



ARGAN

foncière en immobilier logistique

Résultats
au 30 juin 2011

Septembre 2011

SOMMAIRE

	Pages
▪ Les faits marquants du 1 ^{er} semestre 2011	4 à 6
▪ Patrimoine et développements au 30 juin 2011	8 à 16
▪ Les Résultats semestriels au 30 juin 2011	18 à 24
▪ Annexes	26 à 29





ARGAN

foncière en immobilier logistique

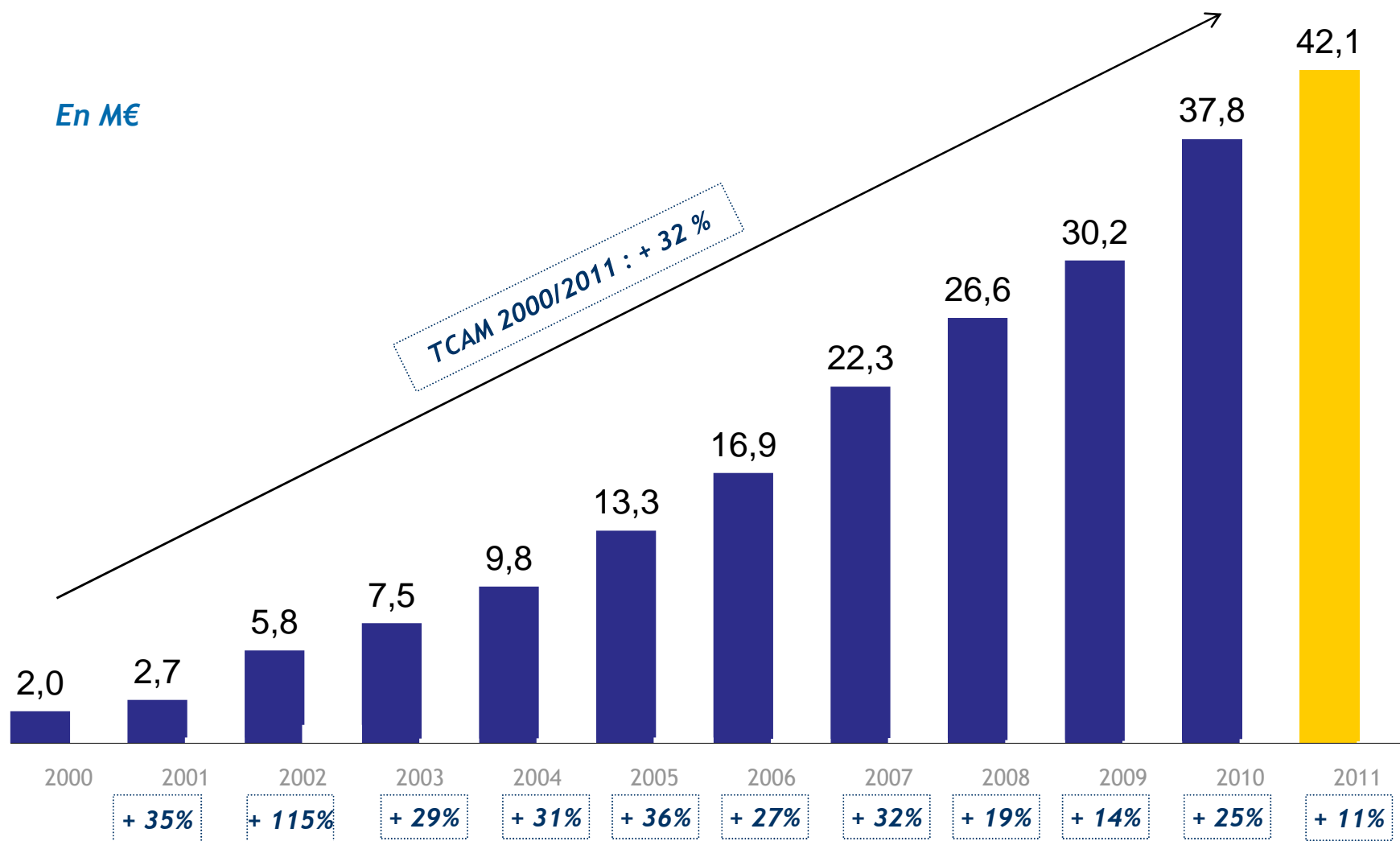
Les faits marquants du 1^{er} semestre 2011

ARGAN : une dynamique de croissance à deux chiffres ininterrompue depuis 11 ans

- En 2011, Argan poursuit 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 d'acquisitions lui permettent d'afficher de très bonnes performances opérationnelles et financières
 - *Revenus locatifs : +58% en 3 ans, estimés à 42,1 M€ en 2011 (+ 11 %)*
 - *Patrimoine : hausse de +47 % de la valeur sur 3 ans à 545 M€ hors droits, au 30 juin 2011.*
 - *Un patrimoine jeune (6,4 ans de moyenne) et occupé à 100 %*
 - *Une durée ferme des baux moyenne de 5,5 ans*
 - *LTV élevée mais pilotée - La dette est amortissable, adossée à chaque actif, et l'exposition aux taux variables a été réduite à 15%*



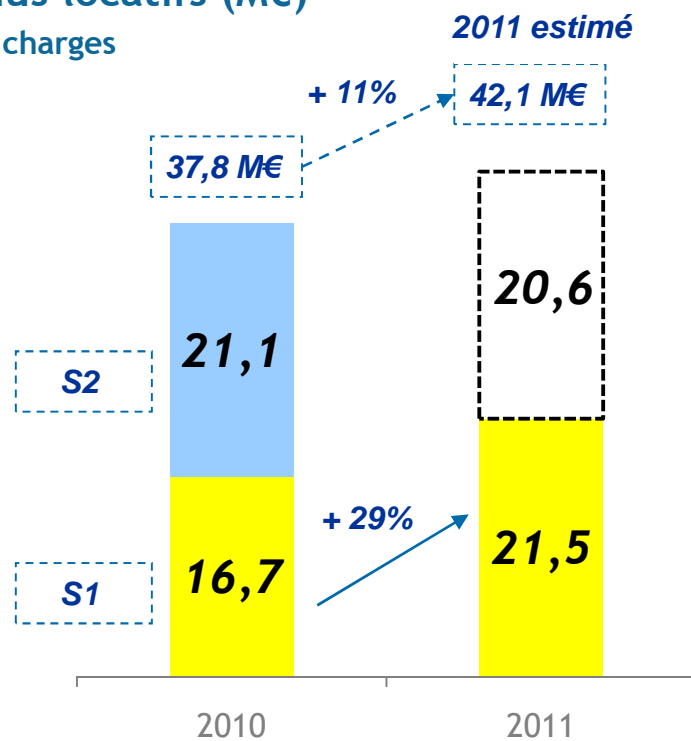
Une croissance à 2 chiffres des revenus locatifs depuis 11 ans



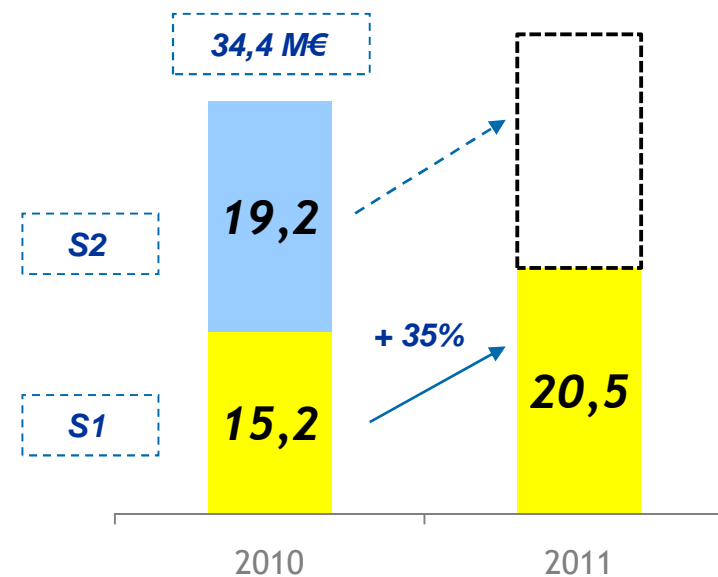
2011 : Poursuite de la croissance de l'activité et des résultats

- Cette stratégie dynamique permet au Groupe :
 - D'afficher un objectif de croissance annuelle des revenus locatifs supérieur à 10%
 - D'enregistrer une croissance de ses cash flow supérieure à celle des revenus

Revenus locatifs (M€)
nets de charges



Cash flow d'exploitation (M€)





ARGAN

foncière en immobilier logistique

**Patrimoine et développements
au 30 juin 2011**

Acquisition de la plateforme de Bonneuil-sur-Marne (94)

Situation : BONNEUIL-SUR-MARNE (94)

Surface : 20 336 m²

Locataire : B M Presse (GEODIS)

Durée du bail : 12 ans fermes.



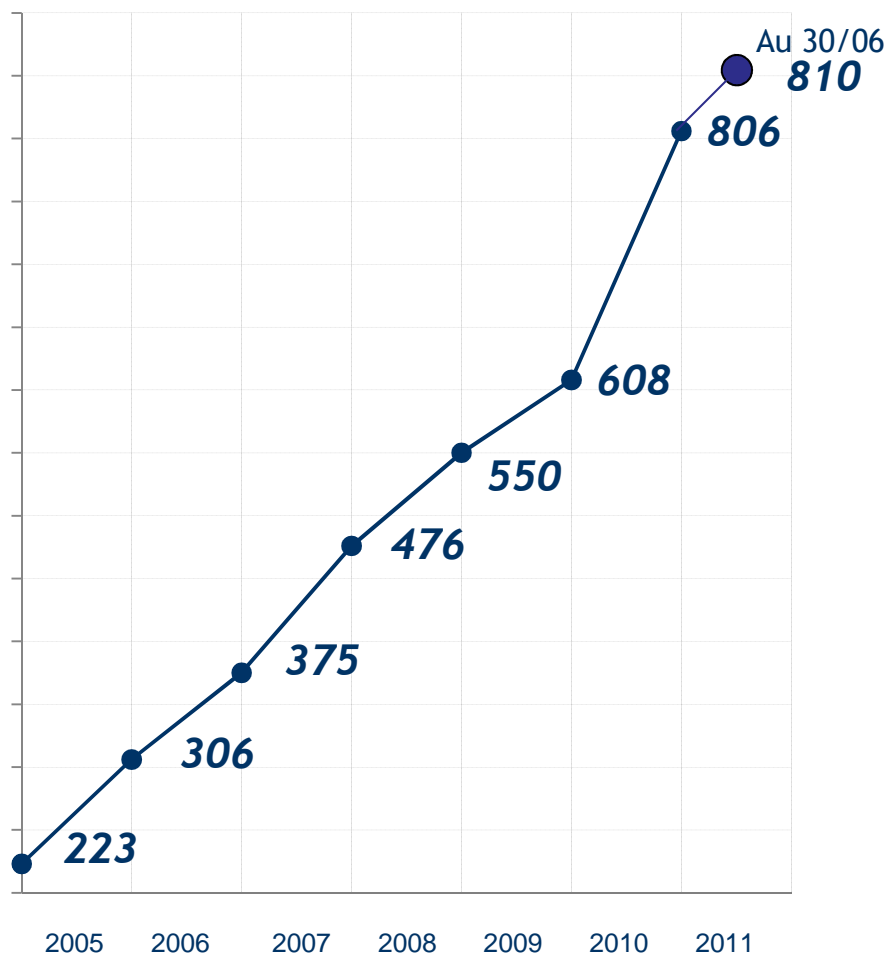
ARGAN a fait l'acquisition, le 11 mars 2011, d'une messagerie multimodale (route, rail, fleuve), située sur le port autonome de Paris à Bonneuil-sur-Marne (94).

Cette plateforme neuve est louée à GEODIS BM qui y réalise la logistique de Prestalis (ex NMPP).



Physionomie du patrimoine

Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)



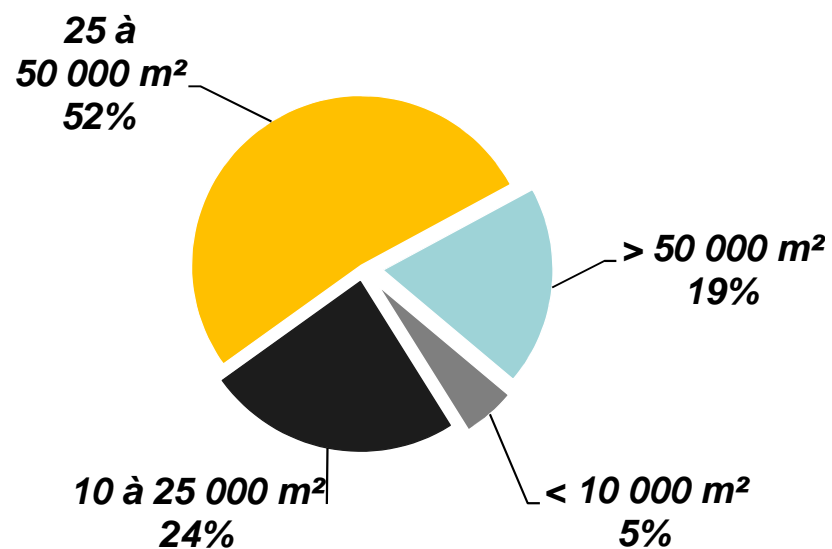
- Patrimoine 100 % logistique
- Loué à 100 %
- 810 000 m² détenus au 30/06/2011 :
 - + 20 000 m² acquis au 1^{er} semestre 2011
 - - 16 000 m² cédés
- 29 plateformes et 2 messageries en France
 - Surface moyenne (entrepôts de catégorie A) : 27 000 m²
- Un patrimoine jeune
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6,4 ans au 30 juin 2011 (contre 6,0 ans fin 2010)



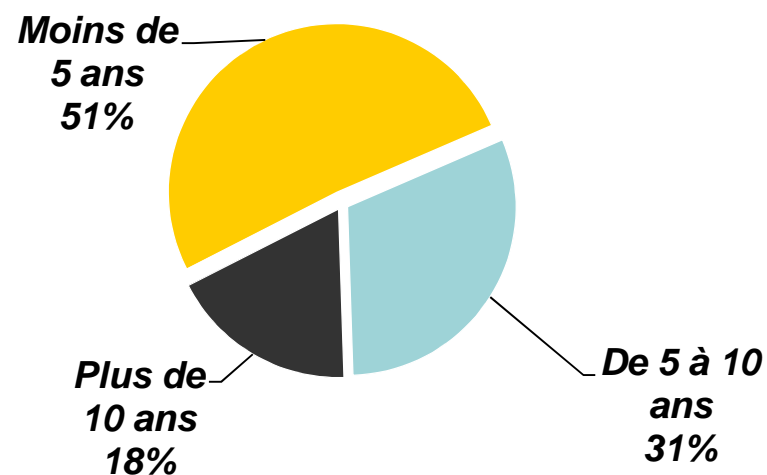
Physionomie du patrimoine

Au 30 juin 2011

Répartition du patrimoine
par surface



Répartition du patrimoine
par ancienneté des sites*



* En % des surfaces

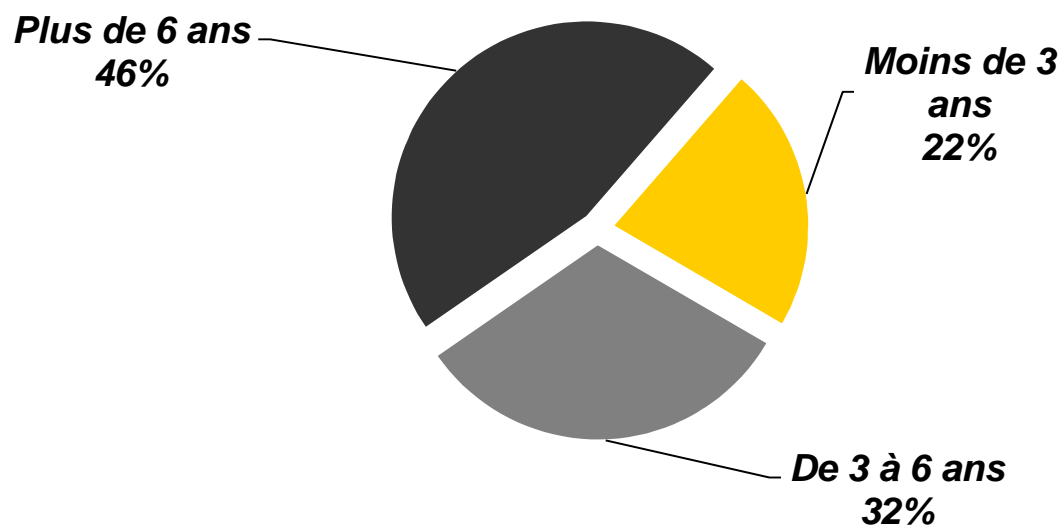


Des baux sécurisés de longue durée

Données au 30 juin 2011 :

- *Durée contractuelle moyenne de 6,4 ans*
- *Durée ferme moyenne de 5,5 ans*
- *82% des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation*

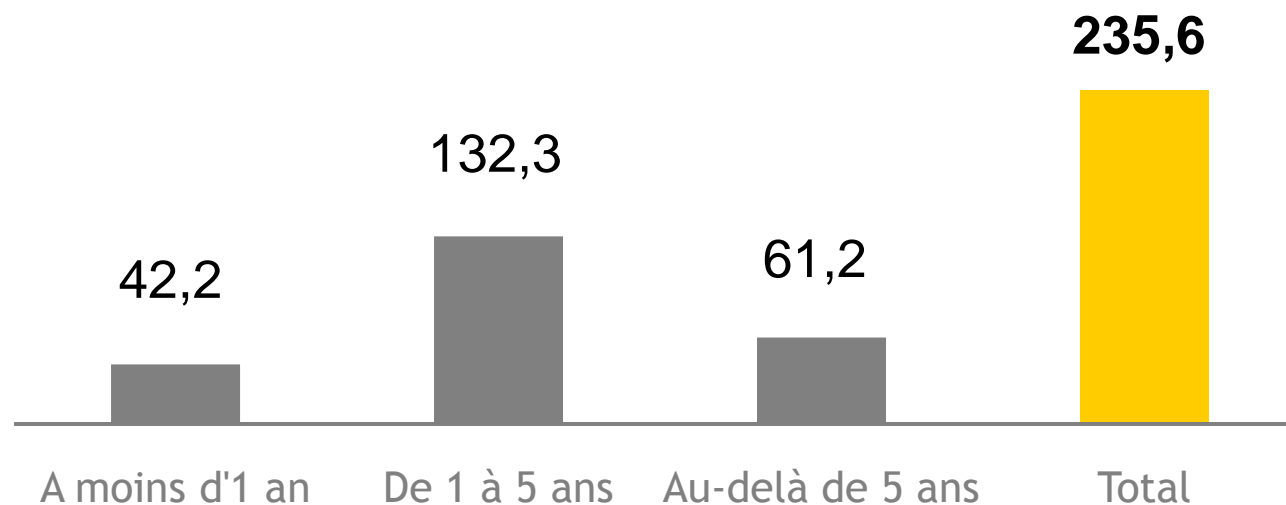
*Répartition des baux par durée ferme au 30 juin 2011
(en % des revenus locatifs annuels)*



Echéancier des baux

*Loyers sécurisés au 30 juin 2011
(calculés sur la durée ferme des baux)*

En M€

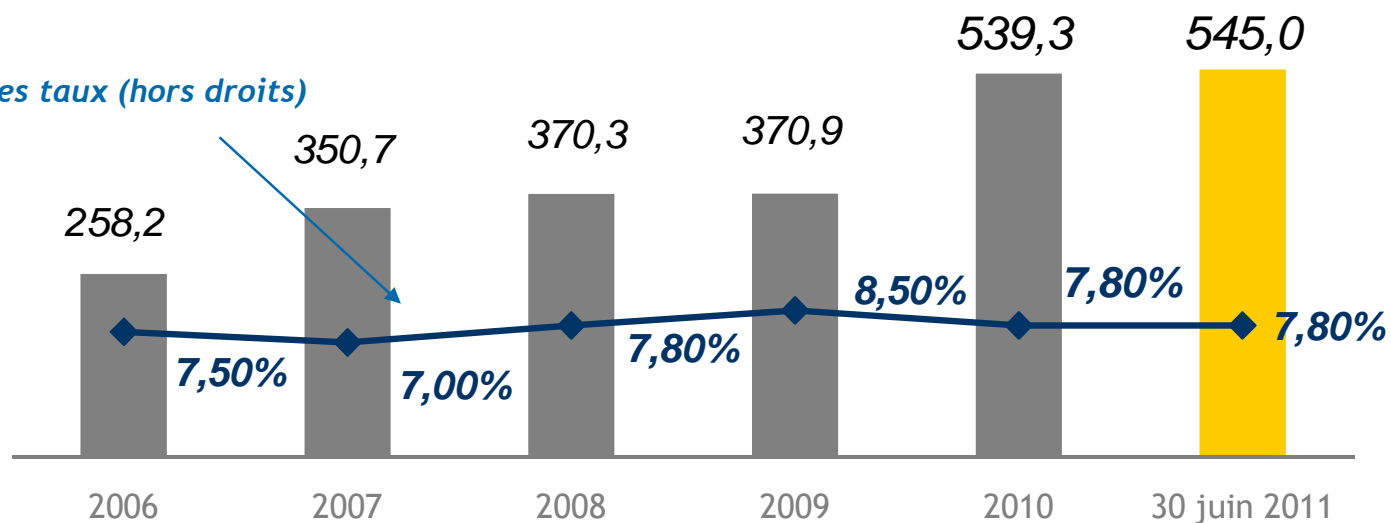


Un patrimoine expertisé à 545 M€ HD

Au 30 juin 2011

- Un patrimoine expertisé à 545 M€ hors droits, soit 565,5 M€ droits compris
 - Impact à périmètre constant (détenu au 1er janvier 2011) : + 0,6 M€ (+ 0,1 %)
 - Impact des livraisons et des acquisitions 2011 : + 14,3 M€
 - Impact des cessions 2011 : - 9,2 M€
- Un taux de rendement global de 7,8% hors droits
- Un taux d'occupation de 100%
- 82% 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 30 juin 2011

Ile de France : 17 sites

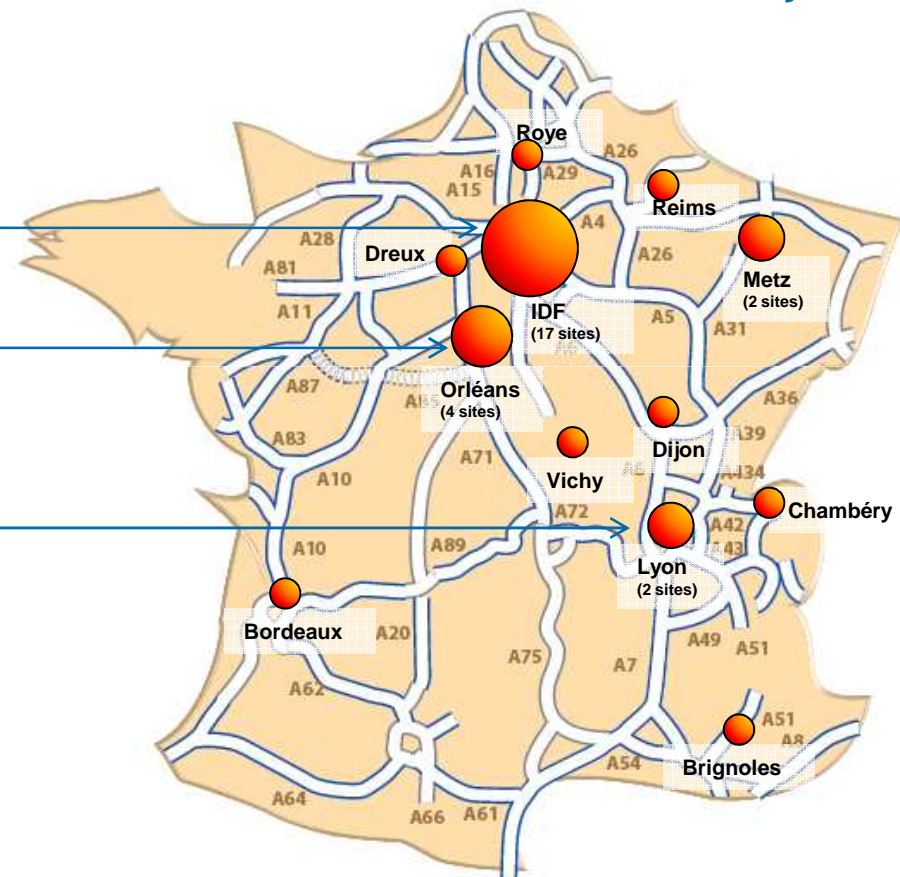
- 427 000 m²
- 53 % des surfaces

Orléanais : 4 sites

- 94 000 m²
- 12 % 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, Alloga, K+N, Movianto ...

- Des nouvelles signatures de grande qualité chaque année

En 2010 :

- Décathlon
- Castorama

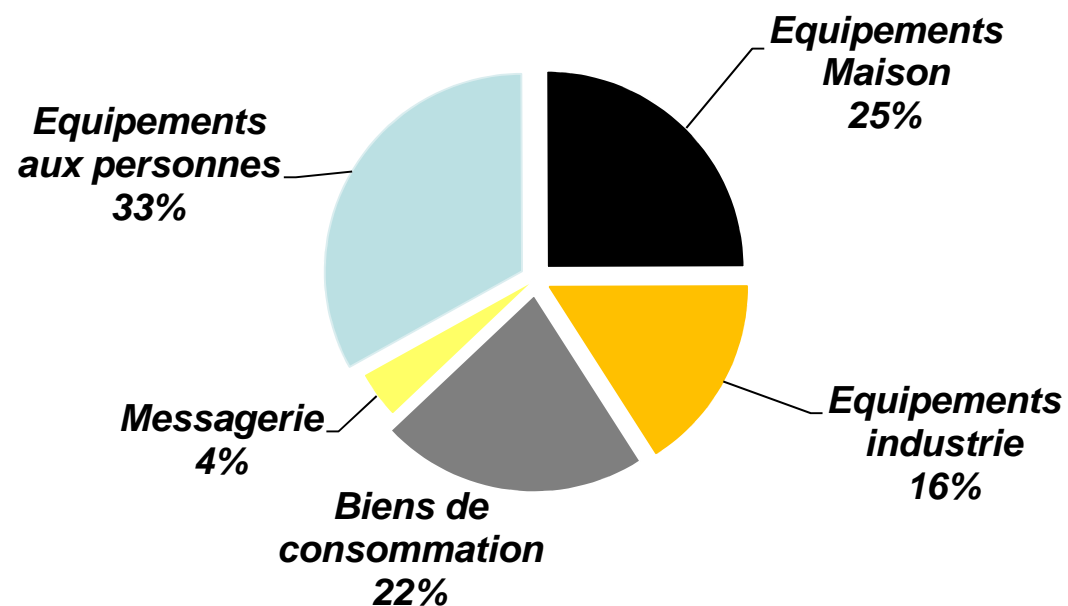
	% des revenus locatifs 2011	Nombre de plateformes
ND Logistique	18 %	5
L'Oréal	14 %	4
Castorama	9 %	1
Géodis	8 %	4
Décathlon	5 %	1
La Poste	5 %	1
Alloga	4 %	1
K + N	4 %	1
Movianto	4 %	1

- Les 9 premiers locataires représentent 70 % des revenus 2011 (19 sites)
- Aucune sortie triennale en 2011

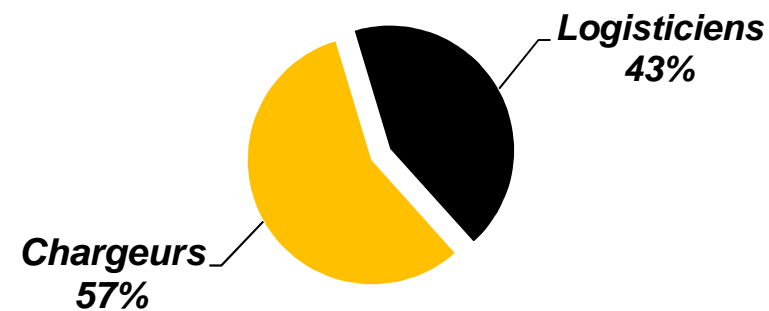


Une typologie de locataires diversifiée

Répartition des locataires par secteur économique*



Répartition des locataires par typologie*



* En % des revenus locatifs annuels

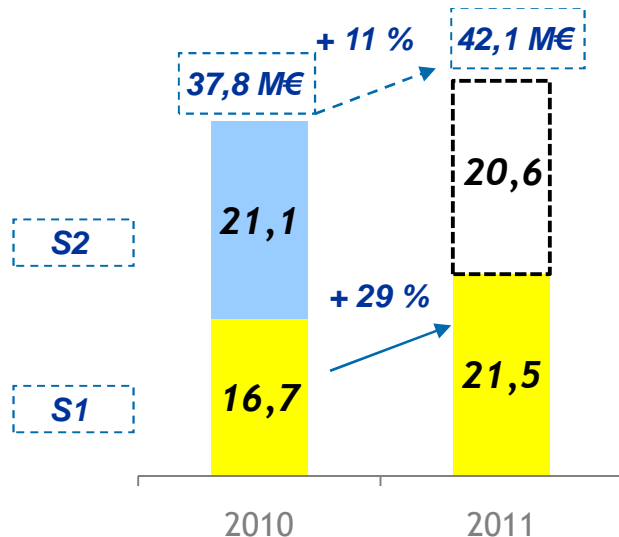




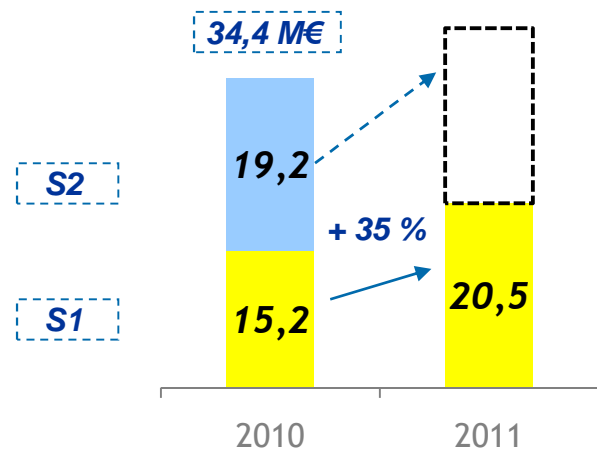
Les Résultats semestriels au 30 juin 2011

Une croissance des cash flows supérieure à celle des revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs* 2011 estimé (M€)



Evolution du cash flow d'exploitation (M€)



Au 30 juin 2011 :

- Des revenus locatifs en hausse de 29 % (+4,8 M€) par rapport au 1^{er} semestre 2010 :
 - + 5,0 M€ : Loyers générés par les livraisons et acquisitions du second semestre 2010
 - - 0,4 M€ : Cessions du second semestre 2010
 - + 0,2 M€ : Révision 2011

- Des frais de fonctionnement maîtrisés, représentant 7,0 % des loyers

- Cash Flow d'exploitation :
 - 20,5 M€ sur le 1^{er} semestre 2011
 - En croissance de 35 % par rapport au 1^{er} semestre 2010

- CAF nette (après endettement financier et impôt courant)
 - 12,5 M€ sur le 1^{er} semestre 2011
 - En croissance de 28 % par rapport au 1^{er} semestre 2010

*Revenus locatifs nets de charges



Compte de résultat consolidé

En M€	2010 (12 mois)	S1 2010 (6 mois)	S1 2011 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	37,8	16,7	21,5
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	34,4	15,2	20,4
<i>ROC / Revenus</i>	91 %	91%	95 %
Variation de juste valeur	19,5	7,5	- 0,5
Résultat des cessions	- 0,7		
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	53,2	22,7	19,9
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,1	0,2
Coût de l'endettement financier brut	-14,4	- 5,8	-8,8
Résultat avant impôts	38,9	17,0	11,3
Impôts et autres charges financières	1,5	1,7	0
Résultat net part du groupe	40,4	18,7	11,3
Résultat dilué par action (€)	4,0	1,8	0,8
Nombre d'actions	10 136 514	10 136 514	13 712 722



Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2010	30/06/2011	
ACTIF	596,2	649,2	
Actifs non courants	545,3	551,4	
Actifs courants	35,1	74,0	} • <i>Dont trésorerie : 56,6 M€</i>
Actifs destinés à être cédés	15,8	23,8	
PASSIF	596,2	649,2	
Capitaux propres	151,4	195,9	
Passifs non courants	397,6	404,1	} • <i>Dont dettes LT : 399,2 M€</i> • <i>Dont Dettes CT : 25,9 M€</i>
Passifs courants	47,2	49,2	



Détails de la dette

	2010	S1 2011
Dettes financières en capital (M€)	409,4	414,5
Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits))	71,7 %	65,3 %
Frais financiers nets	-13,7	-8,3
Maturité de la dette	12,8 ans	12,1 ans
Coût moyen	3,89% <i>Euribor moyen 2010 : 0,82%</i>	3,95% <i>Euribor moyen fin juin 2011 : 1,25%</i>
Dette à taux fixe	41 % <i>taux moyen : 4,9%</i>	38 % <i>taux moyen : 4,7%</i>
Dette à taux variable couvert	47 %	47 %
Dette à taux variable	12 % <i>Eur 3 mois + 1,4% en moyenne</i>	15 % <i>Eur 3 mois + 1,4% en moyenne</i>

- Mise en place de couverture, réduisant l'exposition aux taux variables à 15 % de la dette totale.



Un mode de financement spécifique

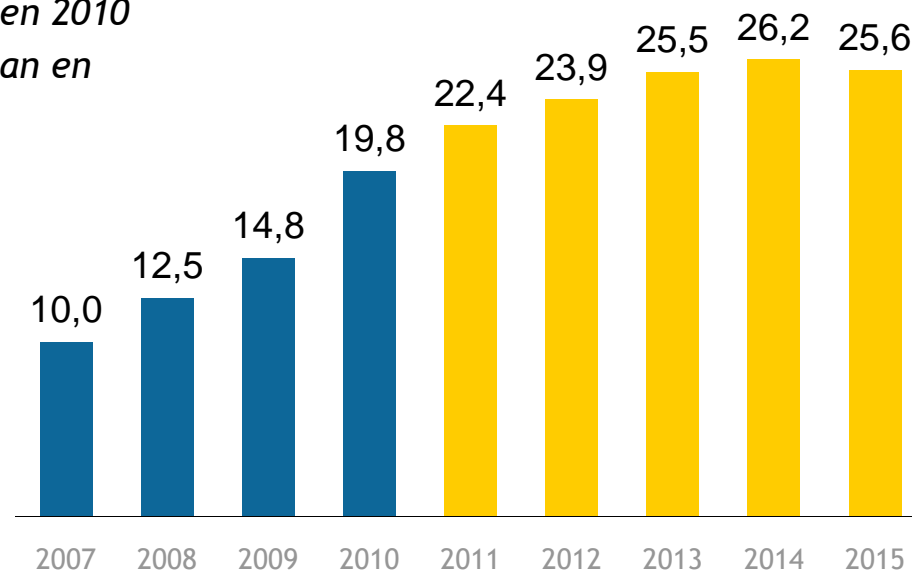
▪ Un mode de financement spécifique

- 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 65,3 % 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



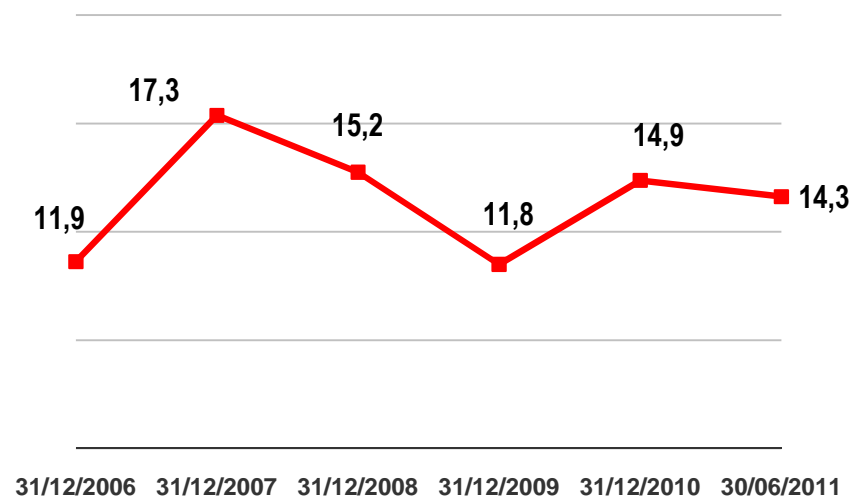
Un ANR de liquidation de 14,3 € / action

▪ Un ANR de liquidation par action de 14,3€ au 30 juin 2011 (contre 14,9 € au 31 décembre 2010)

▪ Une baisse de 0,6 € liée à :

- Un résultat net 06/2011 : + 1,2 €/action
- Une variation de la valeur du patrimoine : - 0,1 €/action
- Une réévaluation des instruments de couverture de la dette : + 0,2 €/action
- Un versement du dividende en numéraire : - 0,4 €/action
- Un impact dilutif de la création des actions nouvelles suite au paiement du dividende en action : - 0,4 €/action
- Un impact dilutif de l'augmentation de capital : - 1,1€/action

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



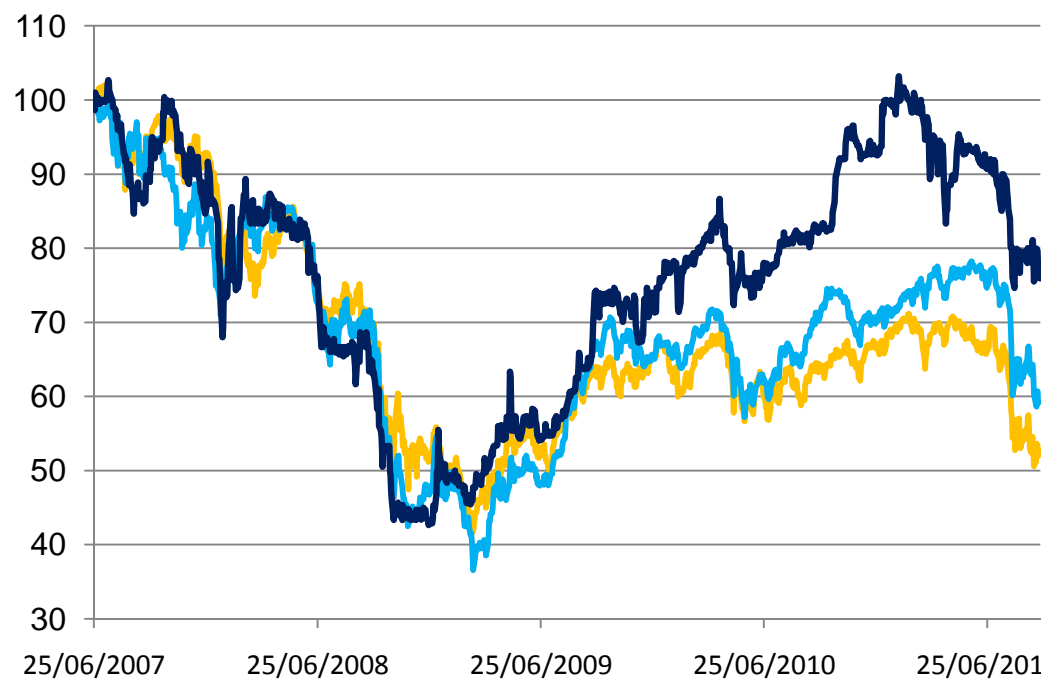
En M€	31-12-08	31-12-09	31-12-10	30-06-11
ANR de reconstitution (droits compris)	158,4	130,9	171,5	216,4
ANR de reconstitution par action	16,6 €	13,4 €	16,9 €	15,8 €
ANR de liquidation (hors droit)	144,5	114,8	151,4	195,9
ANR de liquidation par action	15,2 €	11,8 €	14,9 €	14,3 €



Evolution du cours de l'action ARGAN

- Le titre ARGAN fait partie des indices CAC All Tradable et CAC Small

*Evolutions du cours d'ARGAN, des indices SIIC France et CAC All Tradable
Base 100 cours d'introduction au 25/06/07*



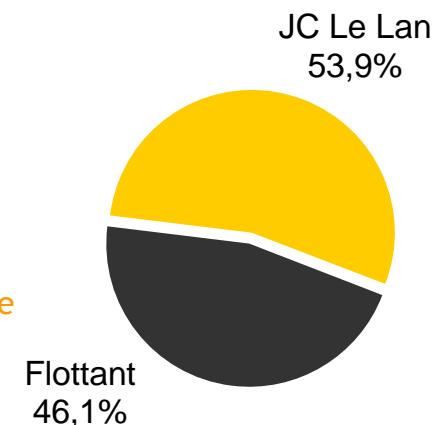
Au 15/09/2011
Evolution 2011

Argan
11,99 €
- 13,9 %

SIIC
1 675 pts
- 15,8 %

CAC All Tradable
2 287 pts
- 18,3 %

*Répartition du capital
au 30/06/2011*



NYSE Euronext Paris - Compartiment C
Isin : FR0010481960 - ARG





Annexes

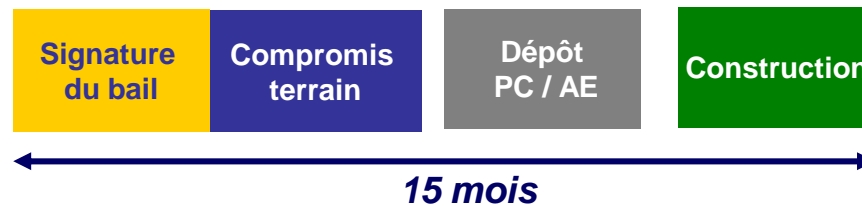
- L'expertise en immobilier logistique au service du locataire
- Les avantages pour le locataire
- Notre stratégie qualitative « A-P-L »

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 2011

➔ 3 octobre : CA du 3^{ème} 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 27 425 444 € - 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 AFIOLOG (Association pour le progrès de la logistique)

