



ASSEMBLEE GENERALE 2013

Neuilly sur Seine - 28 mars 2013

Déroulé de l'assemblée générale

- Introduction de la séance
- Présentation à l'assemblée générale du rapport du Directoire sur la gestion, l'activité et les résultats de la Société et du Groupe au cours du dernier exercice
 - *Faits marquants et résultats annuels 2012*
 - *Stratégie et perspectives du groupe*
- Présentation à l'assemblée générale des Rapports du Président du Conseil de Surveillance
- Présentation des rapports des Commissaires aux Comptes
- Dialogue avec les actionnaires
- Vote des résolutions



Patrimoine 2012 : cultiver nos solides fondamentaux



Plateforme OXYLANE - Marne-la-Vallée (Ferrières en Brie 77)

Patrimoine : des fondamentaux solides

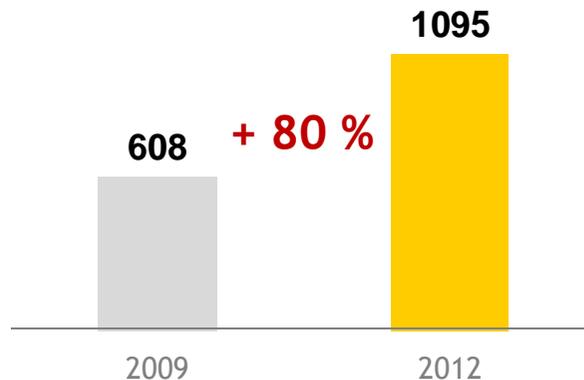
- Un patrimoine 100 % logistique et « AP-L »
- Des actifs prime (AP)
 - ▶ Localisation (Ile de France, axes et zones majeurs de la logistique en France)
 - ▶ Qualité du bâtiment (HQE, BBC, anticipation des besoins, réserves foncières, architecture soignée)
- Des locataires (L) de qualité et fidèles
 - ▶ Une culture de la relation partenariale avec de grandes signatures clients
- Des développements dédiés et sécurisés répondant au besoin client
- Un savoir-faire de développeur
 - ▶ Une croissance fondée prioritairement sur le développement en propre complétée par des acquisitions AP-L
- Des arbitrages pour maintenir un patrimoine jeune et de qualité



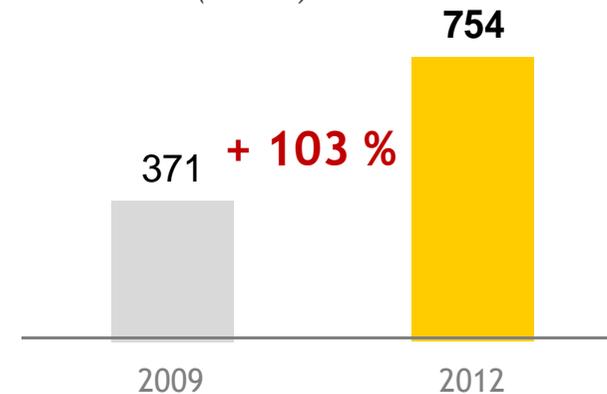
2010-2012 : le groupe a changé de dimension

- Acteur majeur de l'investissement logistique en France avec 455 M€ investis depuis 2010, dont 192 M€ en 2012
- En 3 ans, le patrimoine a ainsi :
 - ▶ Quasi doublé en surface avec **1,1 million de m²**
 - ▶ Doublé en valeur avec **754 millions HD**
 - ▶ Conservé un taux d'occupation élevé quasi optimum de **98 %**

Evolution en surface (en milliers de m²)



Evolution en valeur (M€ HD)



2012 : une année de forte croissance

- **Développements : + 284 000 m²**
 - ▶ 4 développement en propre clés en main (127 500 m²)
 - ▶ 6 acquisitions (144 000 m²)
 - ▶ 1 extension (12 500 m²)



FOCUS / Oxylane, une relation qui prend de l'ampleur

DECATHLON



- **2010 : Acquisition d'une plateforme régionale**
 - ▶ Localisation : Saint-Quentin-Fallavier près de Lyon
 - ▶ Surface : 43 000 m²
- **2012 : Développement d'une plateforme régionale**
 - ▶ Localisation: Ferrières en Brie
 - ▶ Surface: 33.000 m² (extensible à 45.000 m²)
 - ▶ Certifications HQE et BBC, réserve foncière
- **2013 : Développement d'une plateforme continentale**
 - ▶ Localisation : Valenciennes
 - ▶ Surface : 57.000 m² (extensible à 75.000 m²)
 - ▶ Certification HQE, réserve foncière



Les locataires sont des VIP chez ARGAN

B/S/H/



L'ORÉAL®



Nouvelles signatures 2012



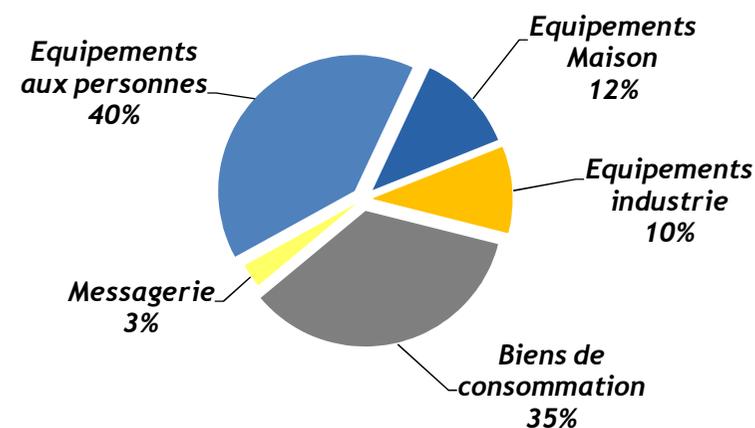
Locataires : cultiver une relation partenariale forte

Situation fin décembre 2012

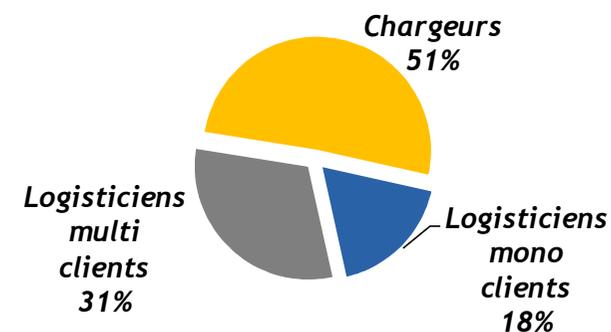
	% des revenus locatifs	Nombre de plateformes
L'Oréal	13 %	5
FM Logistic	12 %	2
ND Logistics	10 %	3
Oxylane	7 %	2
Castorama	7 %	1
Géodis	5 %	3
Auchan	5 %	2
La Poste	3 %	1
Casino	3 %	1
Alloga	3 %	1
K+N	3 %	1
Movianto	2 %	1

Total : 73 % 23 / 40 bases

Ventilation par secteur économique*



Ventilation par métiers*

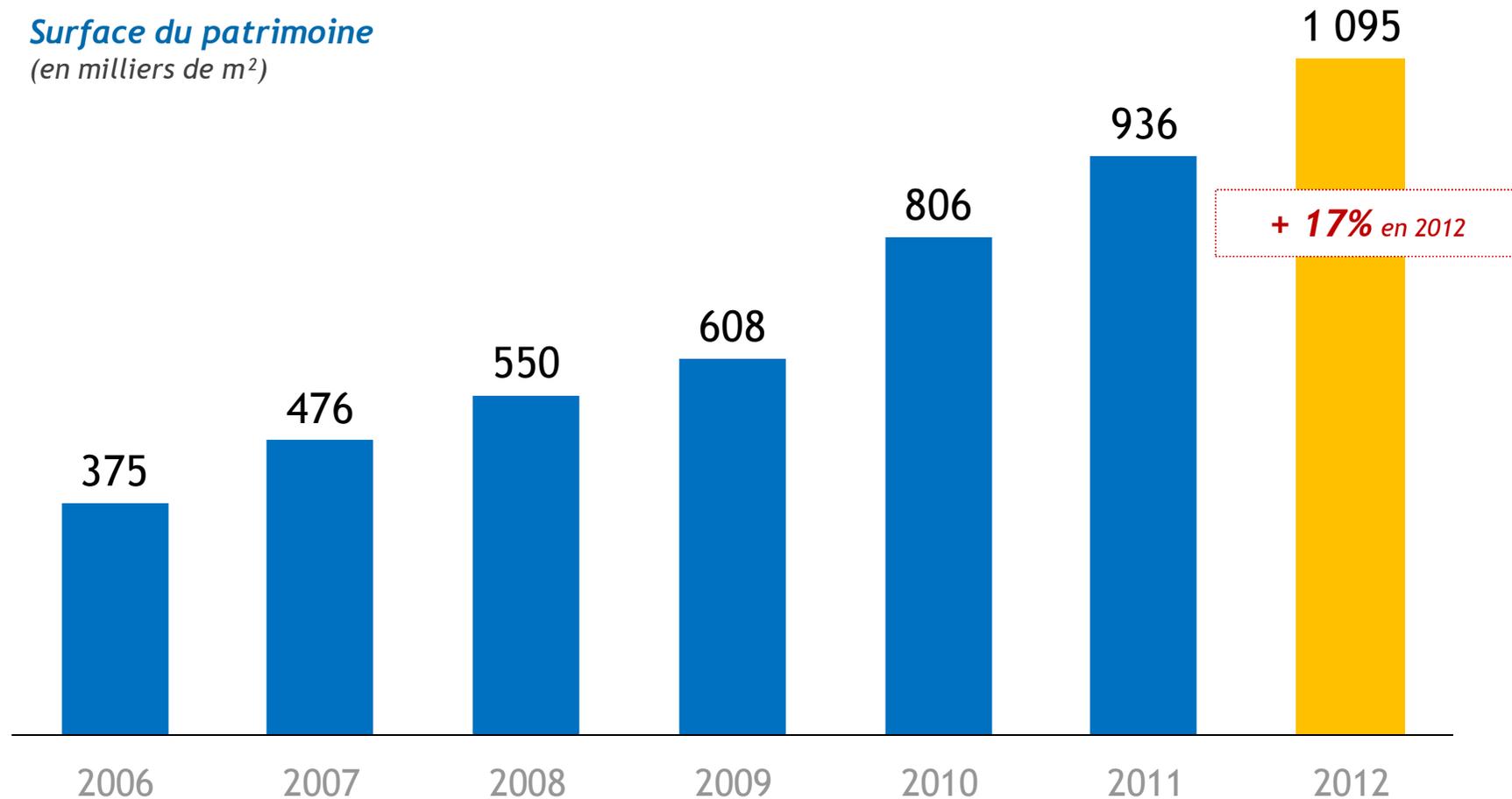


* En % des loyers annualisés 2012

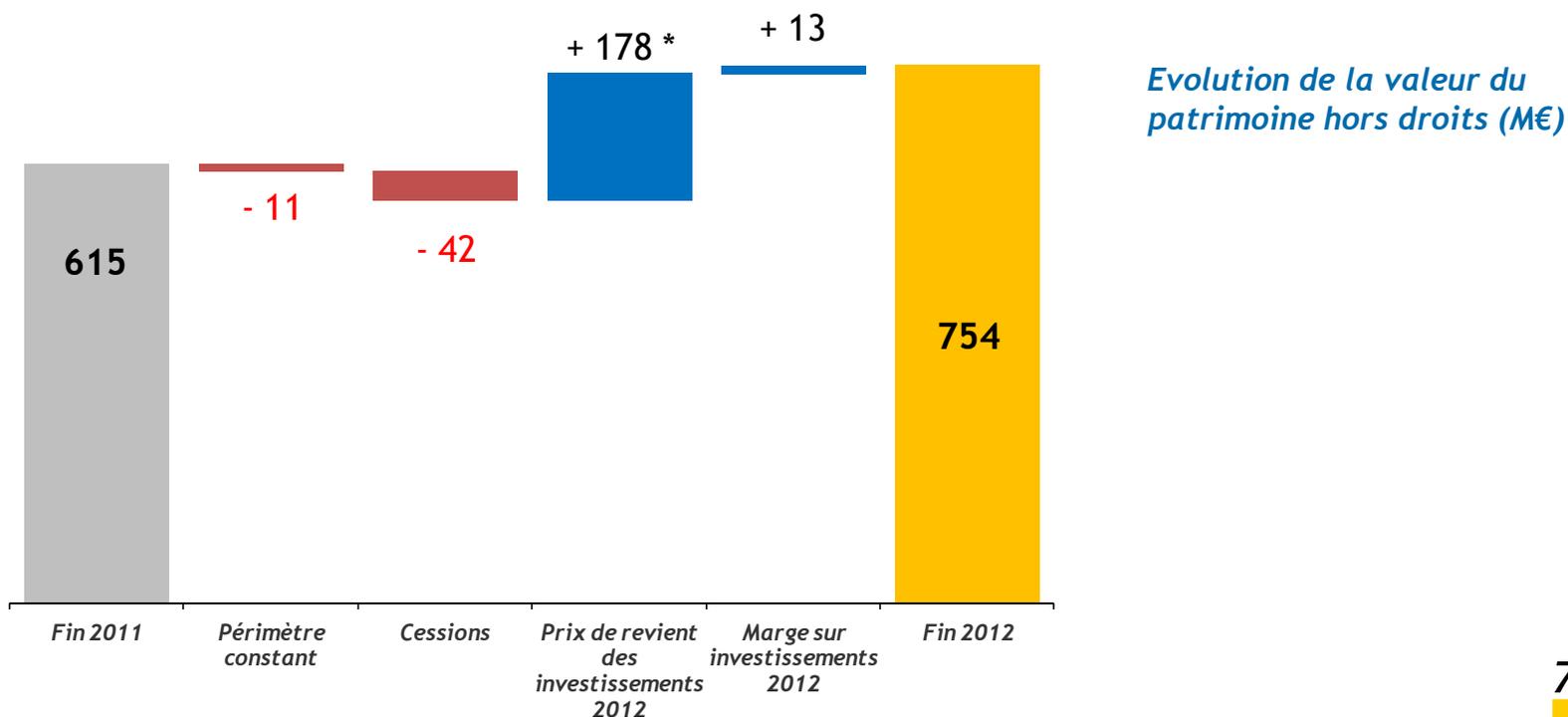


Un patrimoine en croissance soutenue

Surface du patrimoine
(en milliers de m²)

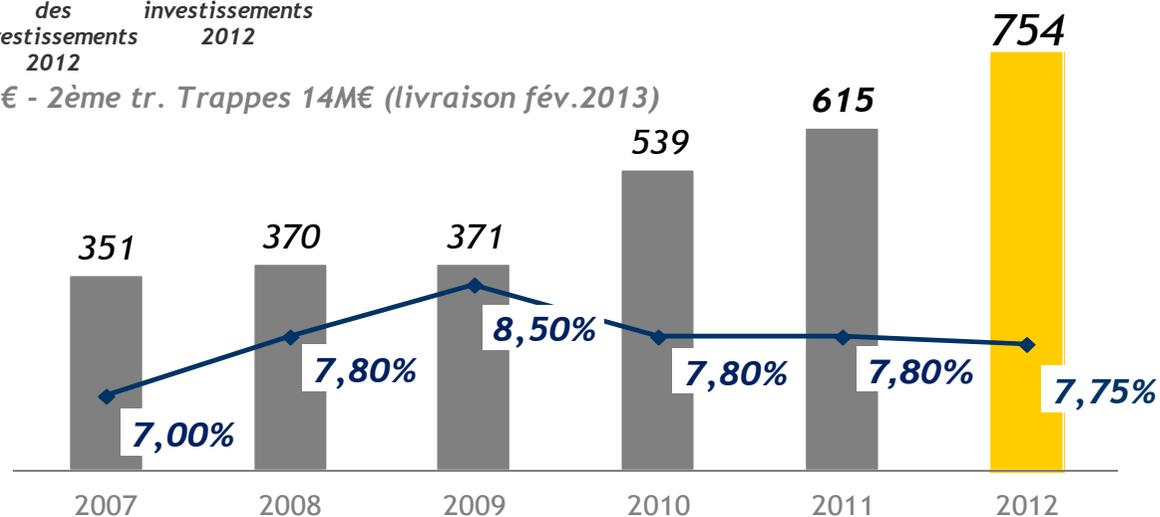


Patrimoine 2012 : 754 M€ HD, en hausse de 23 %



*Investissements 2012 : 178M€ = 192 M€ - 2ème tr. Trappes 14M€ (livraison fév.2013)

Evolution des valorisations (M€) et des taux (hors droits)

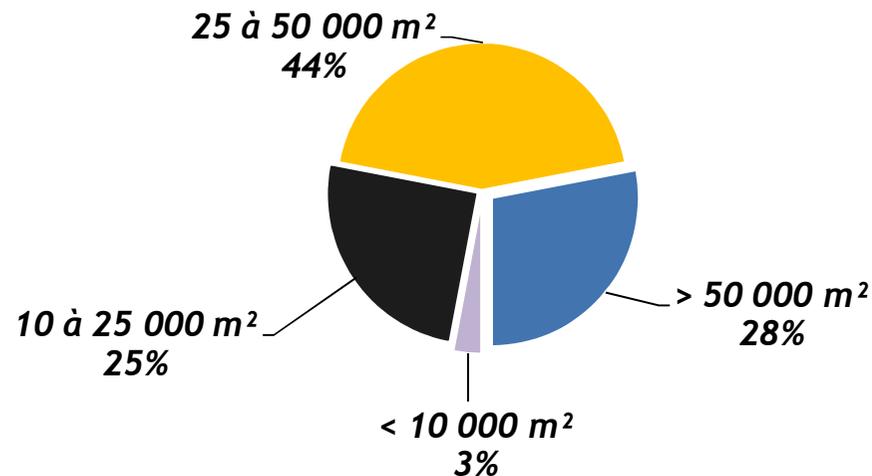


Un patrimoine de grande qualité, pour Argan c'est :

- Un patrimoine jeune : **6,1 ans d'âge moyen**
- Des plateformes aux dernières normes, intégrant les problématiques HQE et BBC
 - ▶ 40 plateformes de catégorie A
 - ▶ Situées majoritairement en Ile de France à 68 %
 - ▶ Une surface unitaire moyenne de 27.500 m²

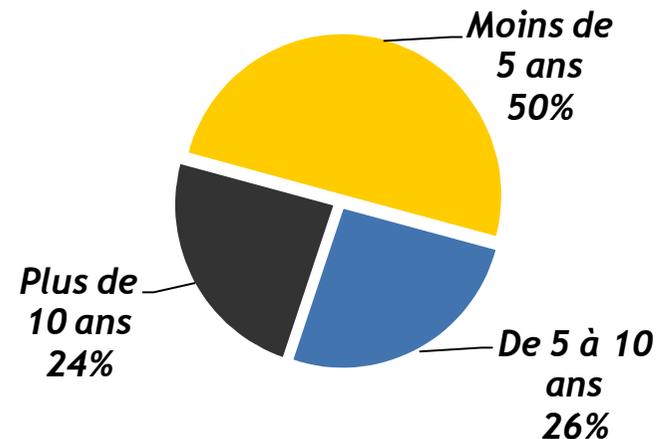
Répartition par surface

(en m²) - fin 2012



Répartition par ancienneté

(en % des surfaces) - fin 2012



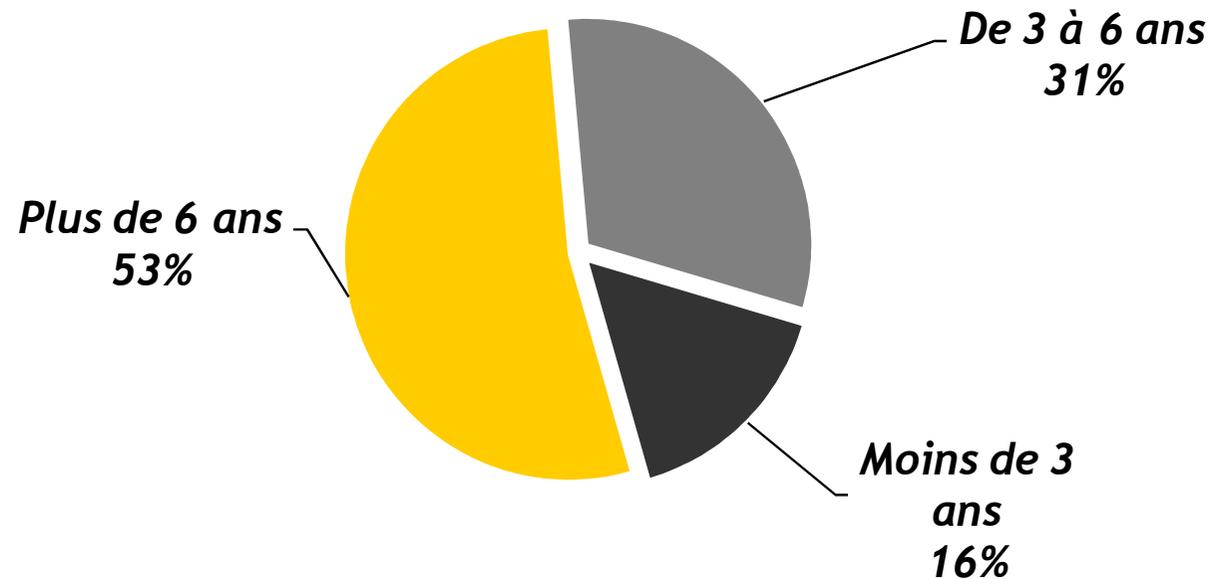
Un patrimoine de grande qualité, pour Argan c'est :

- **Des baux de longue durée**

- ▶ Contractés auprès de locataires de 1^{ère} qualité
- ▶ Durée ferme moyenne de 6 ans, représentant 352 M€ de loyers sécurisés
- ▶ 78 % des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation

Répartition des baux par durée ferme à fin 2012

(en % des revenus locatifs annuels)



Une stratégie d'arbitrages ciblés

▪ Objectifs

- ▶ Dégager des moyens financiers pour la croissance
- ▶ Conserver un patrimoine très prime et récent
- ▶ Céder les actifs les plus matures

▪ Cessions 2012

- ▶ 77.000 m² pour 4 plateformes
- ▶ 31 M€

▪ Engagement de cession 2013

- ▶ 1 plateforme de 33 000 m²,
- ▶ Située en région PACA
- ▶ Sous promesse de vente au 31 décembre 2012
- ▶ **Acte authentique signé le 28 février 2013**



Plateforme de Brignoles



2012 : nouvelle année de croissance à 2 chiffres



Plateforme AUCHAN - Le Coudray Montceaux (91)

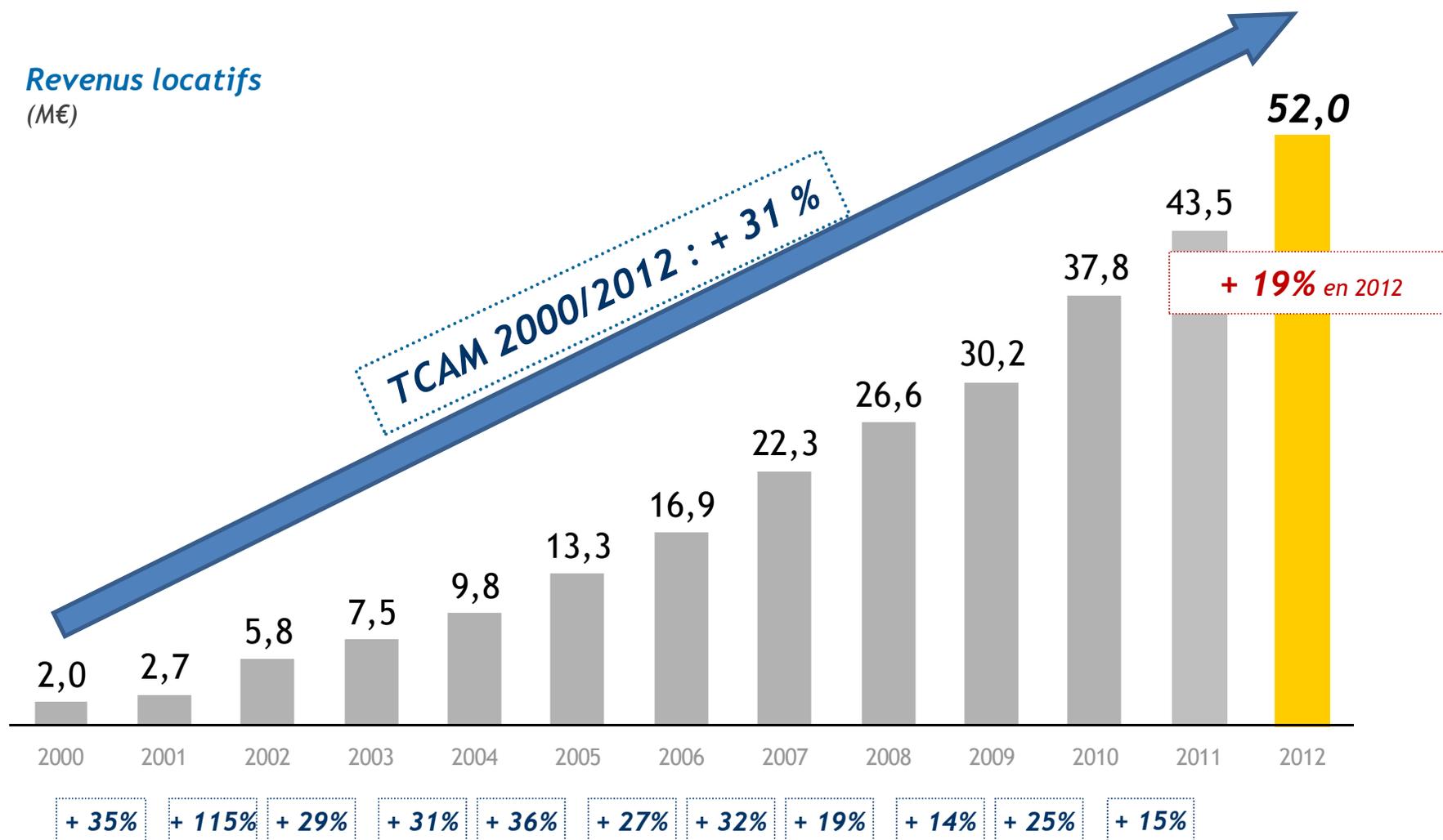
Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Frais de fonctionnement maîtrisés
- Un mode de financement spécifique
 - ▶ Actif par actif
 - ▶ Des prêts amortissables
 - ▶ Sans covenant
 - ▶ Faible coût de la dette
- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance



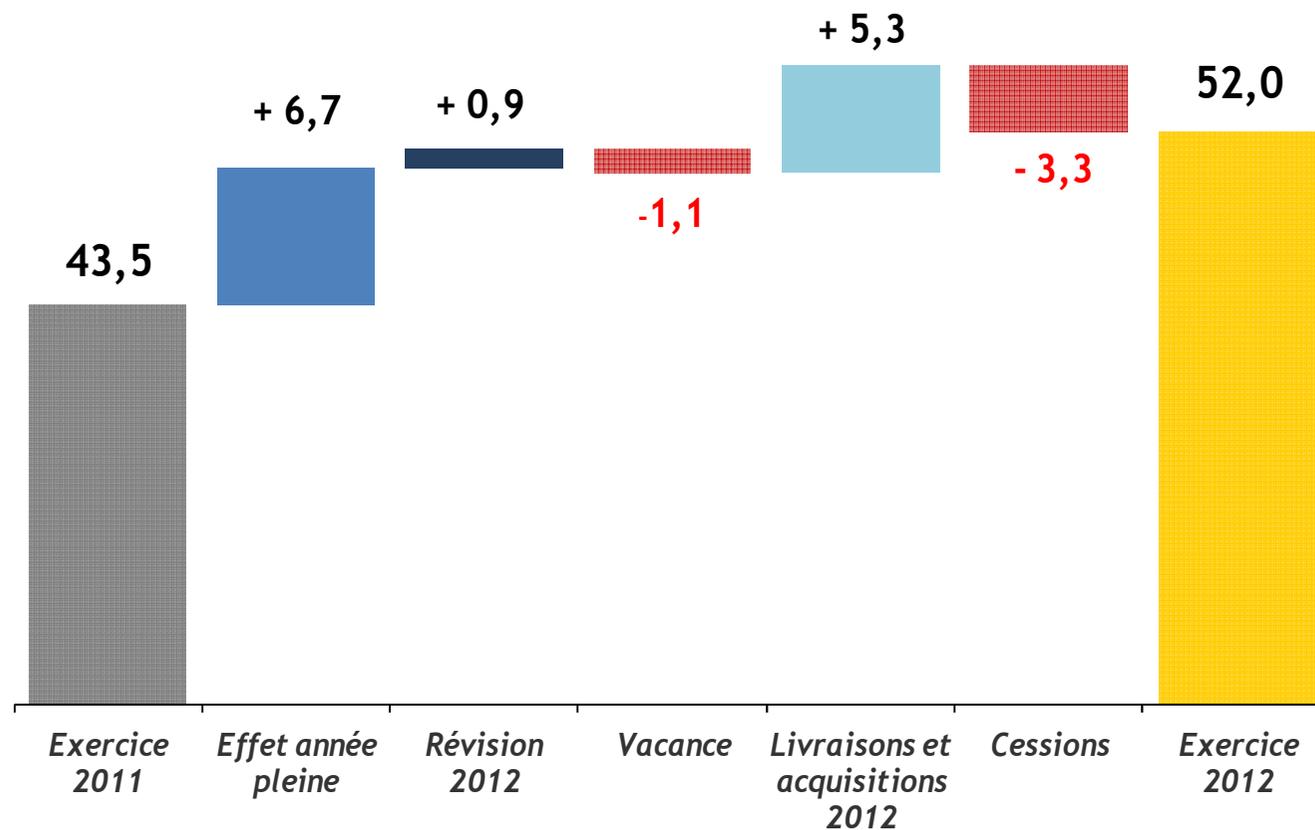
Croissance des revenus locatifs à 2 chiffres depuis 12 ans

Revenus locatifs
(M€)



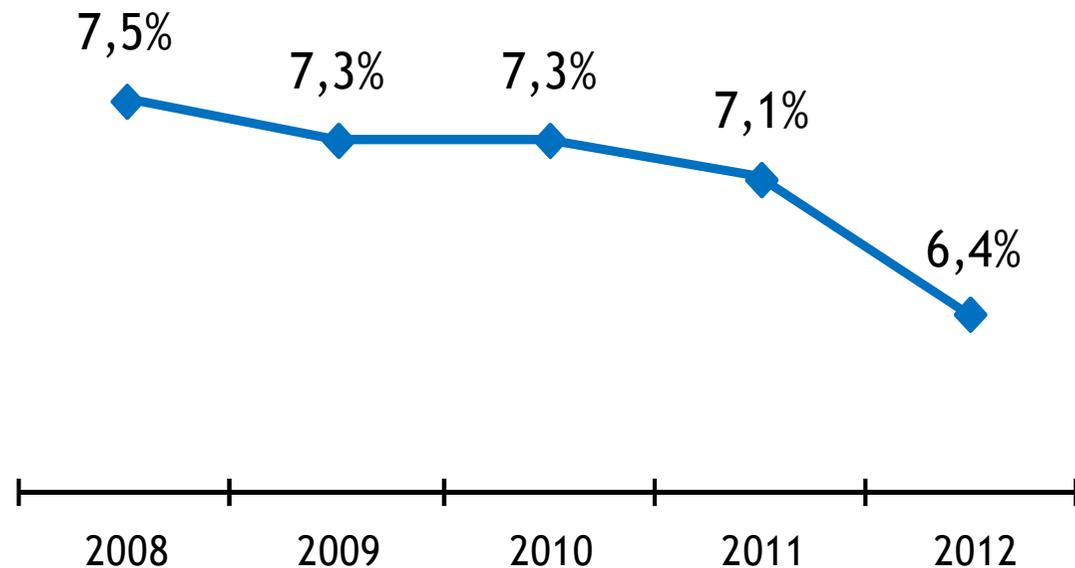
2012 : Croissance des revenus locatifs de + 19 %

Evolution des revenus locatifs
(M€)



Des frais de fonctionnement maîtrisés et en baisse relative

Evolution du ratio : frais de fonctionnement
revenus locatifs



- Les fonctions de développement, de gestion du patrimoine, de gestion locative et de gestion financière sont traitées en interne



Compte de résultat consolidé

En M€	2011 (12 mois)		2012 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	43,5	+ 19 %	52,0
Résultat Opérationnel Courant (ROC) <i>Roc / Revenus</i>	39,4 91 %		46,4 89 %
Variation de juste valeur	-1,4		2,7
Résultat des cessions	-1,2		-4,1
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	36,8	+ 22 %	45,0
Produits de trésorerie et équivalents	0,9		0,6
Coût de l'endettement financier brut	-17,8		-19,5
Résultat avant impôts	19,9		26,1
Impôts et autres charges financières	-0,1		-0,1
Résultat net part du groupe <i>Résultat net / Revenus</i>	19,8 46 %	+ 31 %	26,0 50 %
Résultat dilué par action (€)*	1,57		1,87

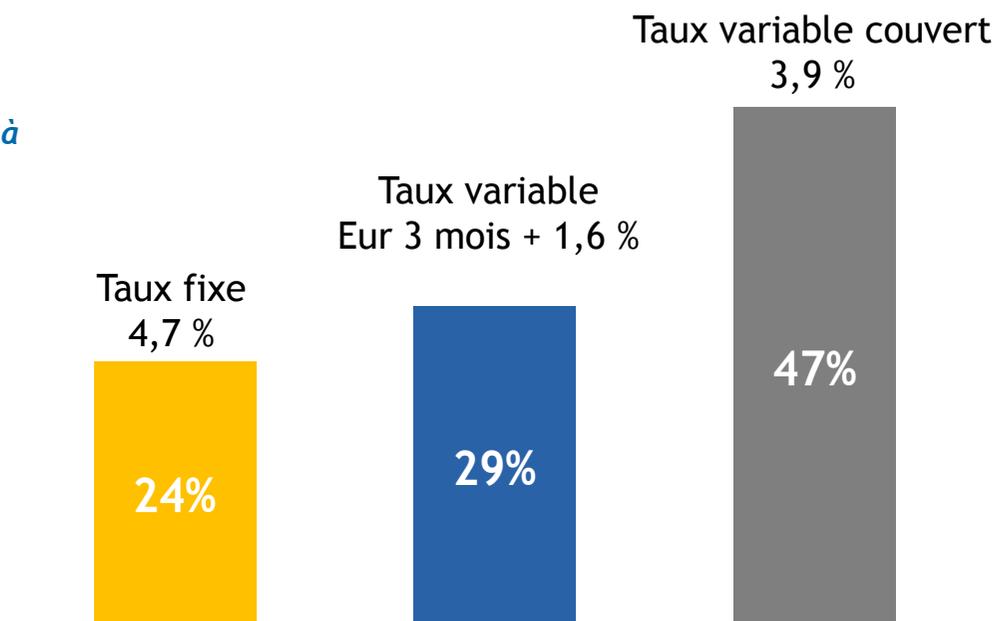
* Nombre d'actions en 2011 : 13 712 722
Nombre d'actions en 2012 : 14 089 878



Un coût moyen de la dette de 3,57 % fin 2012

- Dettes financières en capital : 569 M€
- Loan to Value nette : 71,8 %
- Coût moyen de la dette en baisse à 3,57 %
- Exposition aux taux variables limitée à 29 % de la dette totale

Répartition de la dette à fin 2012



Une dette sous contrôle

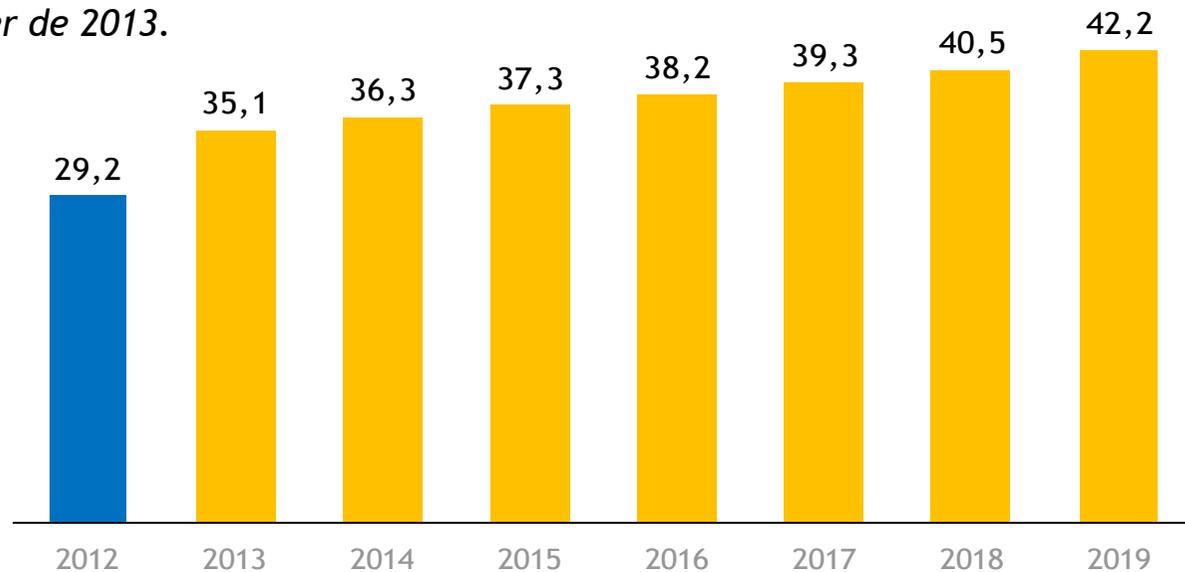
- **Mode de financement spécifique actif par actif**

- *Des emprunts amortissables sur 15 ans en moyenne*
- *Pas de covenants à respecter*
- *Un différentiel sécurisant entre les flux de remboursement et les loyers*

- **LTV de 71,8 % sous contrôle**

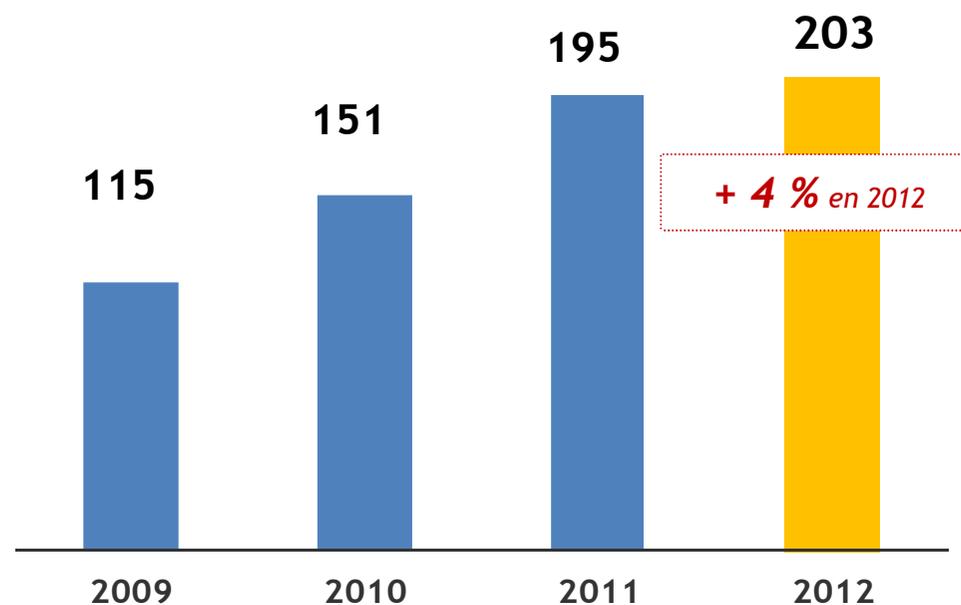
- *Remboursement en capital de 29,2 M€ en 2012*
- *L'arrêt des investissements entraîne une baisse mécanique de la LTV de 5 % / an.*
- *Une LTV baissière à compter de 2013.*

*Echéancier de remboursement en M€
(sur périmètre au 31/12/12)*



Evolution de l'Actif Net Réévalué

L'ANR triple net EPRA
hors droit s'élève à **203 M€**
au 31 décembre 2012



En M€

ANR de reconstitution (droits compris)

ANR de reconstitution par action

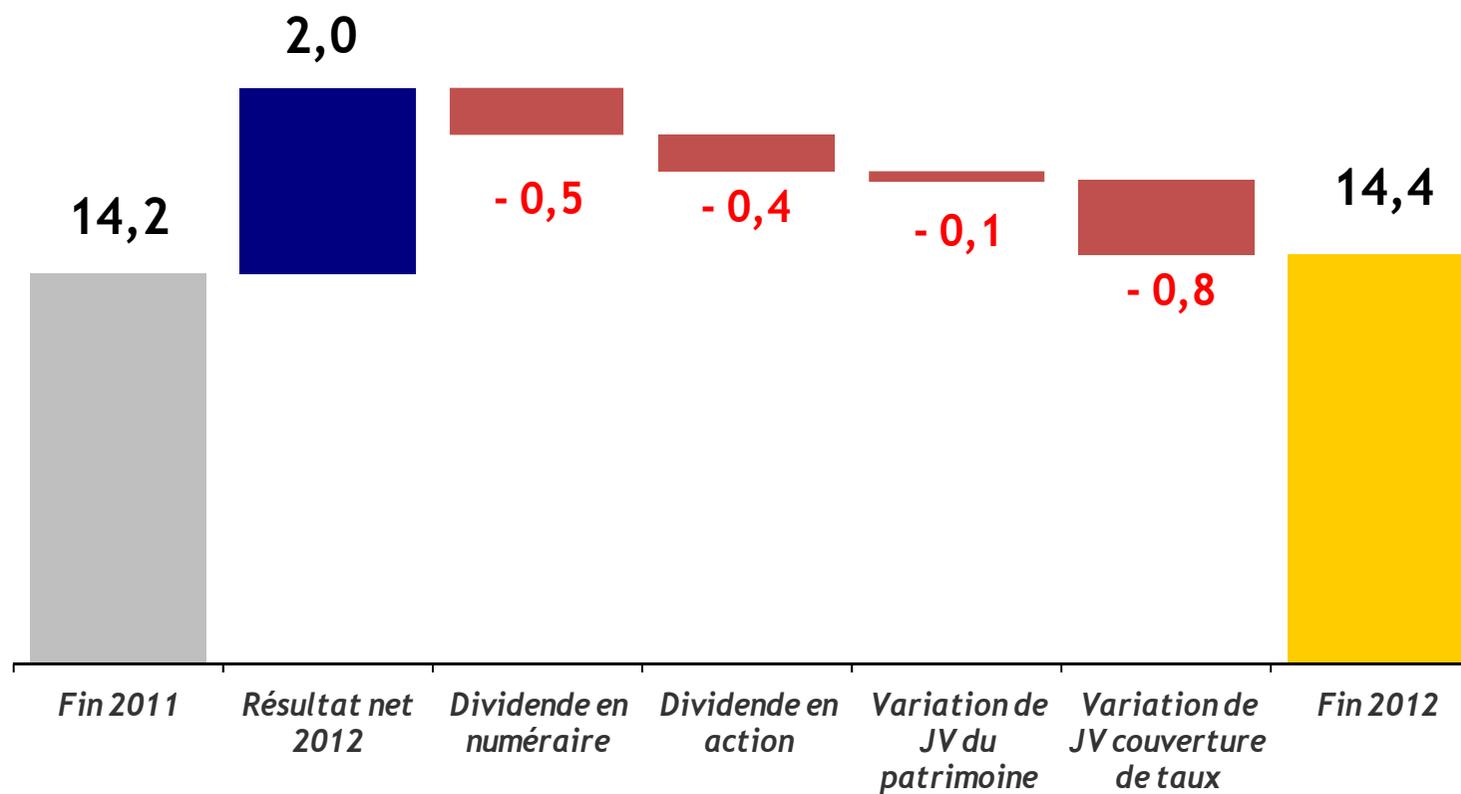
ANR de liquidation (hors droit)

ANR de liquidation par action

	31-12-09	31-12-10	31-12-11	31-12-12
ANR de reconstitution (droits compris)	130,9	171,5	218,5	231,6
ANR de reconstitution par action	13,4 €	16,9 €	15,9 €	16,4 €
ANR de liquidation (hors droit)	114,8	151,4	195,0	202,7
ANR de liquidation par action	11,8 €	14,9 €	14,2 €	14,4 €



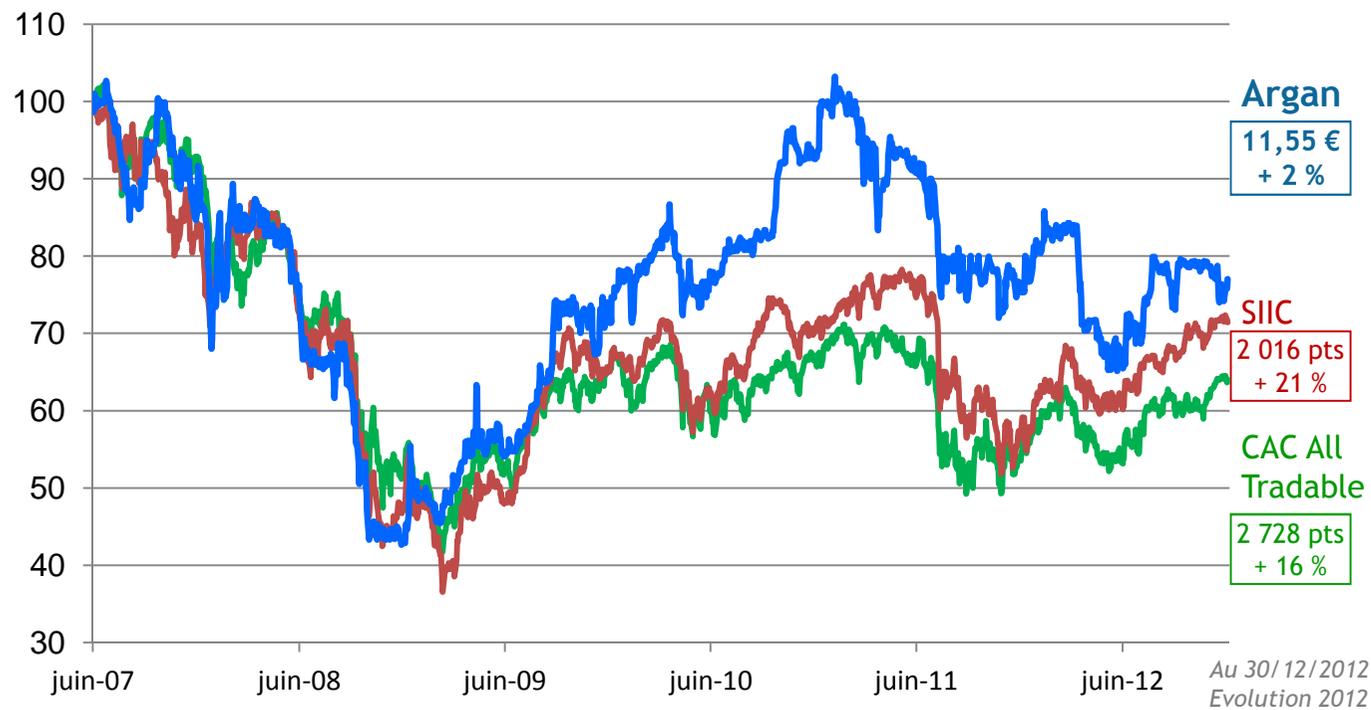
Evolution 2012 de l'ANR Triple net EPRA hors droit par action (en €)



L'action ARGAN

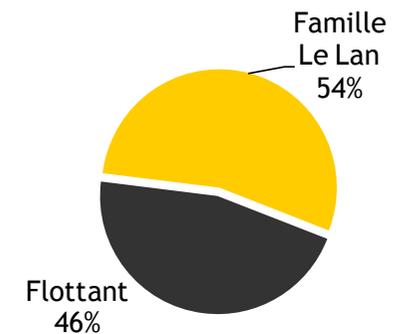
Evolutions du cours d'ARGAN, des indice SIIC France et CAC All Tradable

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



NYSE Euronext Paris
Transfert au
compartiment B
en janvier 2012
Isin : FR0010481960
Mnemo : ARG

Répartition du capital
au 31/12/2012



Dividende 2012 - Rendement de 7 %

4^{ème} résolution :

- ▶ Un dividende maintenu à 0,80 € par action
 - ✓ Un rendement de 7 % sur la moyenne du cours de décembre 2012 (11,45 €/action)
 - ✓ Soit 41 % de la CAF nette après endettement financier 2012
- ▶ Arrêt de l'option du paiement en actions
- ▶ Mise en paiement le 17 Avril 2013

Evolution du dividende/action (en €)



Calculé sur la base de la moyenne du cours du mois de décembre de l'exercice



Plan 2013 - 2015 :
Une feuille de route en ligne avec notre stratégie à long terme



Plateforme Celio - Amblainville (60)

Notre stratégie long terme : capitaliser sur nos atouts ...

... Pour accroître la valeur créée pour nos actionnaires

- Poursuivre notre développement pour accélérer la croissance de notre ANR
- Engager une baisse progressive de notre LTV
- Demeurer un « Pure Player » en Immobilier Logistique
- Maintenir une stratégie AP-L
- Conserver et développer un fonctionnement intégré et réactif
- Privilégier des développements dédiés et pré-loués
- Réduire le risque relatif de chaque actif



Plan de développement 2013 - 2015

Poursuite de la croissance avec trois objectifs à fin 2015 :

- **1 milliard** d'euros de patrimoine (droits inclus)
- **70 M€** de revenus locatifs annuels
- **25 %** de croissance de l'ANR (hors droit) sur 3 ans, soit **250 M€**



Prévisions 2013

- Une 13^{ème} année consécutive de croissance des revenus locatifs à 2 chiffres
 - ▶ 58 M€
 - ▶ En progression de + 12 %

- Deux programmes neufs et une extension, représentant :
 - ▶ une surface de 100.000 m²
 - ▶ un investissement de 50 M€



Présentation des Rapports du Président du Conseil de Surveillance



Neuilly sur Seine - 28 mars 2013

Présentation des Rapports des Commissaires aux Comptes



Neuilly sur Seine - 28 mars 2013

Présentation des rapports des Commissaires aux Comptes

- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de Commerce
- Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil de surveillance.



Questions des Actionnaires



Neuilly sur Seine - 28 mars 2013

Vote des Résolutions

*Relevant de la compétence
de l'assemblée générale ordinaire*



Neuilly sur Seine - 28 mars 2013

Vote des Résolutions

- **1ère résolution**
 - *Approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2012*
- **2ème résolution**
 - *Approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2012*
- **3ème résolution**
 - *Affectation du résultat de l'exercice*
- **4ème résolution**
 - *Distribution d'un dividende*
- **5ème résolution**
 - *Approbation des conventions et engagements réglementés*



Vote des Résolutions

- **6ème résolution**
 - *Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance*
 - *28.500 € pour l'exercice 2013 sur base de 2.500 € / membre présent / Conseil*
- **7ème résolution**
 - *Autorisation donnée au Directoire d'acquérir et de revendre les actions de la Société*
 - Dans la limite de 10% du nombre des actions composant le capital social
 - Ou dans la limite de 5% du nombre des actions composant le capital social ,en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport
 - Montant maximum des fonds consacrés : 6 M€
 - Durée de 18 mois à compter de l'assemblée



Vote des Résolutions

*Relevant de la compétence
de l'assemblée générale extraordinaire*



Neuilly sur Seine - 28 mars 2013

Vote des Résolutions

- **8ème résolution**

- *Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres*
 - Le montant d'augmentation de capital ne pourra excéder le montant nominal de 15 M€
 - Durée : 26 mois à compter de l'assemblée

- **9ème résolution**

- *Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titre de créance - avec maintien du droit préférentiel de souscription*
 - Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées ne pourra être supérieur à 50 M€
 - Le montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 M€
 - Durée : 26 mois à compter de l'assemblée

- **10ème résolution**

- *Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titre de créance - avec suppression du droit préférentiel de souscription et offre au public, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange*
 - Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées ne pourra être supérieur à 50 M€
 - Le montant nominal des titres de créances susceptibles d'être émis ne pourra excéder 100 M€
 - Durée : 26 mois à compter de l'assemblée



Vote des Résolutions

- **11ème résolution**

- *Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé*

- Le Directoire pourra augmenter le capital social, dans le cadre d'une offre visée au II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier c'est-à-dire à un placement dit « privé »
- L'émission de titres, dans ce cas, sera limitée à 20 % du capital par an
- Plafond de 100 M€
- Durée : 26 mois à compter de l'assemblée

- **12ème résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, en fixant librement le prix d'émission*

- Emission dans la limite de 10 % du capital social par période de 12 mois
- Durée : 26 mois à compter de l'assemblée

- **13ème résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription*

- Dans la limite de 15 % de l'émission initiale
- Durée : 26 mois à compter de l'assemblée



Vote des Résolutions

- **14ème résolution**

- *Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société*
 - Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital est fixé à 10 % du capital de la Société
 - Plafond de 100 M€
 - Durée : 26 mois à compter de l'assemblée

- **15ème résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions*
 - Dans la limite de 10 % du capital social, par période de 24 mois
 - Durée : 18 mois à compter de l'assemblée

- **16ème résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux*
 - Dans la limite de 2 % du capital social, par période de 24 mois
 - Période d'acquisition minimale de 2 ans + période de conservation minimale de 2 ans
 - Durée : 38 mois à compter de l'assemblée

- **17ème résolution**

- *Fixation d'un plafond global de 100M€ pour les augmentations de capital social, immédiate et/ou à terme, susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées par l'Assemblée, ainsi qu'en vertu des délégations en cours de validité*



Vote des Résolutions

- **18ème résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprise (PEE)*
 - Le montant nominal total des augmentations de capital ne pourra excéder 1 M€
 - Durée : 18 mois à compter de l'assemblée

- **19ème résolution**

- *Modification de l'article 9 des statuts*
 - Modification sur la forme du paragraphe « Déclaration de franchissement de seuils »

- **20ème résolution**

- *Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*



Clôture de la séance



Neuilly sur Seine - 28 mars 2013