



 **ARGAN**  
foncière en immobilier logistique

**Résultats au 31 décembre 2007**

**Présentation du 20 février 2008**

# Pour contacter ARGAN

- ARGAN est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 19 000 000 €  
RCS Nanterre B 393 430608
- Adresse : 17, rue Beffroy, 92200 Neuilly sur Seine
- Téléphone : 01 47 47 05 46
- Télécopie : 01 47 47 05 50
- E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)
- Retrouvez nos informations sur [www.argan.fr](http://www.argan.fr)





# Sommaire

- **ARGAN :**  
**Foncière spécialisée en immobilier logistique**
- **Activité et résultats 2007 :**  
Croissance des loyers de 32%, progression de 45% de l'ANR / action sur un an
- **Perspectives :**  
Poursuite du développement sur le marché dynamique de la logistique



# Le Gouvernement d'entreprise d'ARGAN

## Directoire

**Ronan LE LAN** (Président) : opérations de développement, gestion des actifs

**Francis ALBERTINELLI** : direction administrative et financière

**Valery FENES** : développement commercial

## Conseil de Surveillance

**Président : Jean-Claude LE LAN**

**Membres indépendants :**

**Florence SOULE de LAFONT** : Spécialiste en financement (ENSAE, SFAF, IAE, Mastère de finance internationale).

**Bernard THEVENIN** : Spécialiste en ingénierie logistique (HEC, Ashridge College, Mastère en Ingénierie Logistique).

### Comité des investissements :

**Président :** Jean-Claude LE LAN, **membres :** Florence SOULE de LAFONT, Bernard THEVENIN

### Comité des nominations et rémunérations

**Président :** Bernard THEVENIN, **membres :** Florence SOULE de LAFONT, Jean-Claude LE LAN



# Les principaux dirigeants

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



CNAM, IAE et EMBA  
CPA/HEC.  
Fondateur d'Argan et  
précédemment de la  
société BATIROC.

**Ronan LE LAN**  
Président du Directoire  
Directeur des Opérations



ESTP. Précédemment  
Responsable de chantiers  
chez Bouygues Construction,  
puis Responsable de  
programmes  
chez Bouygues Immobilier.  
A rejoint Argan en 2001.

**Francis ALBERTINELLI**  
Membre du Directoire  
Directeur Financier



ESTP et IAE.  
Précédemment  
Responsable du contrôle  
de gestion au sein du  
Groupe Bouygues, puis à  
la Direction Réseau de  
Neuf Cegetel.  
Argan depuis 2004.

**Valéry FENES**  
Membre du Directoire  
Directeur du  
Développement



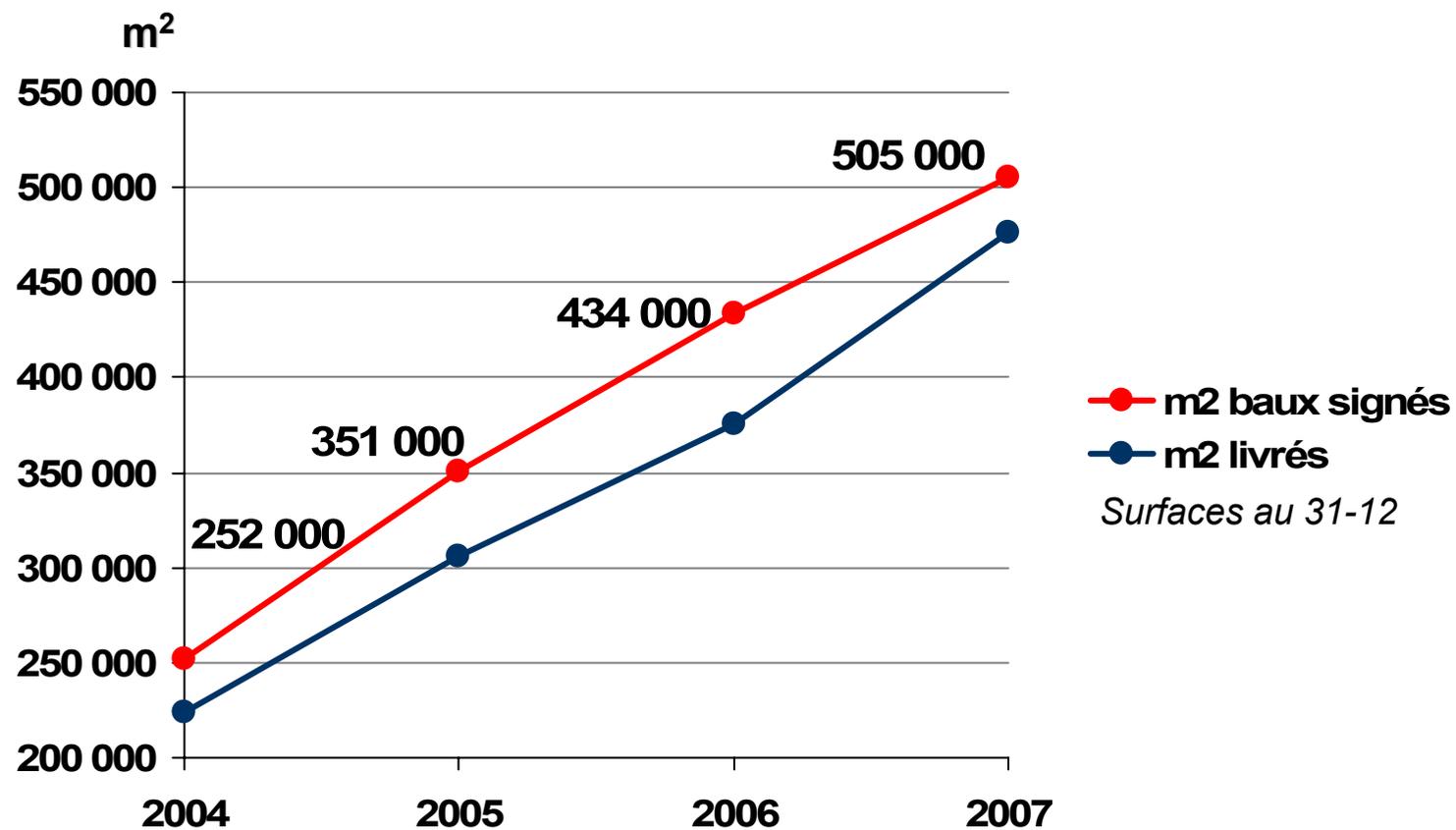
Ecole de Commerce.  
Précédemment  
Responsable du  
secteur logistique sud  
Ile de France chez Atis  
Real.  
A rejoint Argan le 1<sup>er</sup>  
juillet 2007.



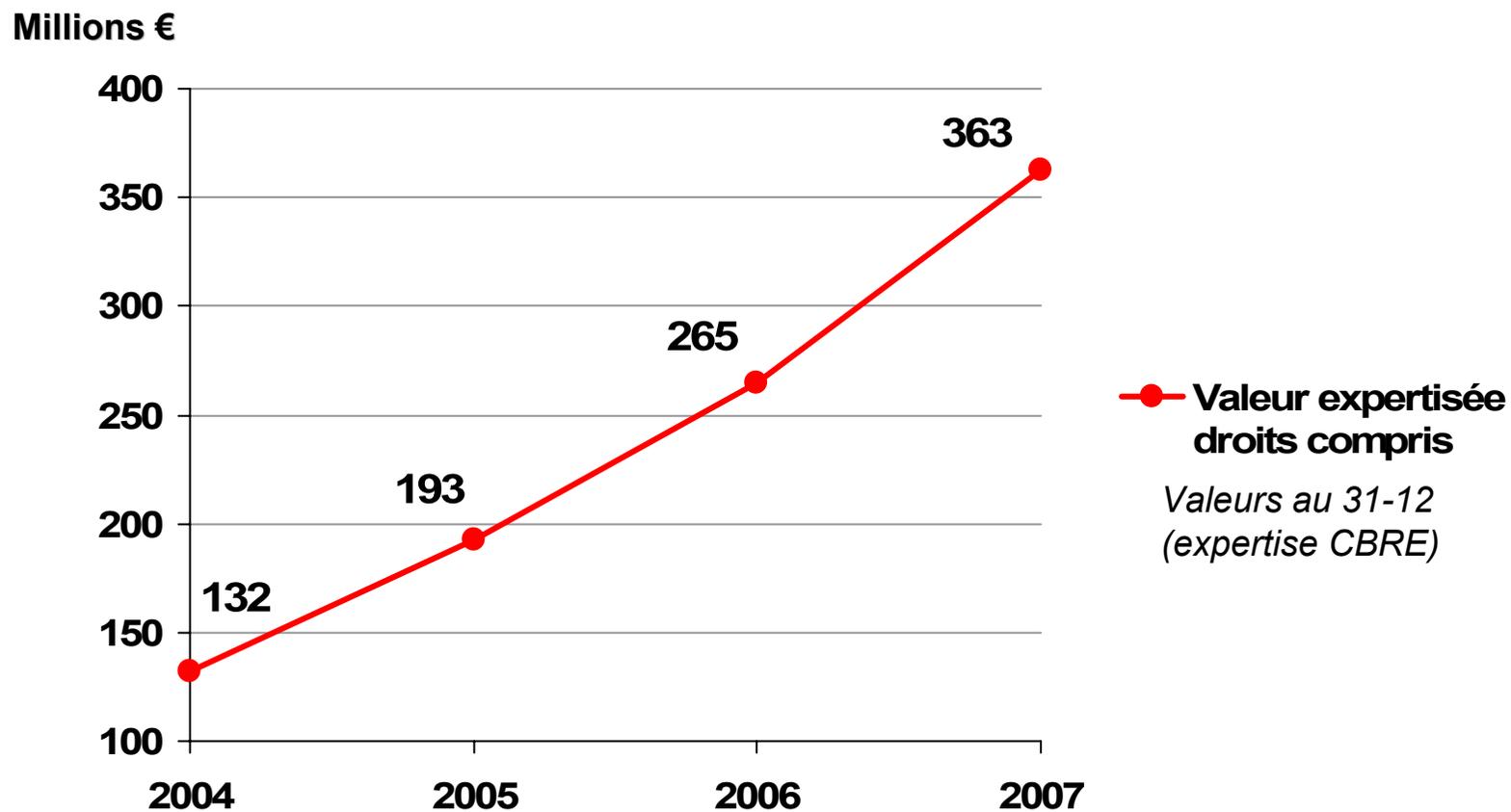
## Quelques caractéristiques

- **ARGAN, créée en 1994, est une foncière spécialisée en immobilier logistique**
- **ARGAN réalise le développement de ses propres entrepôts logistiques**
- **ARGAN est la 1<sup>ère</sup> foncière en immobilier logistique à être cotée sur le Marché réglementé, compartiment C, d'Euronext PARIS**
- **ARGAN a opté le 1<sup>er</sup> juillet 2007 pour le régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC)**
- **Le management est assuré par les principaux actionnaires (60% du capital)**
- **ARGAN est membre de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières - FSIF**
- **ARGAN est également membre AFILOG (Association pour le progrès de la logistique)**

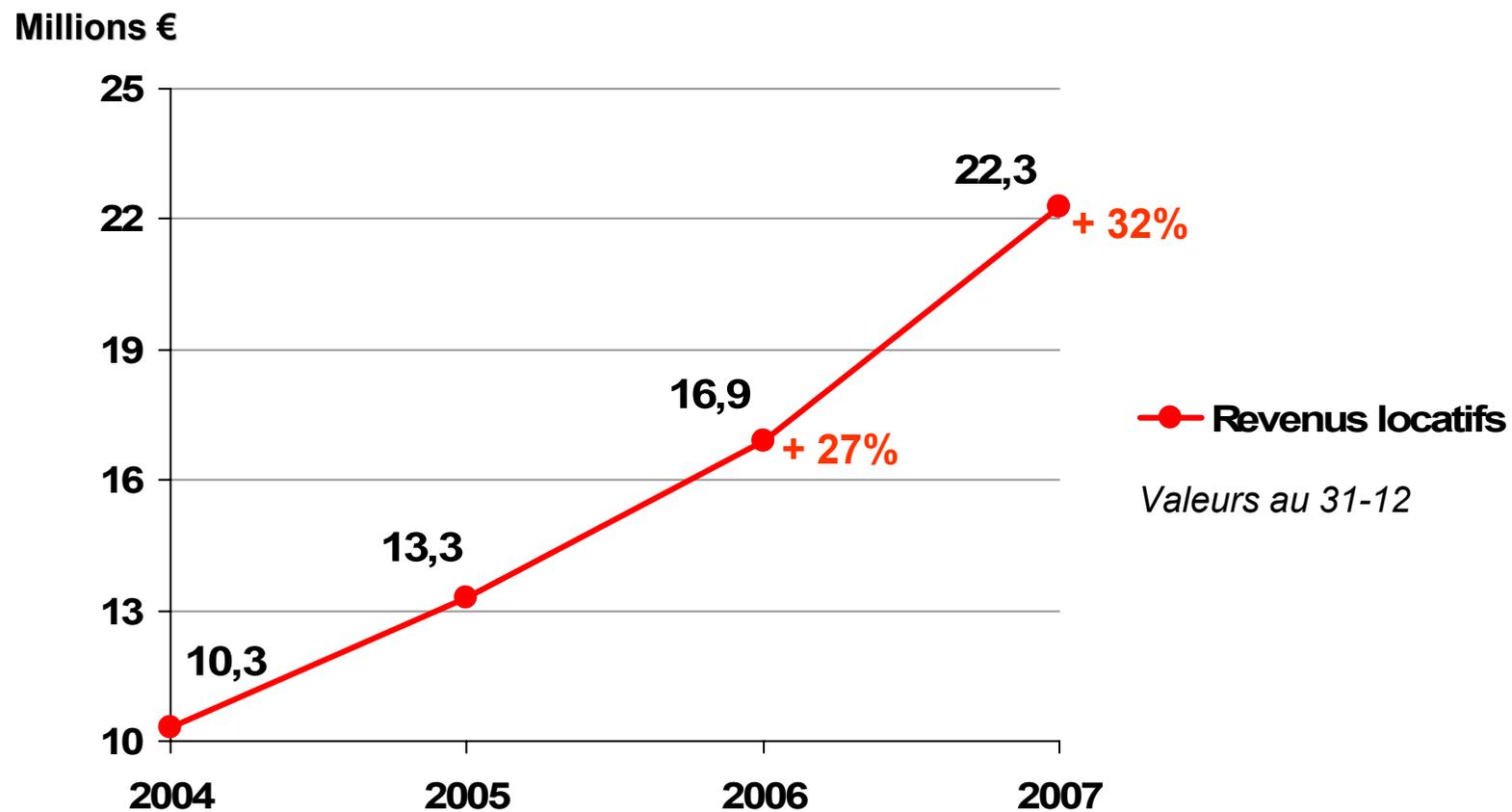
# Actifs : M<sup>2</sup> en Patrimoine



# Actifs : Valeur expertisée du Patrimoine

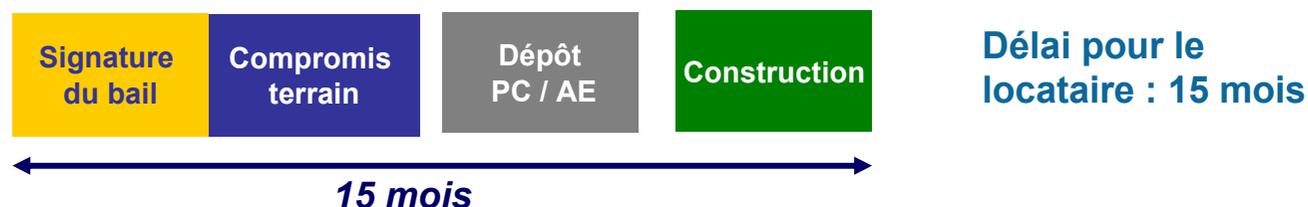


# Actifs : Revenus locatifs



# Notre métier : Développeur - Investisseur en immobilier logistique

- ARGAN est une foncière spécialisée dans les bases logistiques, assurant l'investissement et le développement.
- ARGAN intervient sur toutes les phases d'un projet de base logistique, de la conception, à la construction et à la location, selon 2 modes :
  - Développement « clés en main locatif » ou « dédié »



- Développement « en gris »



- Notre mission :
  - Recherche et acquisition du foncier
  - Conception des projets (permis de construire, dossier DRIRE)
  - Réalisation des constructions
  - Contrat de location et gestion dans le temps



# L'immobilier logistique, un métier de spécialistes

- **Les entrepôts sont de plus en plus complexes et normés**
  - Fonctionnalités et sécurité : plus de 40% du prix de revient

## Répartition des coûts de construction d'une base logistique\*

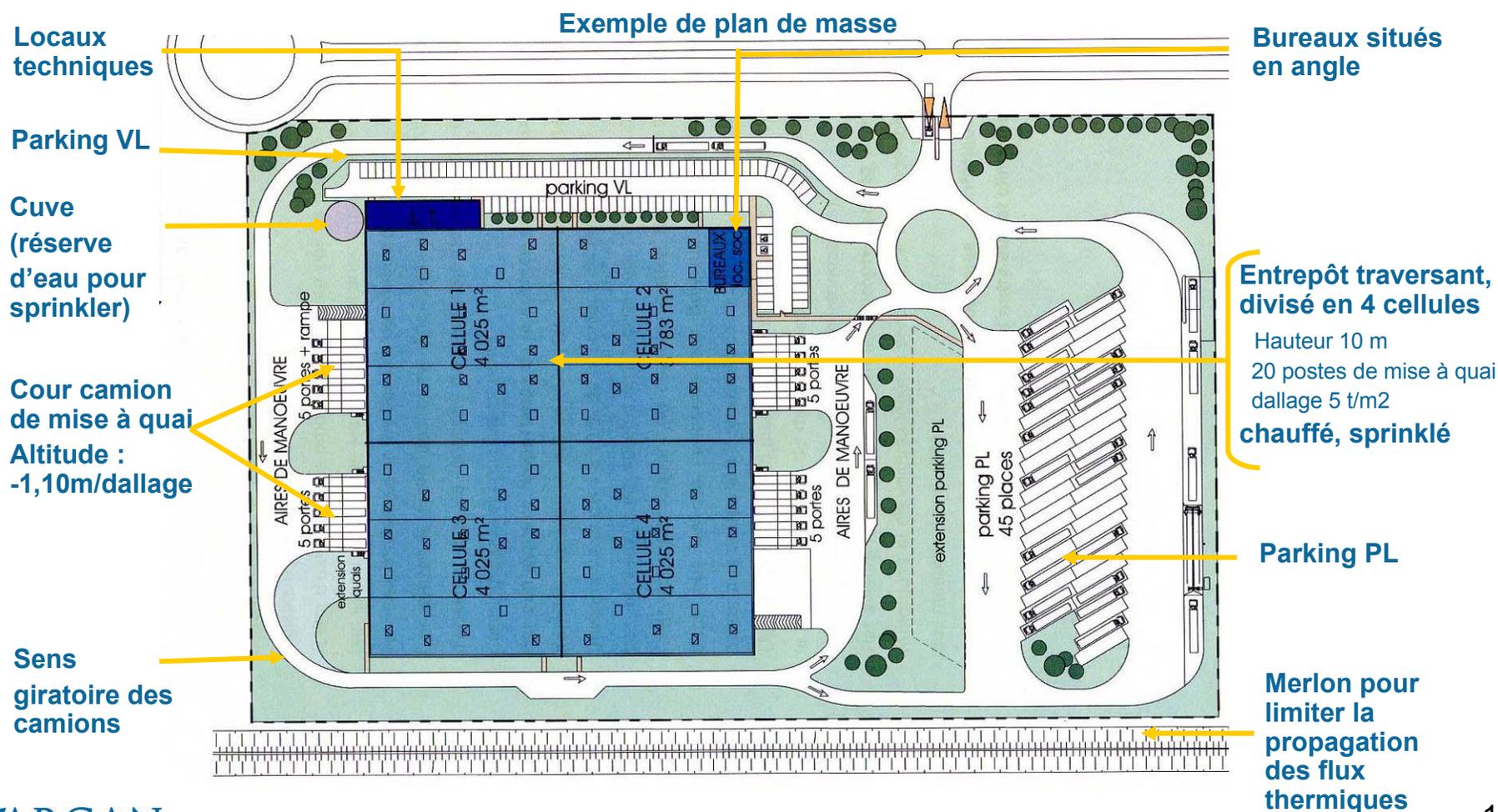
- Bâtiment : <b>Clos et couvert, isolation, dallage</b>	<b>58%</b>
- Fonctionnalités : <b>Postes de mise à quai, électricité, aires de circulation, parkings, chauffage</b>	<b>25%</b>
- Sécurité : <b>Sprinkler, rétention des eaux, toiture, murs coupe feu...</b>	<b>17%</b>

- **Des entrepôts de plus en plus orientés Développement Durable**
  - Constructions HQE (Haute Qualité Environnementale) :
    - forte isolation (RT 2005)
    - récupération des eaux pluviales pour arrosage des pelouses et consommation propre
    - mise en œuvre de matériaux écologiques (bois...)
    - capteurs solaires en toiture

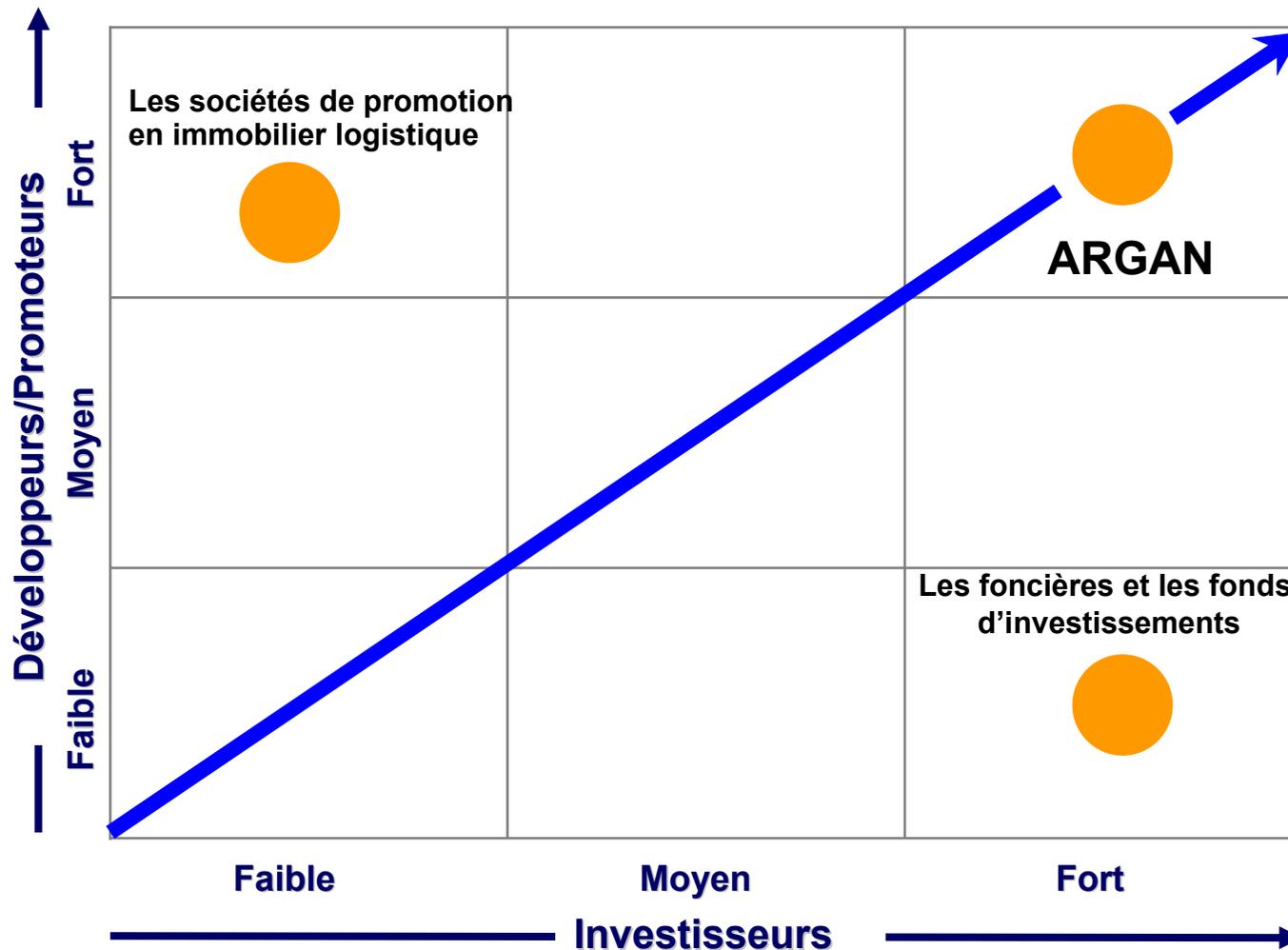
\* Source ARGAN

# L'immobilier logistique, un métier de spécialistes

ARGAN prend en compte tous les besoins du client - locataire.



# Argan, un positionnement optimal dans l'immobilier logistique



Source Argan



## Les avantages pour les locataires

**Le client - locataire est au cœur de notre projet de développement.  
Nous lui construisons « son » bâtiment.**

### **ARGAN :**

- **Maîtrise ses projets de A à Z**
  - Conception, construction de qualité et délais maîtrisés
  - Meilleure adéquation des intérêts entre propriétaire / locataire
- **Assure en interne la gestion locative**
- **Assure l'évolution du bâtiment en fonctions des besoins de son locataire (adaptation, extension...)**
- **Développe une relation forte et durable de partenariat avec ses clients - locataires**
  - Un interlocuteur unique, du projet initial à la gestion du bien en location
  - Forte implication du locataire dans le processus de conception



# Le partenaire des chargeurs et logisticiens

50% de notre développement est généré par celui de nos locataires

## Chargeurs

- L'Oréal (3 sites)
- La Poste
- Caroll
- Bois et Chiffons
- Uniross
- ITT Flygt
- Wolseley ...

## Logisticiens

### *Généralistes*

- Groupe Géodis (6 sites)
- Norbert Dentressangle (2 sites)
- GEFCO
- Kuehne + Nagel
- DHL
- Barré Logistique
- ID Logistics...

### *Spécialistes*

- Depolabo
- Caterpillar (3 sites)
- Arvato Healthcare

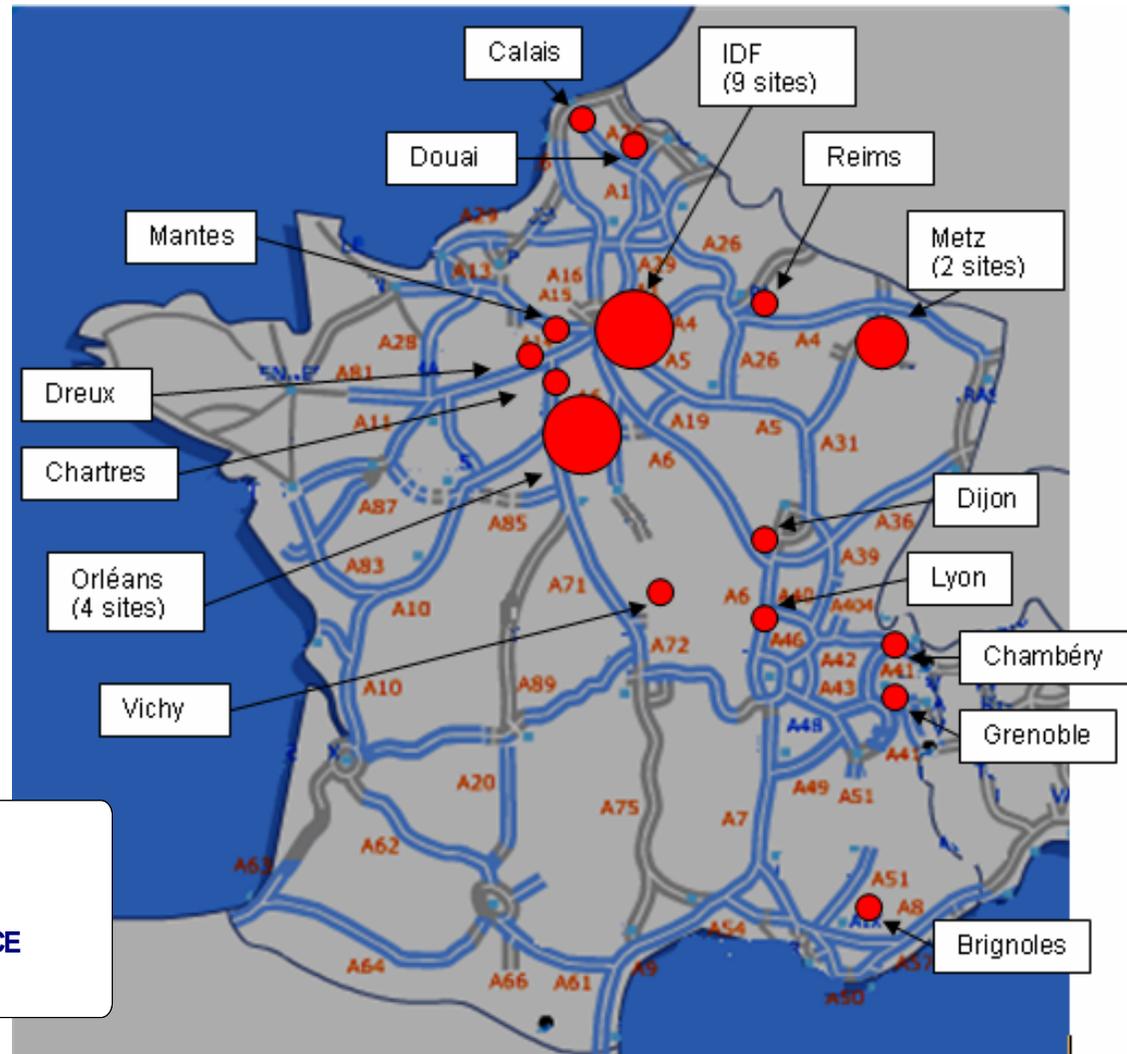
Nous remercions ici nos clients - locataires de leur fidélité



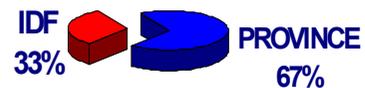
## Un parc homogène et de qualité

- Entrepôts d'une surface moyenne de 22 000 m<sup>2</sup>
- Parc jeune : 5,5 ans (moyenne pondérée)
- Entrepôts de classe « A »
- Durée résiduelle des baux : 6,9 ans  
dont 5,3 ans fermes

# Une présence sur les grands axes logistiques



REPARTITION DES M<sup>2</sup> IDF / PROVINCE





# Sommaire

- ARGAN :  
Foncière spécialisée en immobilier logistique
- **Activité et résultats 2007 :**  
**Croissance des loyers de 32%, progression de 45%  
de l'ANR / action sur un an**
- Perspectives :  
Poursuite du développement sur le marché dynamique de la logistique

# Développement du portefeuille d'actifs

## Livraisons 2007

- 101 140 m<sup>2</sup> d'entrepôts livrés au cours de l'année 2007

	Surfaces utiles	Locataires	Mises en loyer
Dreux	32 500 m <sup>2</sup>	DHL	Mai 2007
Metz (Flévy)	31 140 m <sup>2</sup>	Caterpillar Logistics Services	Avril 2007
Orléans (Meung s/Loire)	21 000 m <sup>2</sup>	Wolseley	Juin 2007
Meaux (Poincy)	6 200 m <sup>2</sup>	Tranche 2, Barré Logistique services	Mai 2007
Grenoble (Le Versoud)	5 500 m <sup>2</sup>	Extension, Caterpillar Logistics France	Déc. 2007
Calais n°1	4 800 m <sup>2</sup>	Géodis Logistics Nord	Mars 2007
<b>Total livré en 2007</b>	<b>101 140 m<sup>2</sup></b>		



## Aperçu de nos actifs 2007

- **Base BARRE LOGISTIQUE**

Situation : MEAUX (Poincy)

Surface : 29 000 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2006 / 2007

Architecte : Michel Baudoin



*Photo ARGAN*



# Aperçu de nos actifs 2007

- **Base CATERPILLAR LOGISTICS**

Situation : METZ (Flevy)

Surface : 31 000 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2007

Architecte : Françoise Parlange



*Photo ARGAN*



## Aperçu de nos actifs 2007

- **Base WOLSELEY**

Situation : ORLEANS (Meung sur Loire)

Surface : 21 000 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2007

Architecte : Françoise Parlange



*Photo Pierre Aucante*

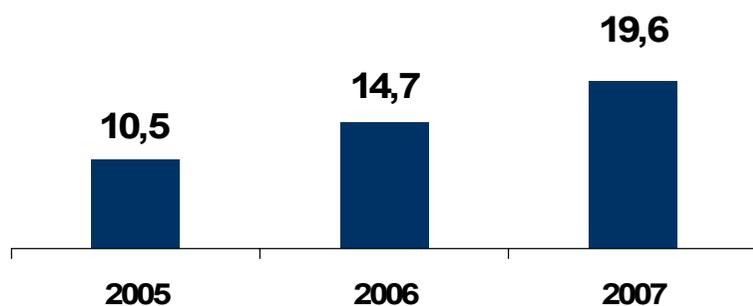
# Compte de résultat

## Comptes consolidés, normes IFRS

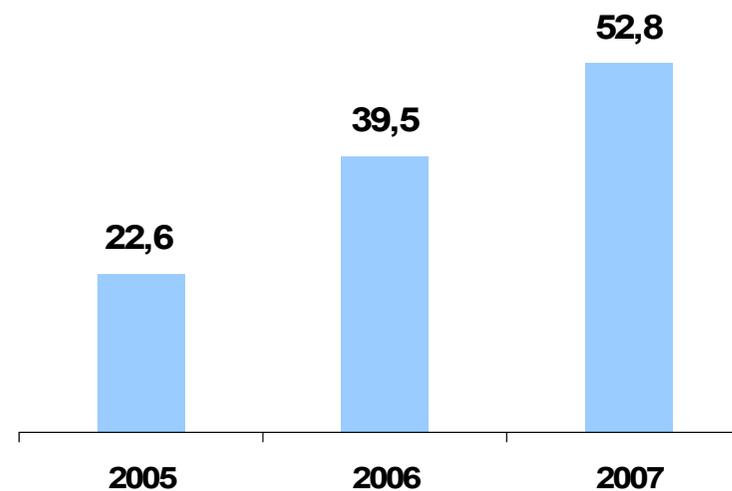
En M€	Du 01/01 au 30/06 2007	Du 01/07 au 31/12 2007	Cumul année 2007 (12 mois)	Pro-forma 2006 (12 mois)	% 2007 / 2006
Loyers	10,6	11,7	22,3	16,9	+32%
Autres produits	-	-	-	-	
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>10,6</b>	<b>11,7</b>	<b>22,3</b>	<b>16,9</b>	
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>8,9</b>	<b>10,7</b>	<b>19,6</b>	<b>14,7</b>	<b>+33%</b>
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs</b>	<b>42,8</b>	<b>18,5</b>	<b>61,3</b>	<b>46,0</b>	<b>+33%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	0,2	0,8	1,0	0,3	-
Coût de l'endettement financier brut	- 4,3	-5,2	- 9,5	-6,7	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>38,7</b>	<b>14,1</b>	<b>52,8</b>	<b>39,5</b>	<b>+34%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>25,5</b>	<b>23,4</b>	<b>48,9</b>	<b>26,4</b>	<b>+85%</b>
<b>Part du groupe</b>	<b>25,4</b>	<b>23,4</b>	<b>48,8</b>	<b>26,4</b>	<b>+85%</b>
<b>Résultat dilué par action (€)</b>	<b>2,68</b>	<b>2,47</b>	<b>5,15</b>	<b>3,51</b>	<b>+ 47%</b>
Nombre d'actions, sur la base	9 500 000	9 500 000	9 500 000	7 500 000	

# De fortes progressions des résultats

- Evolution du résultat opérationnel courant (M€)

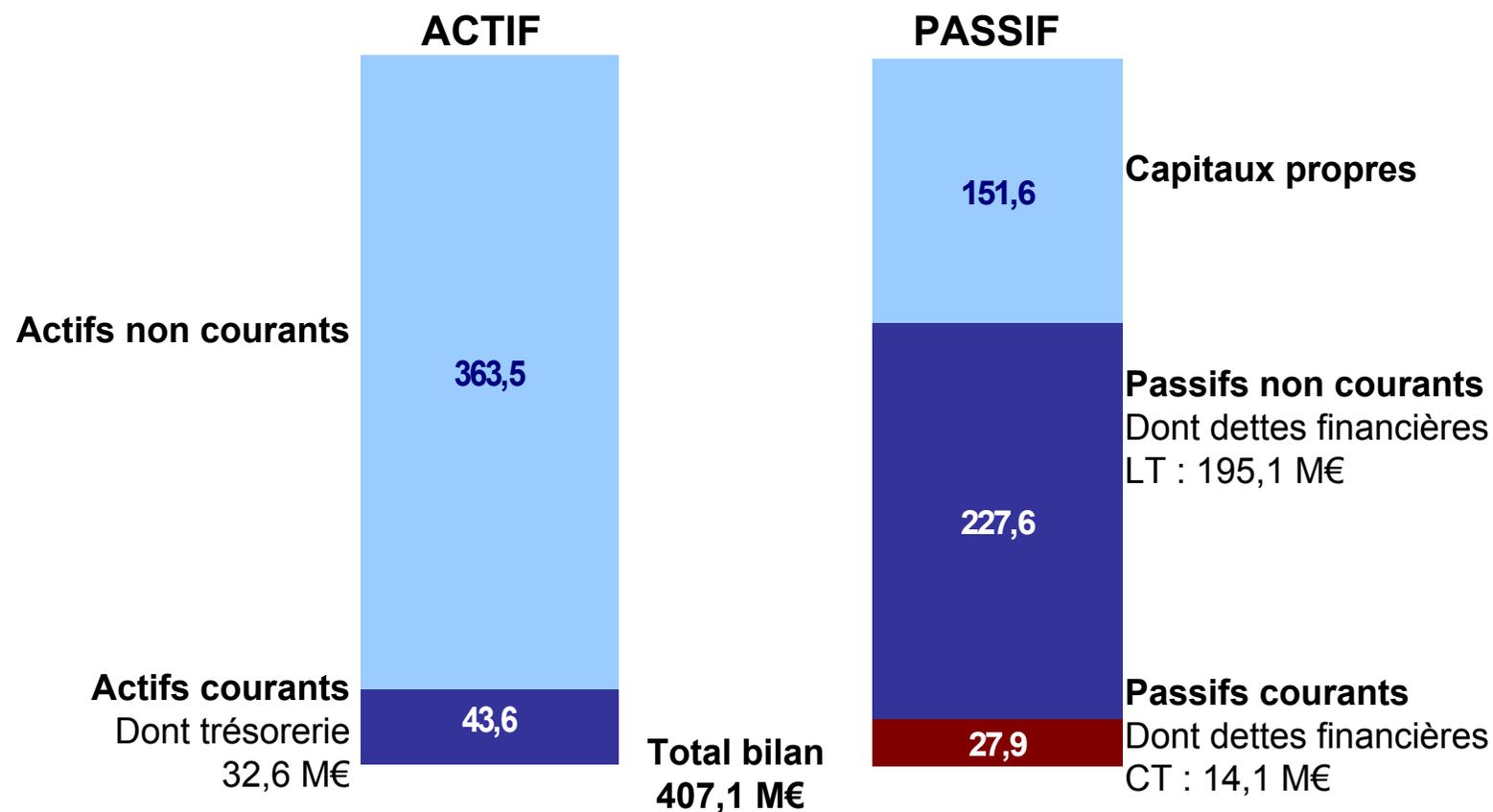


- Evolution du résultat avant impôts (M€)



# Bilan au 31 décembre 2007

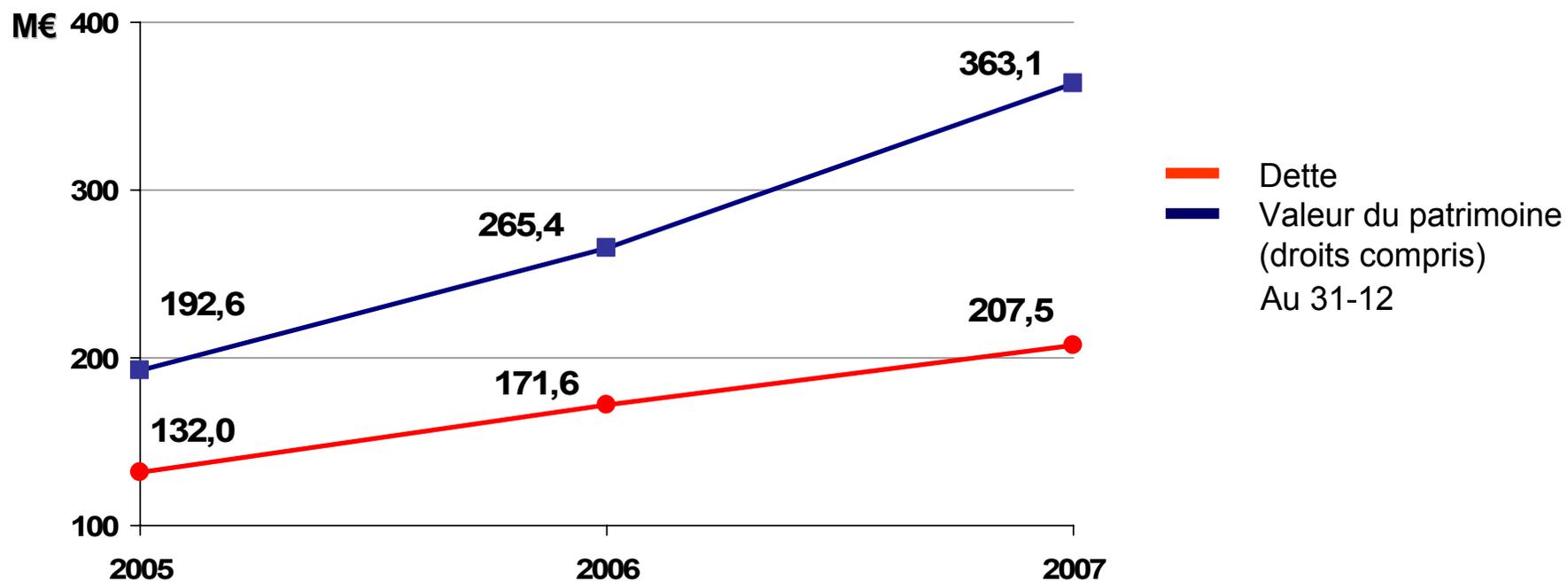
- Bilan consolidé simplifié normes IFRS (en M€)



Dont, augmentation de capital de 28,6 M€ réalisée en juin 2007

# L'endettement financier au 31 décembre 2007

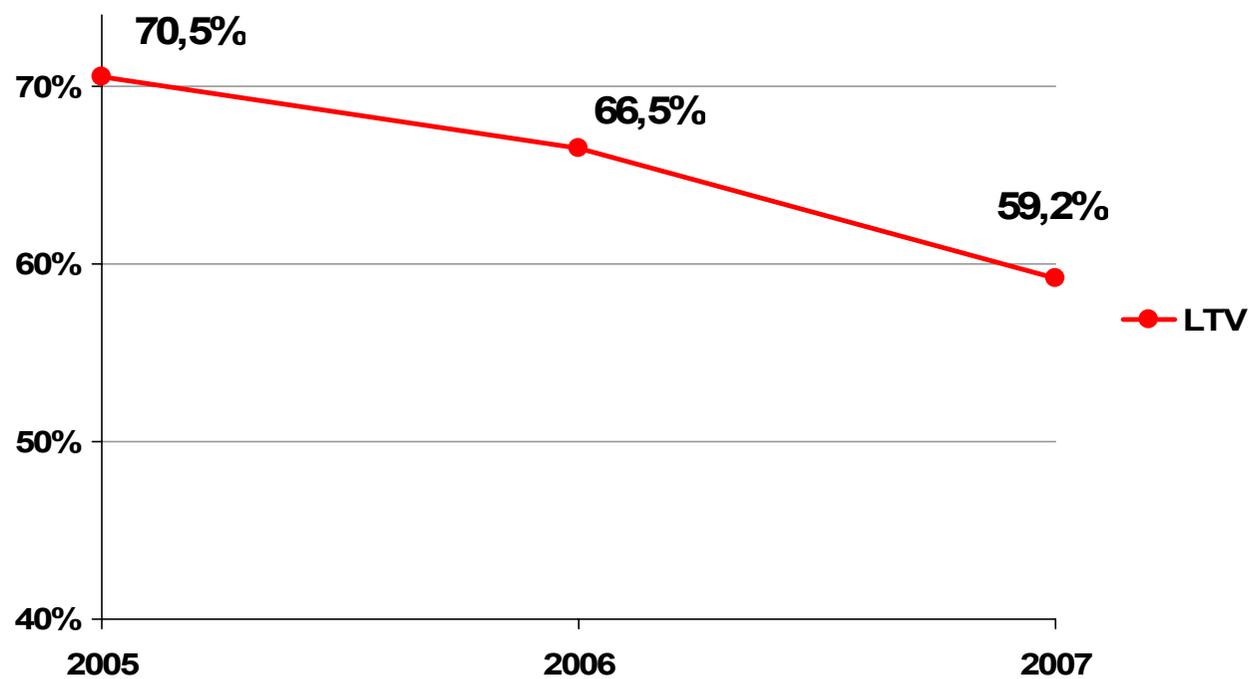
- **Dettes financières en capital : 207,5 M€**  
**Maturité de la dette : 12 ans**



# Evolution de la LTV

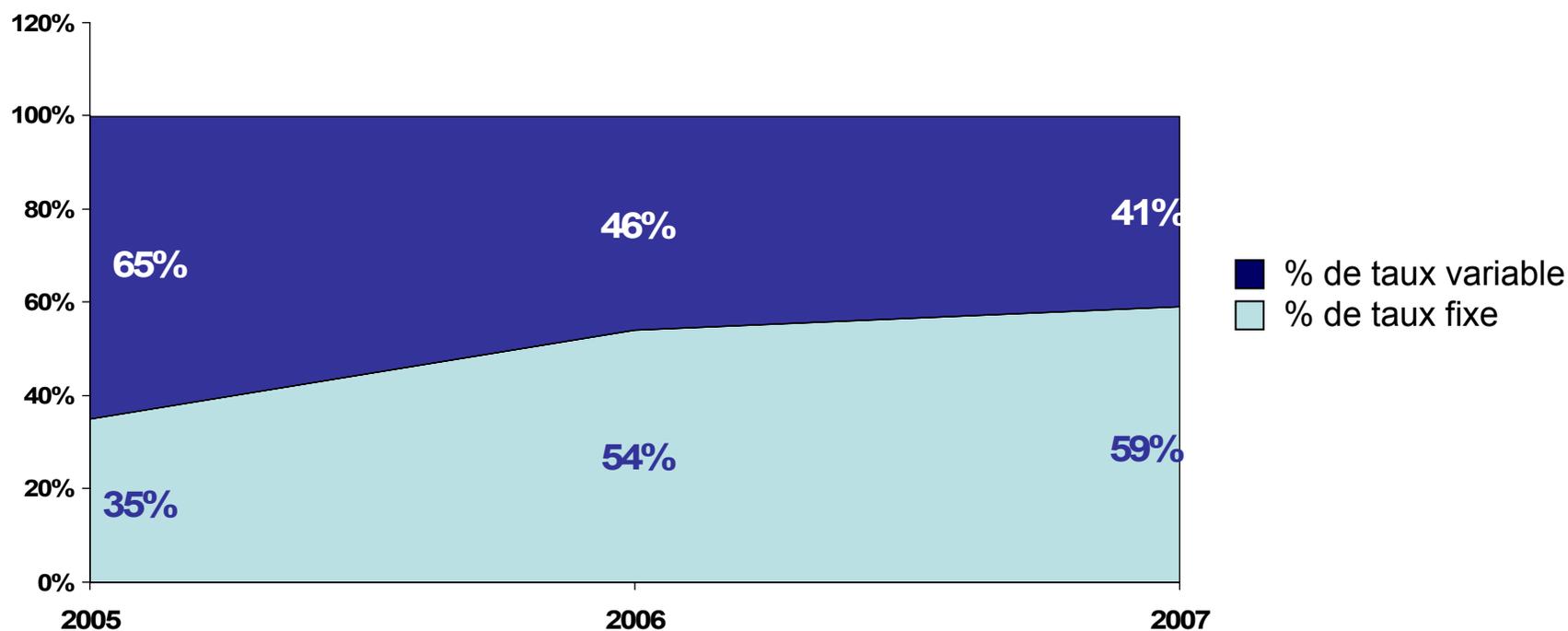
- **Loan to Value (LTV) : 59%**

Dettes financières / Valeur d'expertise (hors droits)



# Répartition de la dette au 31 décembre 2007

- Dette en taux variable : 41% (Eur 3 mois + 1,05% en moyenne)
- Dette en taux fixe : 59% (taux moyen de 5%)



# Tableau de flux de trésorerie

En M€	Du 01/01 au 30/06 2007	Du 01/07 au 31/12 2007
<b>CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt</b>	8,9	10,7
Impôt courant	- 0,6	- 0,4
Exit tax payée		- 2,3
Variation du BFR liée à l'activité	5,0	3,1
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité</b>	13,3	11,1
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	- 34,0	- 16,2
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	51,7	3,7
<i>Dont, augmentation de capital</i>	28,6	
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>31,0</b>	<b>- 1,5</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>33,7</b>	<b>32,3</b>

# Calcul de l'ANR

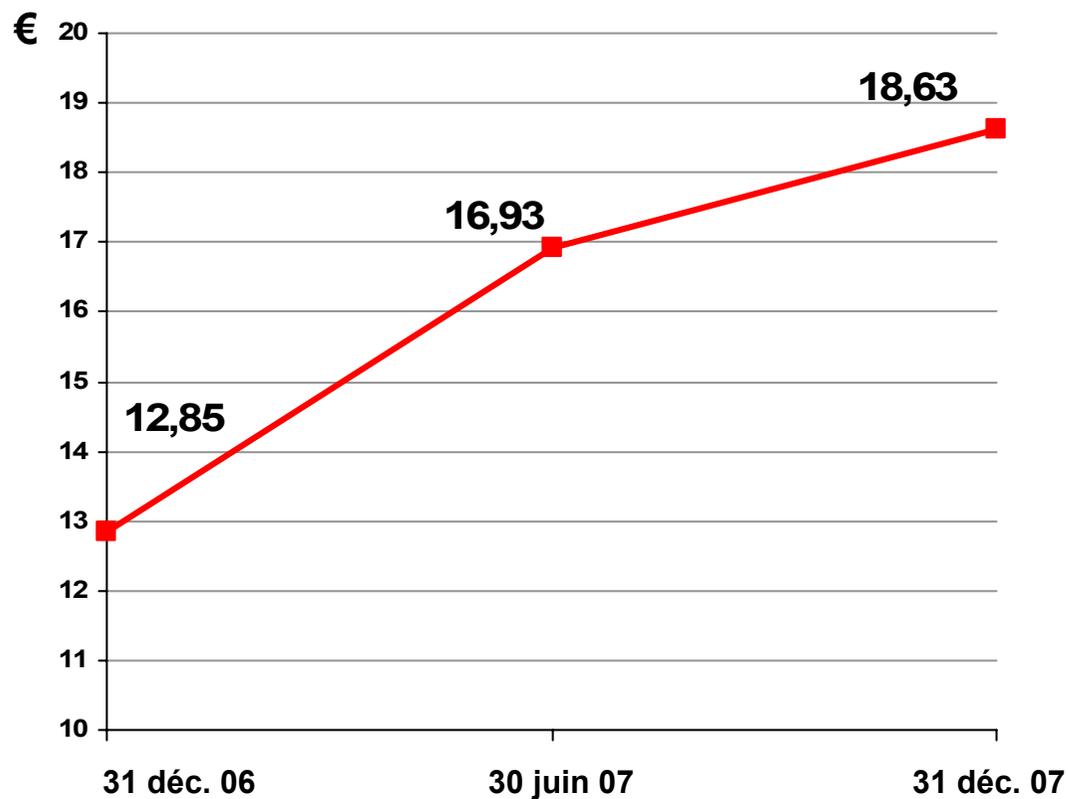
En M€	30-06-07	31-12-07
Capitaux propres consolidés	128,4	151,5
Droits d'enregistrement	10,1	12,4
<b>Hypothèse régime SIIC</b>		
Impôts différés passifs	44,7	26,1
Exit tax statut SIIC	-22,3	-13,0
<b>ANR de reconstitution* statut SIIC</b>	<b>160,9</b>	<b>177,0</b>
<b>ANR de reconstitution par action</b>	<b>16,9 €</b>	<b>18,6 €</b>
<b>ANR de liquidation** statut SIIC</b>	<b>150,8</b>	<b>164,6</b>
<b>ANR de liquidation par action</b>	<b>15,9 €</b>	<b>17,3 €</b>

\* Droits compris

\*\* Hors droits

# Progression de 45% de l'ANR / action sur 12 mois

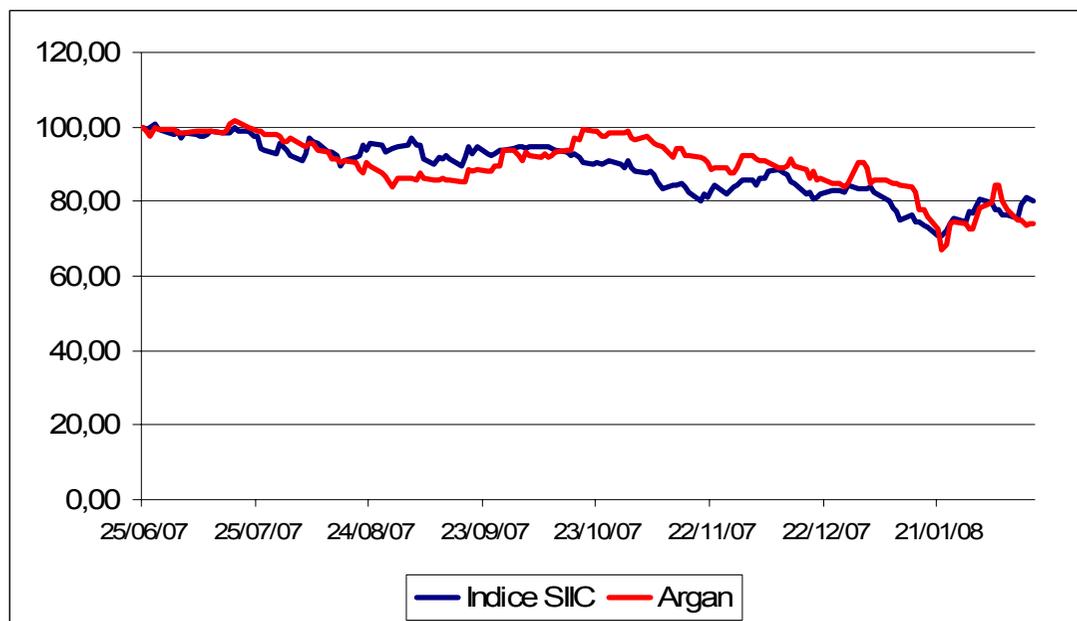
- Evolution de l'ANR\* / action



\* ANR de reconstitution

# Evolution du cours de bourse

- **Euronext Paris, compartiment C**  
Code ISIN : FR0010481960
- **Première cotation le 19 juin 2007**
  - Offre Publique sursouscrite 5,7 x
  - Placement Global sursouscrit 4,1 x
  - Produit brut total de l'opération : 60 M€
  - Cours d'introduction : 15 €
  - Volume quotidien moyen 2007 : 17 079 titres
- **Cours au 19 février 2008 : 11,50 €**  
Capitalisation boursière : 109 M€





## Versement de dividendes

- **Il sera proposé à l'Assemblée Générale des actionnaires du 15 avril 2008 le versement d'un dividende de 0,60 € par action au titre de l'exercice annuel de 6 mois clôturé le 31 décembre 2007**
  - Taux de distribution : 11,7% du résultat net de l'année 2007
  - Rendement sur la base du cours de l'action au 19-02-08 : 5,2%
  - Date de paiement : 22 avril 2008



# Sommaire

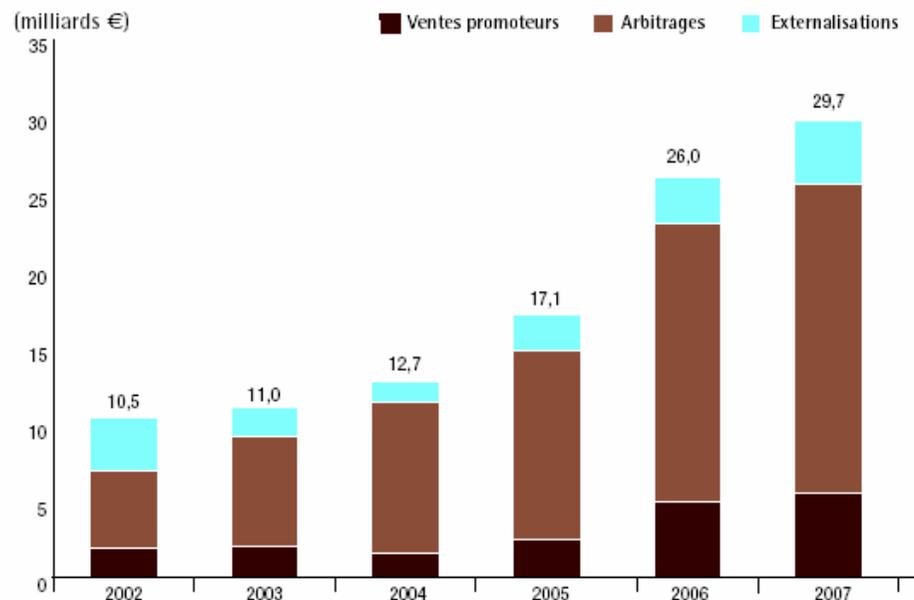
- ARGAN :  
foncière spécialisée en immobilier logistique
- Activité et résultats 2007 :  
Croissance des loyers de 32%, progression de 45% de l'ANR / action sur un an
- **Perspectives :**  
**poursuite du développement sur le marché dynamique de la logistique**

# Un marché de la logistique dynamique

- **Les entrepôts en France**

- L'investissement : 2,3 Milliards € d'entrepôts, soit 8% de l'investissement immobilier global d'un total de 29,7 milliards € (en hausse de 14% par rapport à 2006)

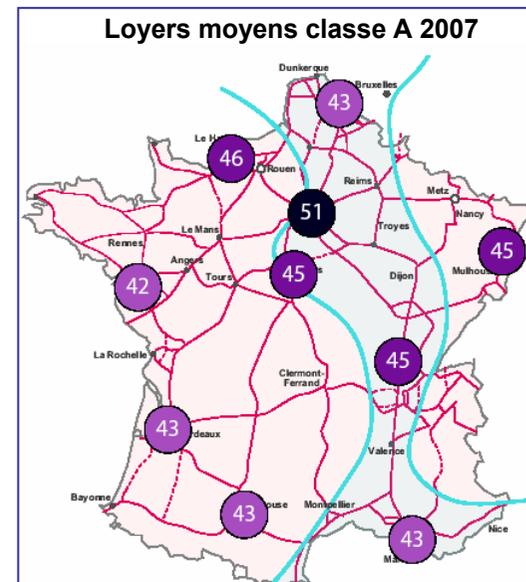
INVESTISSEMENT - FRANCE



Source ATISREAL

# Un marché de la logistique dynamique

- Les taux de rendements : légèrement en baisse en 2007 par rapport à 2006.
  - Pour 2008 : stabilité, voire légère hausse.
- Les transactions en 2007 : 2.311.000 m<sup>2</sup>, en légère hausse par rapport à 2006.
- Les loyers restent stables.
  - IDF : 51 €/m<sup>2</sup>
  - Orléans – Lyon : 45 €/m<sup>2</sup>
  - Province : 43 €/m<sup>2</sup>



Source ATISREAL

# Mises en loyer prévisionnelles 2008

- Mises en loyer à venir (situation au 20 février 2008)

Locataires	Surfaces utiles		Mises en loyer
F. O. G. (nouveau locataire)	15 000 m <sup>2</sup>	Briare	Déc. 2008
L'Oréal (extension)	11 930 m <sup>2</sup>	Vichy	Déc. 2008
Géodis Logistics Nord (2 <sup>ème</sup> tranche)	11 770 m <sup>2</sup>	Calais n°2	Janvier 2008
Bourgey Montreuil Route (6 <sup>ème</sup> base groupe Géodis)	9 300 m <sup>2</sup>	Dijon	Février 2008
ID Logistics (nouveau locataire)	7 050 m <sup>2</sup>	Brie	Mai 2008
<b>Total signé au 20 février à livrer en 2008</b>	<b>55 050 m<sup>2</sup></b>		



# Aperçu d'une nouvelle base

- **Base F.O.G.**

Situation : Briare (A77 Paris / Nevers)

Surface : 15 000 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2008

Architecte : Françoise Parlange



# Aperçu d'une nouvelle base

- **Base L'Oréal**

Situation : Vichy (Creuzier Le Neuf)

Surface : 15 145 m<sup>2</sup> + extension de 11 930 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2003 - 2008

Architecte : A.I.L.P.





# Aperçu d'une nouvelle base

- **Base GEODIS**

Situation : CALAIS

Surface : 16 000 m<sup>2</sup>

Année de construction : 2008

Architecte : Françoise Parlange



*Photo Laurent Stinus*

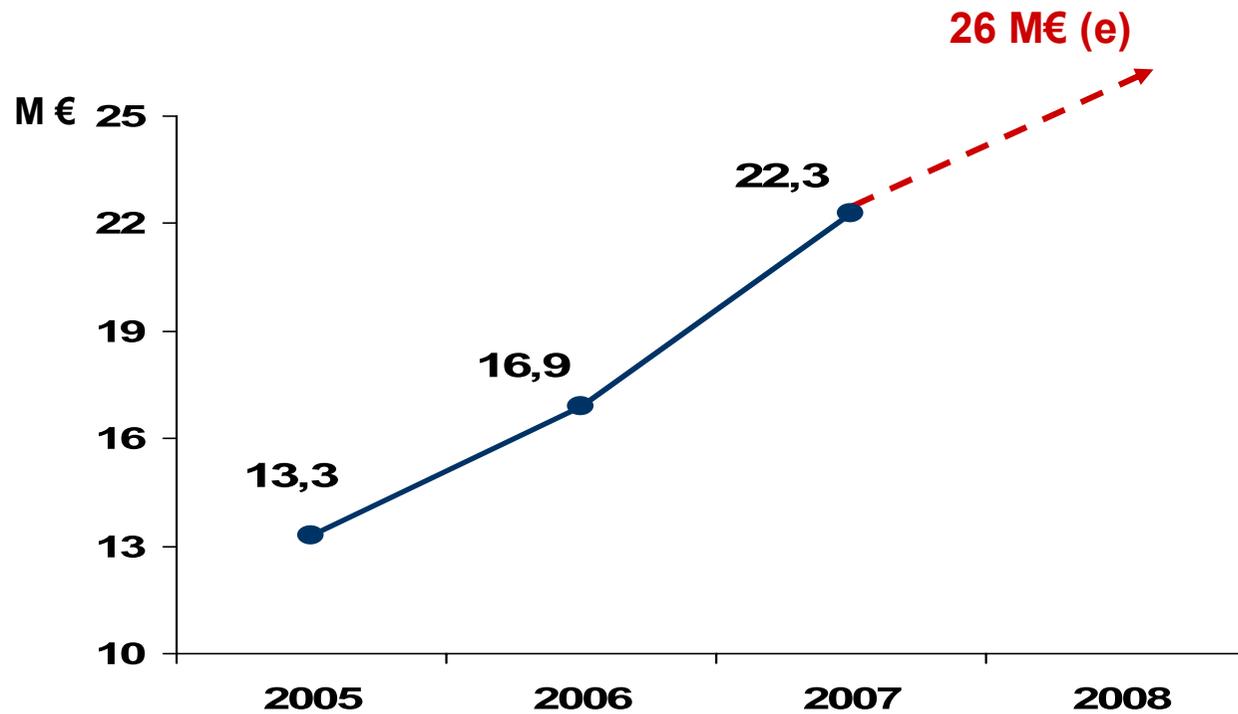


# Poursuite de la stratégie

1. Accompagnement des locataires existants
  2. Conquête de nouveaux clients locataires
  3. Accroissement de l'offre en «Gris»
  4. Acquisition d'entrepôts existants, de manière très sélective
- **Des critères d'investissement bien définis**
    - Locataires de qualité
    - Positionnement sur le segment des entrepôts de taille la plus liquide (20 à 30 000 m<sup>2</sup>)
    - Actifs à haut rendement locatif : 8,5% pour les opérations développées « clés en main »

# Perspectives

- Des loyers en croissance, estimés à 26 M€ en 2008, hors acquisitions éventuelles.

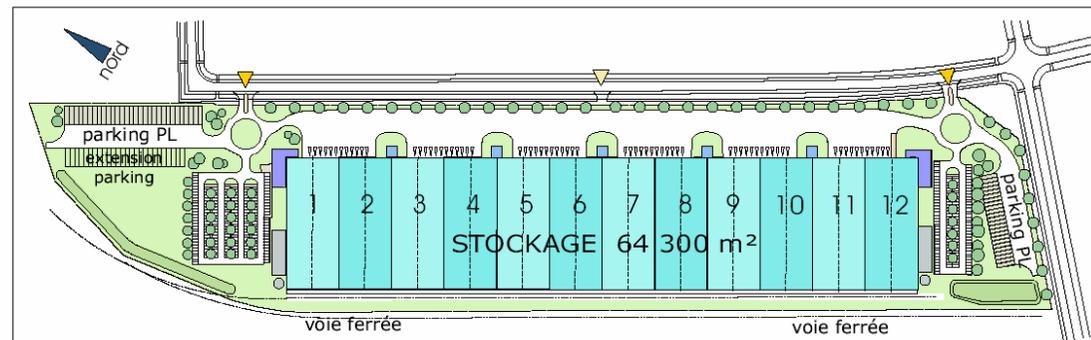


*\*Sur la base des surfaces livrées et à livrer au 20 février 2008*

# Perspectives

- **Un portefeuille d'actifs en développement**
  - Une dynamique commerciale très favorable avec d'importantes négociations en cours pour 2009
  - Développement en gris en cours

- Troyes  
(67 000 m<sup>2</sup>)



- Orléans  
(25 000 m<sup>2</sup>)

