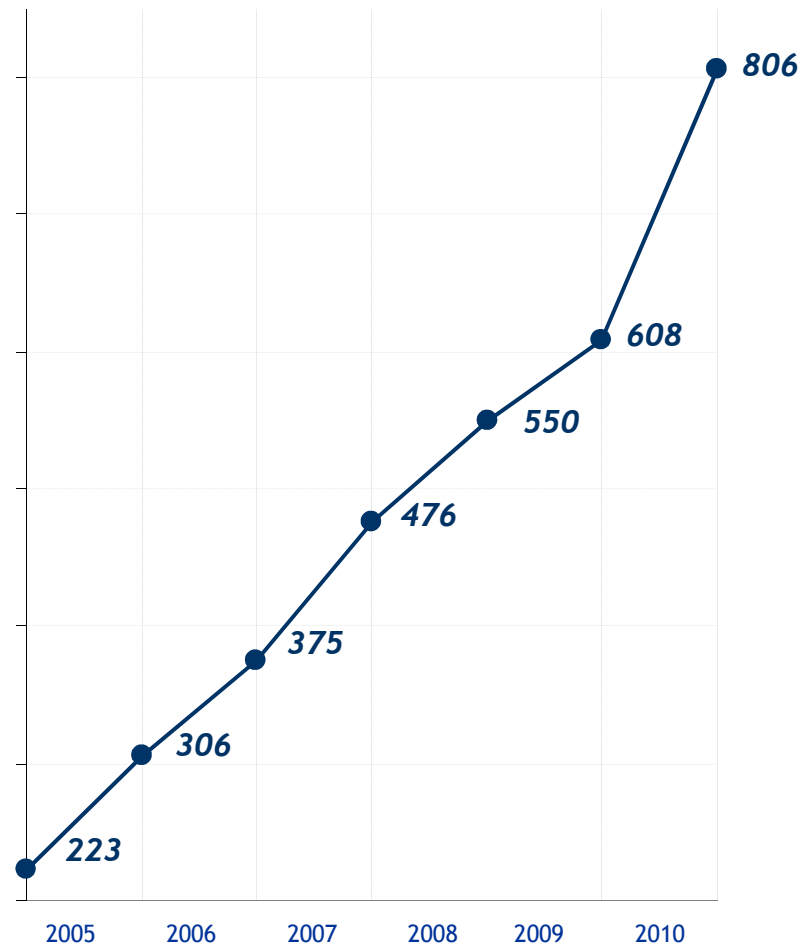
Situation : Le Coudray Montceaux (91)
Surface : 85 000 m²
Locataire : ND Logistics
Opération réalisée en juillet



Croissance de 33 % des surfaces en patrimoine

Au 31 décembre 2010

Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)



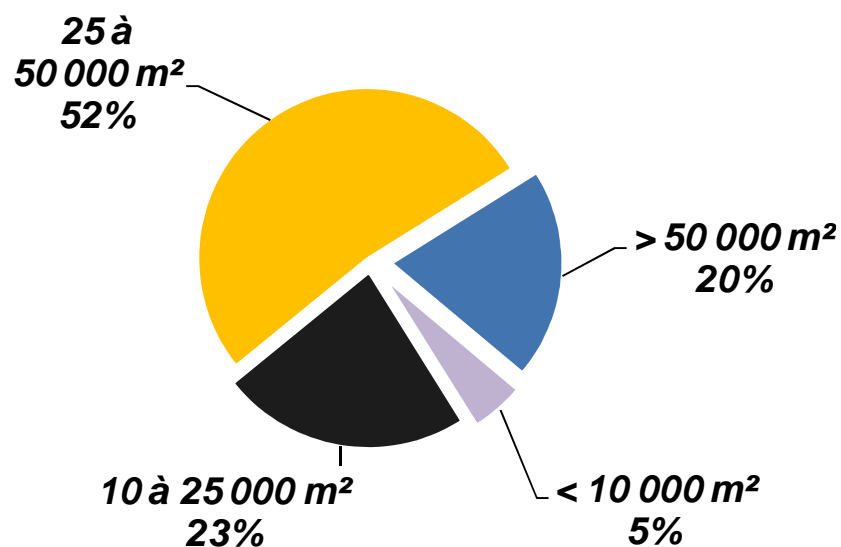
- Patrimoine 100 % logistique
- Loué à 100 %
- **806 000 m² détenus fin 2010 :**
 - + 240 000 m² nouveaux en 2010 (livrés ou acquis)
 - - 42 000 m² cédés ou sous promesse de vente
- **29 plateformes et 2 messageries en France**
 - Surface moyenne (entrepôts de catégorie A) : 27 000 m²
- **Un rajeunissement du patrimoine**
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6 ans (contre 6,7 ans fin 2009)



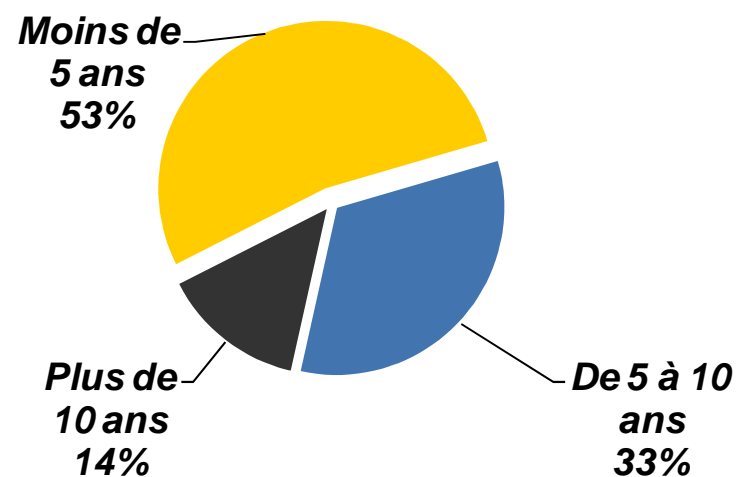
Physionomie du patrimoine

Au 31 décembre 2010

Répartition du patrimoine
par surface



Répartition du patrimoine
par ancienneté des sites*



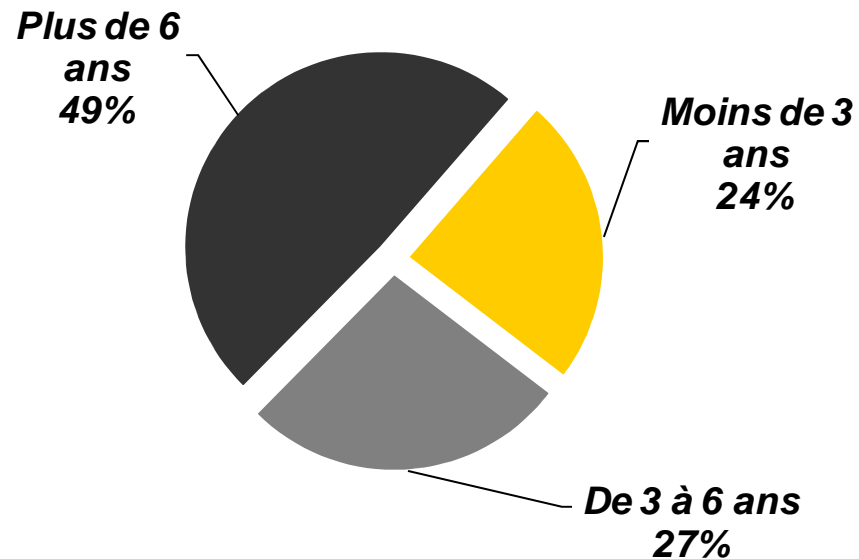
* En % des surfaces



Des baux sécurisés de longue durée

- *Durée contractuelle moyenne de 6,6 ans*
- *Durée ferme moyenne de 5,7 ans*
- *80% des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation*

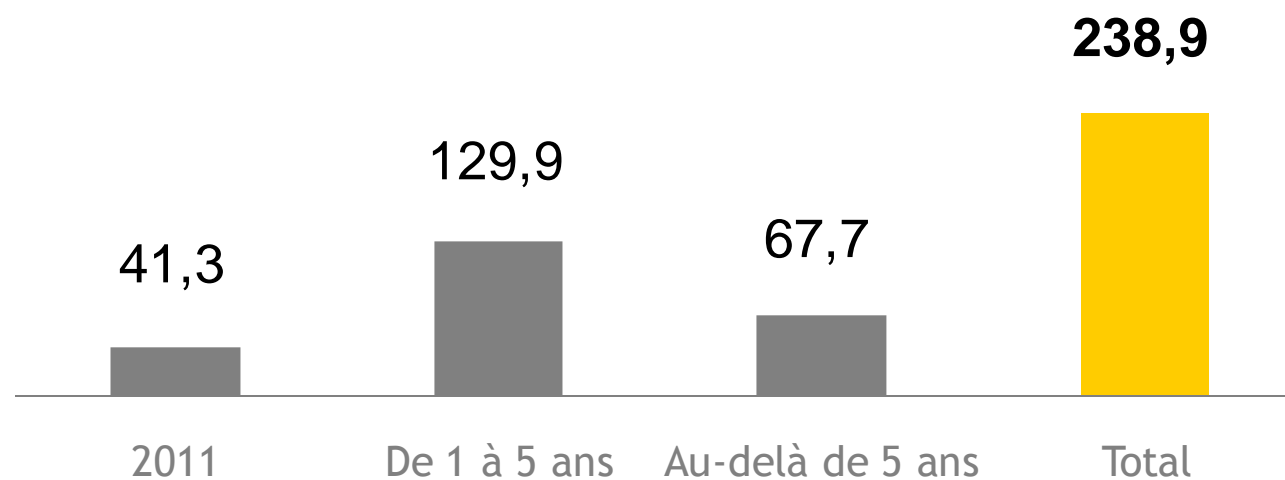
*Répartition des baux par durée ferme au 1^{er} janvier 2011
(en % des revenus locatifs annuels)*



Echéancier des baux

*Loyers sécurisés au 1er janvier 2011
(calculés sur la durée ferme des baux)*

En M€

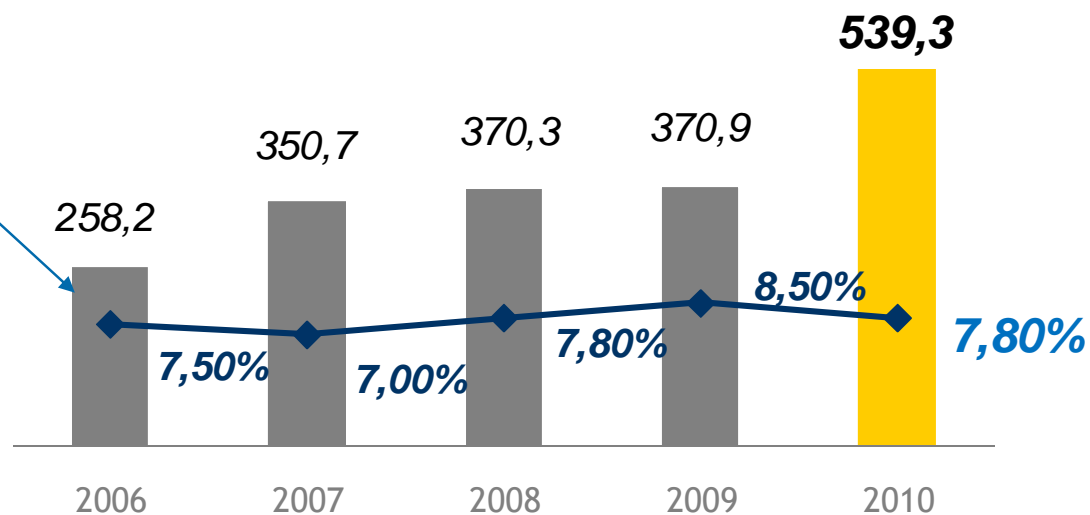


Un patrimoine expertisé à 539,3 M€ HD

Au 31 décembre 2010

- Un patrimoine expertisé à 539,3 M€* hors droits, soit 559,4 M€ droits compris
 - Impact à périmètre constant (détenu au 1er janvier 2010) : +20,6 M€ (+6,0%)
 - Impact des livraisons et des acquisitions 2010 : + 172,6 M€
 - Impact des 2 cessions 2010 (y compris promesse) : -24,8 M€
- Un taux de rendement global de 7,8% hors droits
- Un taux d'occupation de 100%
- 86% du patrimoine sous garantie décennale

Courbe d'évolution des taux (hors droits)



Une présence renforcée en Ile de France

- La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement

Répartition des sites par zone géographique
Au 31 décembre 2010

Ile de France : 16 sites

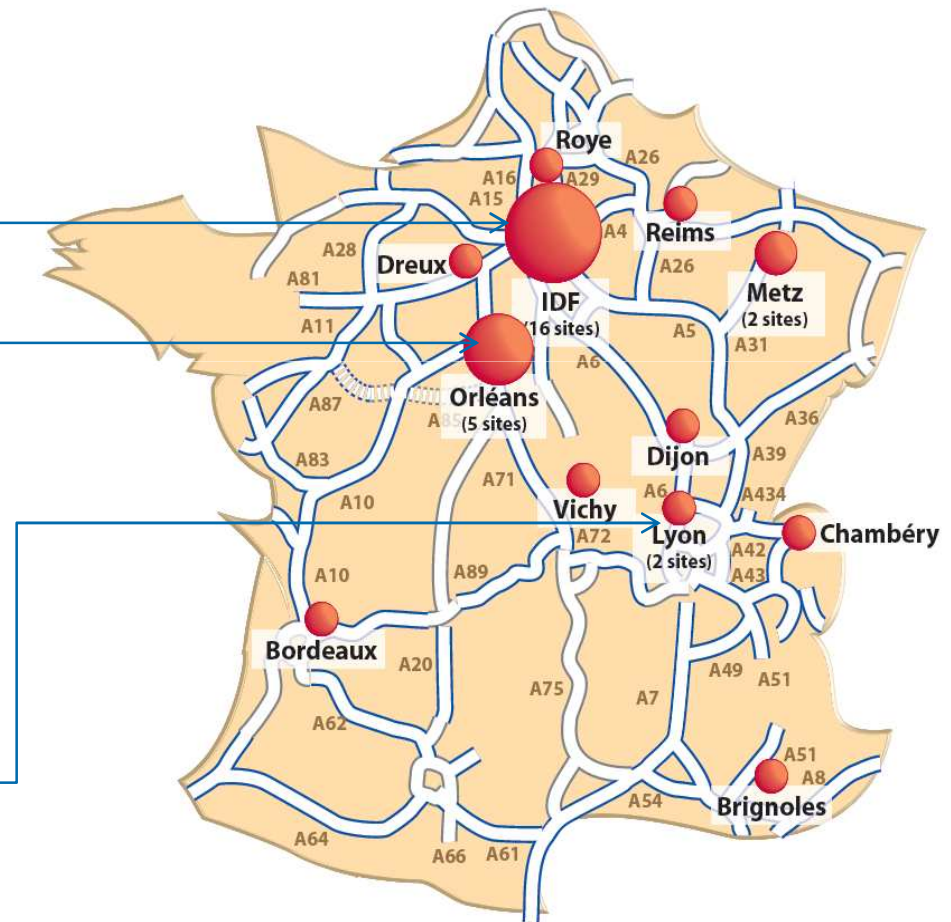
- 406 000 m²
- 50 % des surfaces

Orléanais : 5 sites

- 110 000 m²
- 14 % des surfaces

Rhône Alpes : 5 sites

- 124 000 m²
- 15 % des surfaces



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 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

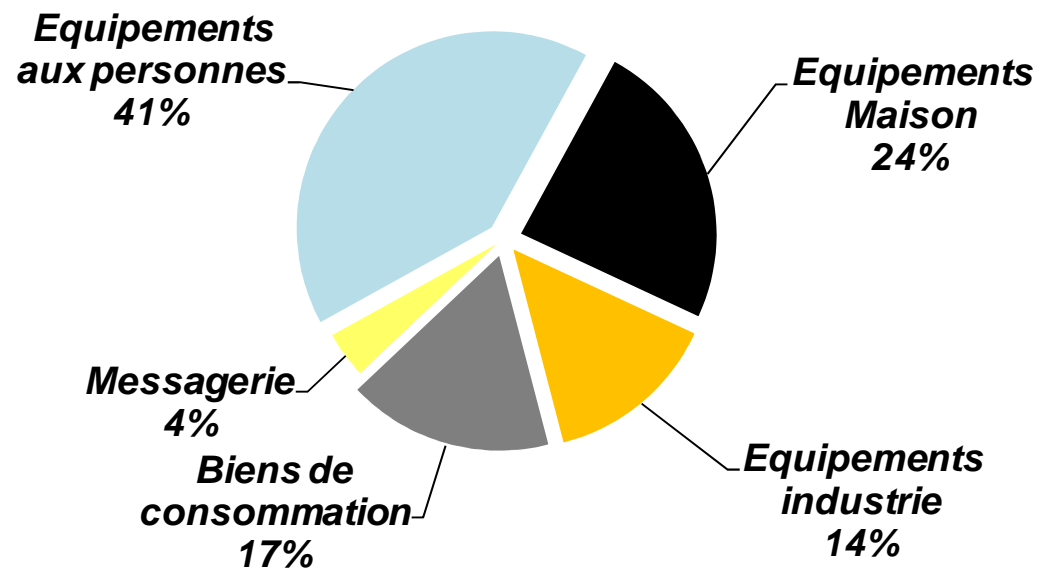
	% des revenus locatifs 2010	Nombre de plateformes
ND Logistique	17 %	4
L'Oréal	14 %	4
Castorama	9 %	1
Géodis	7 %	4
Décathlon	5 %	1
La Poste	5 %	1
K + N	4 %	1
Depolabo	4 %	1
Movianto	4 %	1

- Les 9 premiers locataires représentent 68% des revenus 2010 (18 sites)
- Aucun incident de paiement

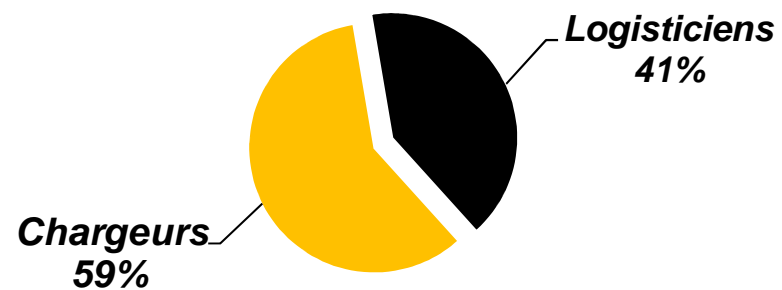


Une typologie de locataires diversifiée

Répartition des locataires par secteur économique*



Répartition des locataires par typologie*



* En % des loyers annualisés 2010

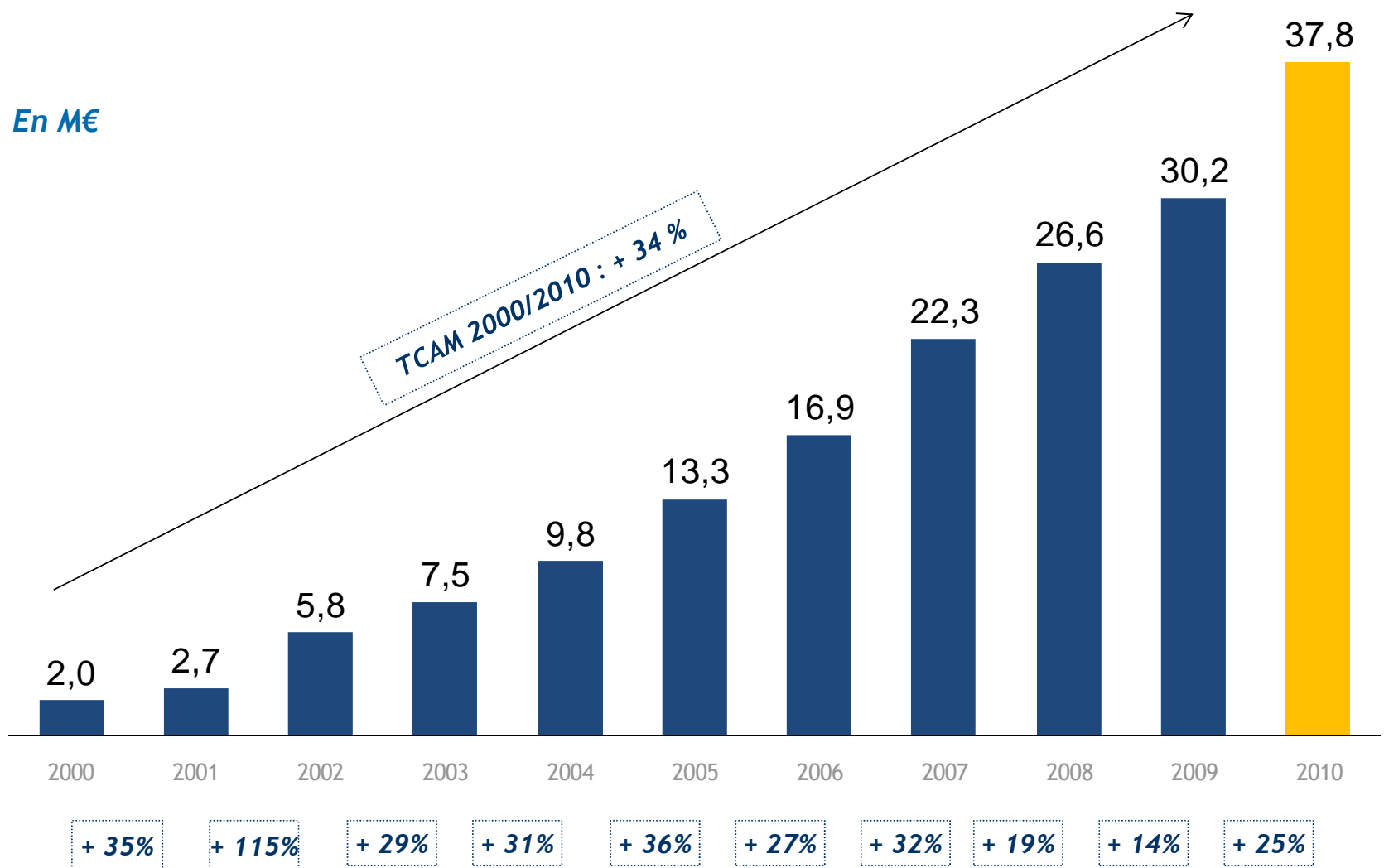




Chiffres clés 2010

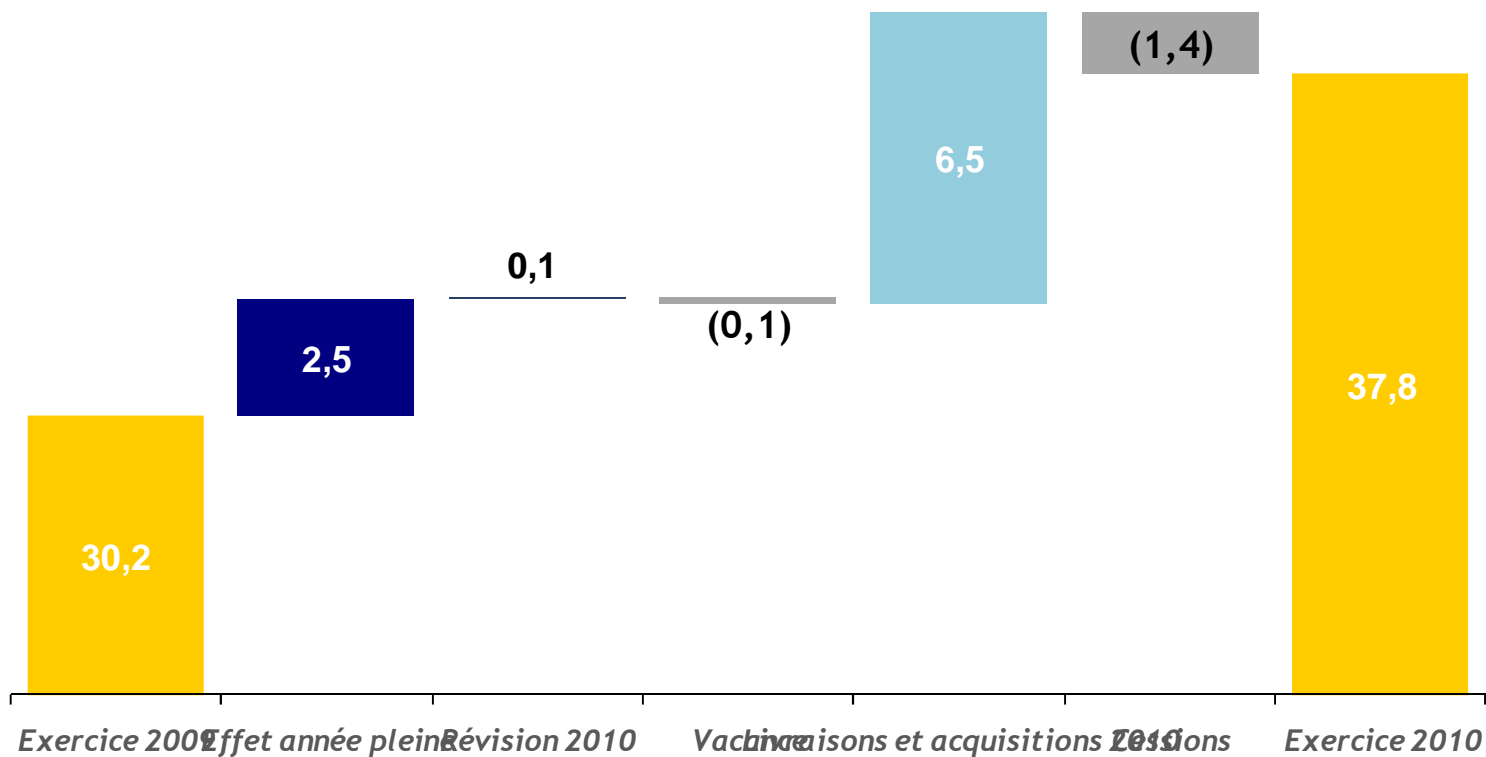
Francis Albertinelli
Directeur Financier

Une croissance à 2 chiffres des revenus locatifs depuis 10 ans



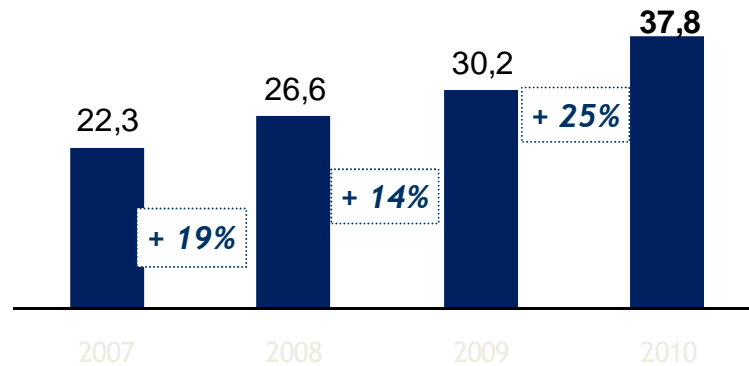
2010 : croissance des revenus locatifs de + 25,2%

Evolution des revenus locatifs en M€

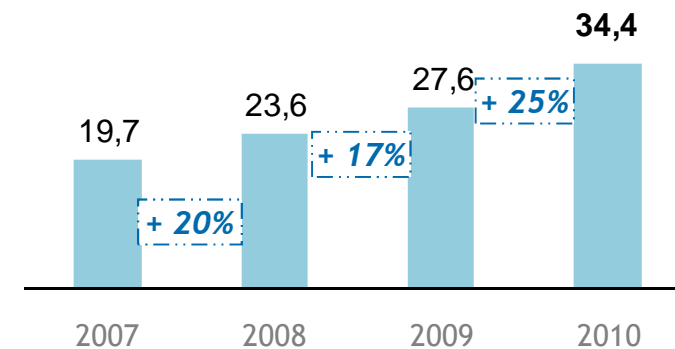


Une croissance des cash flow en ligne avec celle des revenus locatifs

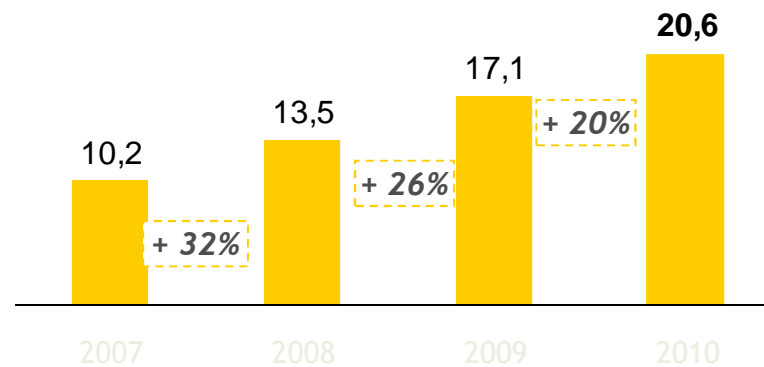
Evolution des revenus locatifs en M€



Evolution des cash flow d'exploitation en M€



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



Compte de résultat consolidé

En M€	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	30,2	37,8
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	27,5	34,4
Roc / Revenus	91 %	91 %
Variation de juste valeur	-43,6	19,5
Résultat des cessions	-0,7	-0,7
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	-16,8	53,2
Produits de trésorerie et équivalents	0,5	0,1
Coût de l'endettement financier brut	-10,9	-14,4
Résultat avant impôts	-27,2	38,9
Impôts et autres charges financières	0,6	1,5
Résultat net part du groupe	-26,6	40,4
Résultat dilué par action (€)**	-2,73	3,98

→ Maintien des frais de fonctionnement à hauteur de 7,3% des loyers

→ Baisse des taux de capitalisation de 8,5% à 7,8%

** Nombre d'actions en 2009 : 9 744 494
 Nombre d'actions en 2010 : 10 136 514



Bilan consolidé simplifié

En M€	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)
ACTIF	436,8	596,2
Actifs non courants	382,4	545,3
Actifs courants	44,2	35,1
Actifs destinés à être cédés	10,2	15,8
PASSIF	436,8	596,2
Capitaux propres	113,6	151,4
Passifs non courants	284,0	397,6
Passifs courants	39,2	47,2

} • *Dont trésorerie : 20,6 M€*

} • *Dont Dettes LT : 390,1 M€*
 } • *Dont Dettes CT : 24,3 M€*



Une dette élevée mais sous contrôle

	2009	2010
Dettes financières en capital (M€)	278,6	409,4
Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits))	67,5%	71,7%
Frais financiers nets	-10,4	-13,7
Maturité de la dette	11,9 ans	12,8 ans
Coût moyen	3,84% <i>Euribor moyen 2009 : 1,23%</i>	3,89% <i>Euribor moyen 2010 : 0,82%</i>
Dette à taux fixe	52 % <i>taux moyen : 4,9%</i>	41 % <i>taux moyen : 4,7%</i>
Dette à taux variable couvert	3 %	47 %
Dette à taux variable	45 % <i>Eur 3 mois + 1,3% en moyenne</i>	12 % <i>Eur 3 mois + 1,4% en moyenne</i>

- 2010 : Mise en place de couverture, réduisant l'exposition aux taux variables à 12% de la dette totale



Un mode de financement spécifique

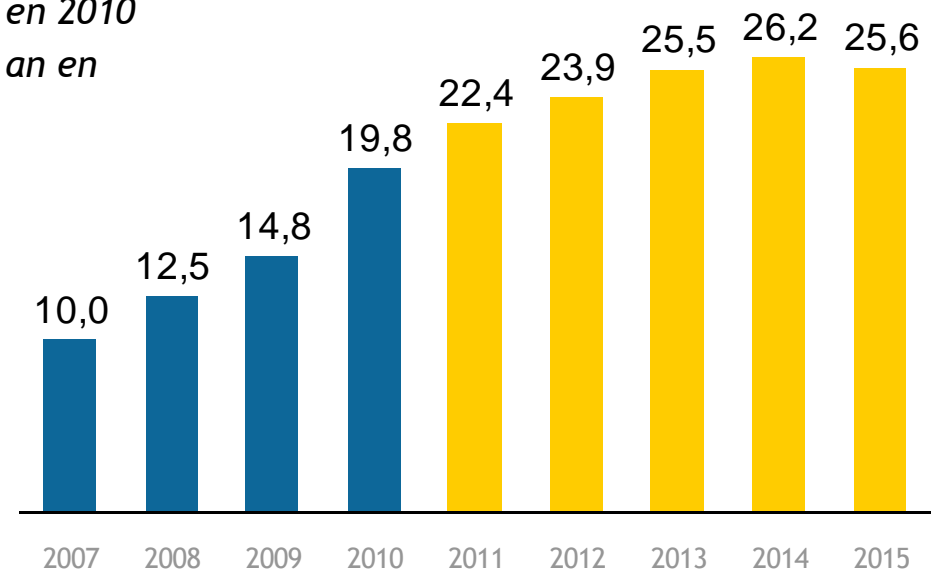
▪ Un mode de financement spécifique

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

▪ Une LTV de 71,7% élevée, mais sous contrôle

- *Un remboursement en capital de 19,8 M€ en 2010*
- *Une baisse de la LTV de l'ordre de 5% par an en cas d'arrêt du recours à l'endettement*
- *Pas d'échéance en capital « in fine »*

Echéancier de la dette existante au 31/12/10



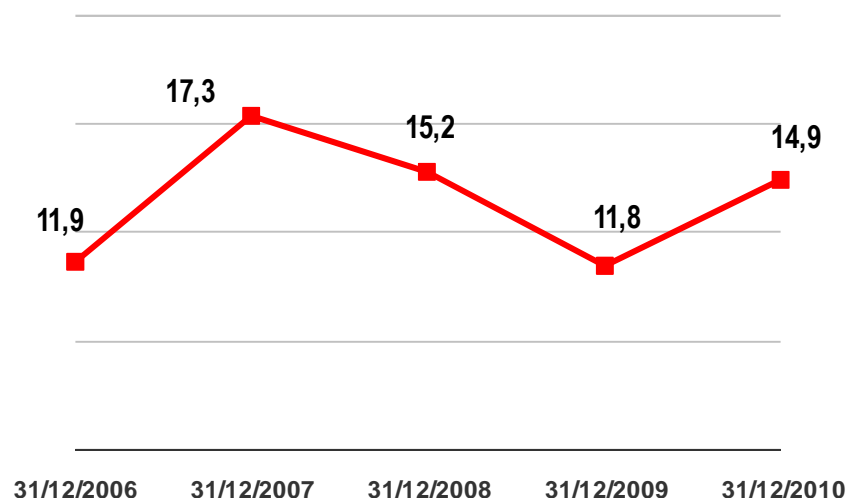
Progression de 26 % de l'ANR (+3,1€/action)

- Un ANR de liquidation par action de 14,9€ au 31 décembre 2010

- Origine de la progression de 3,1€/action :

- Résultat net 2010 : + 2,1 €/action
- Variation de la valeur du patrimoine : + 1,9 €/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 : - 0,6 €/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

31-12-10

158,4

130,9

171,5

16,6 €

13,4 €

16,9 €

144,5

114,8

151,4

15,2 €

11,8 €

14,9 €



L'action ARGAN a progressé de 30% en 2010

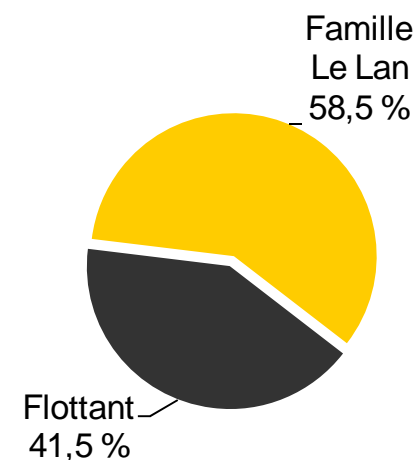
- Le titre ARGAN est entré au SBF 250 et au CAC Small 90, le 21 décembre 2009

Evolutions du cours d'ARGAN, de l'indice SIIC France et du SBF 250

Base 100 cours d'introduction au 25/06/07



Répartition du capital au 31/12/2010



NYSE Euronext Paris - Compartiment C
Isin : FR0010481960 - ARG





Stratégie et Perspectives

Jean-Claude Le Lan
Président du Conseil de Surveillance

Moteurs du marché de l'immobilier logistique en France

- Dans le contexte économique actuel, les acteurs de la logistique cherchent à rationaliser leur immobilier afin de réduire leurs coûts d'exploitation.
- Les nouvelles plateformes, inscrites et réfléchies au cœur de la supply chain, répondent à ces objectifs :
 - *Taille accrue pour générer des économies d'échelle,*
 - *Augmentation de la massification et recherche du meilleur barycentre pour diminuer le coût de transport,*
 - *Amélioration qualitative des plateformes (HQE - BBC) pour une diminution des coûts d'énergie et un meilleur confort des équipes.*
- Ces nouvelles plateformes sont l'objet de développements dédiés, cœur de métier d'ARGAN



Les points forts d'Argan pour répondre à la demande de ses futurs locataires

- **Une équipe de direction et de cadres maîtrisant en interne:**
 - *La chaîne de développement de projets dédiés*
 - *La gestion du patrimoine*
- **Un positionnement optimal de développeur-investisseur :**
 - *Présentant un alignement d'intérêts entre le groupe et ses locataires*
 - *Donnant accès à des prix de revient promoteur*
- **Un coût de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession**
 - *Représentant 7 à 8 % des revenus locatifs*
- **La prise en compte des orientations du Grenelle de l'Environnement**
 - *Développement de bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale) et BBC (Bâtiment Basse Consommation)*
- **Un portefeuille de plateformes logistiques de catégorie A homogène et récent dans les meilleurs standards de la profession**
- **Un track record solide :**
 - *Taux d'occupation des sites détenus de 100 %*
 - *Nombreux projets générés par les locataires déjà clients (fidélité, confiance)*



Une dynamique de croissance de long terme assurée par des axes stratégiques complémentaires

- **La stratégie de développement d'Argan vise à répondre à 3 enjeux :**
 - *Qualité : développer le patrimoine en respectant les critères A-P-L**
 - *Sécurité : taux d'occupation de 100% et baux longue durée*
 - *Renouvellement : un patrimoine de plateformes jeunes et liquides*

- **Elle repose sur deux axes stratégiques complémentaires activés en fonction du cycle économique et des opportunités de marché**
 - *Croissance organique assurée par :*
 - Le développement d'actifs pour compte propre
 - Une gestion de la relation locataire au quotidien

 - *Croissance par acquisition d'actifs*
 - Le critère d'investissements clé étant en premier lieu les qualités intrinsèques de l'actif

**A= entrepôts de catégorie A ; P= emplacement Prime ; L= location de longues durées à des locataires financièrement solvables*



Objectifs 2011

- **Loyers**
 - *+10 % de progression au minimum, sur les bases du périmètre détenu au 1^{er} janvier 2011 et des cessions programmées sur l'année*
- **Afin de poursuivre le développement, augmentation des ressources financières d'environ 50 M€ sous forme d'augmentation de capital et d'emprunt obligataire**
- **Développement pour compte propre**
 - *Conclure en 2011 plusieurs projets à l'étude en 2010 et à livrer en 2012*
- **Acquisitions ciblées d'actifs neufs**
- **Programme d'arbitrages au même rythme qu'en 2010**
- **Distribution d'un dividende en progression constante en valeur absolue**





ARGAN

foncière en immobilier logistique

Annexes

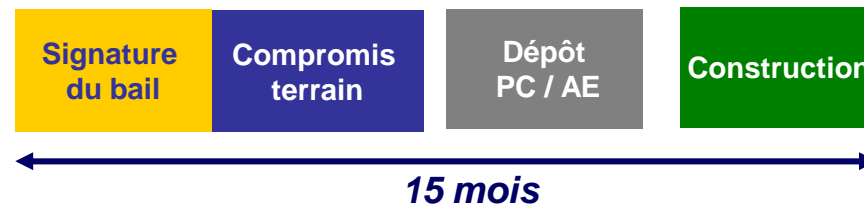
- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- Les avantages pour le locataire
- Notre stratégie qualitative « A-P-L »
- Tableau de flux de trésorerie

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



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



Tableau de flux de trésorerie

En M€	Du 01/01/09 au 31/12/09	Du 01/01/10 au 31/12/10
CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt	27,6	34,4
Impôt courant	- 0,1	- 0,2
Exit tax payée	- 5,4	-6,8
Variation du BFR liée à l'activité	- 1,5	3,8
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité	20,6	31,2
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	- 3,9	13,2
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 11,5	- 52,1
<i>Dont augmentation de capital</i>		
Variation de trésorerie nette	5,2	- 7,7
Trésorerie de clôture	28,2	20,6



Calendrier financier et contacts

Calendrier financier du 1^{er} semestre 2011

- ➔ 30 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 4 avril : CA du 1^{er} trimestre 2011

*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)**

