



 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Assemblée générale 2010

- *Neuilly - 30 mars 2011*

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 2010*
 - *Stratégie et perspectives du groupe*
 - *Événements post-clôture*
- 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





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Présentation
du Rapport de gestion*

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 acquisitions d'actifs lui permettent 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**

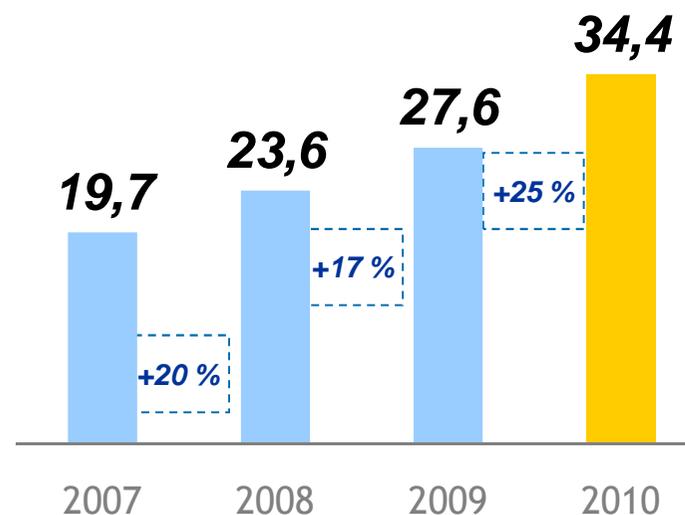
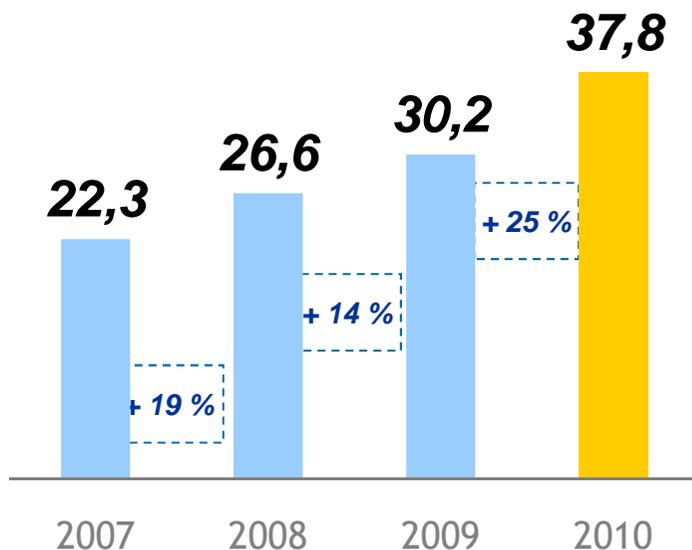
* Source CBRE - Marché de l'investissements de l'immobilier logistique 2010 estimé à 550 M€



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

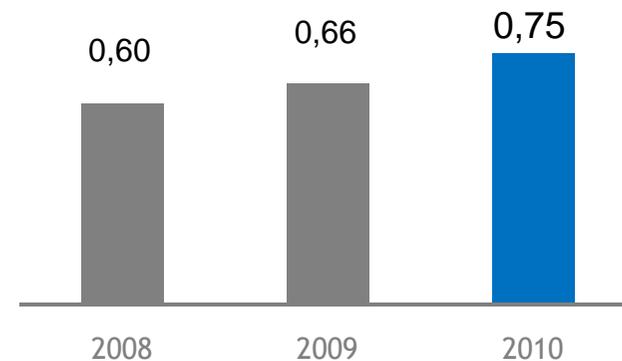


Un dividende en progression de 13,6%

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 %***, soit un prix de souscription de 12,33 €
- **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 de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de l'AG





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

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



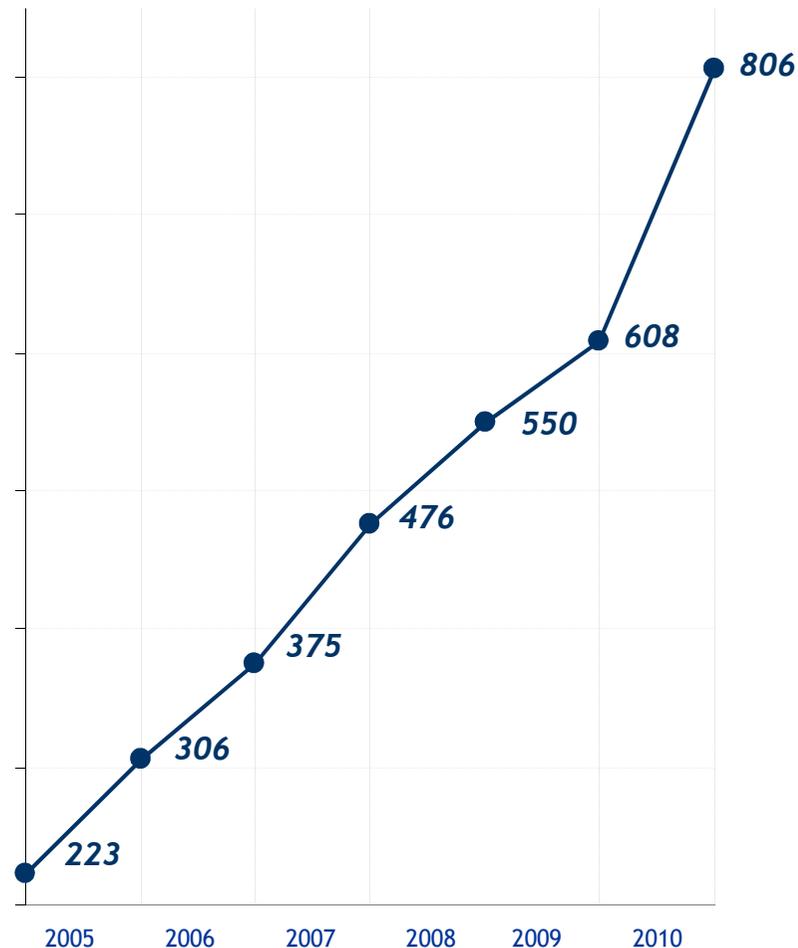
Situation : Le Coudray Montceaux (91)
Surface : 85 000 m²
Locataire : ND Logistics
Opération réalisée en juillet



Croissance de 33 % des surfaces en patrimoine

Au 31 décembre 2010

*Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)*



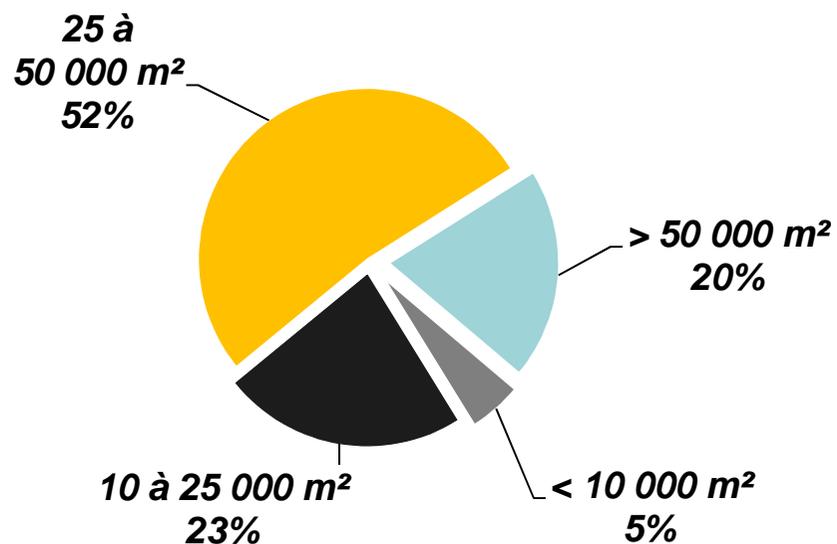
- **Patrimoine 100 % logistique**
- **Loué à 100 %**
- **806 000 m² détenus fin 2010 :**
 - + 240 000 m² nouveaux en 2010 (livrés ou acquis)
 - - 42 000 m² cédés ou sous promesse de vente
- **29 plateformes et 2 messageries en France**
 - Surface moyenne (entrepôts de catégorie A) : 27 000 m²
- **Un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



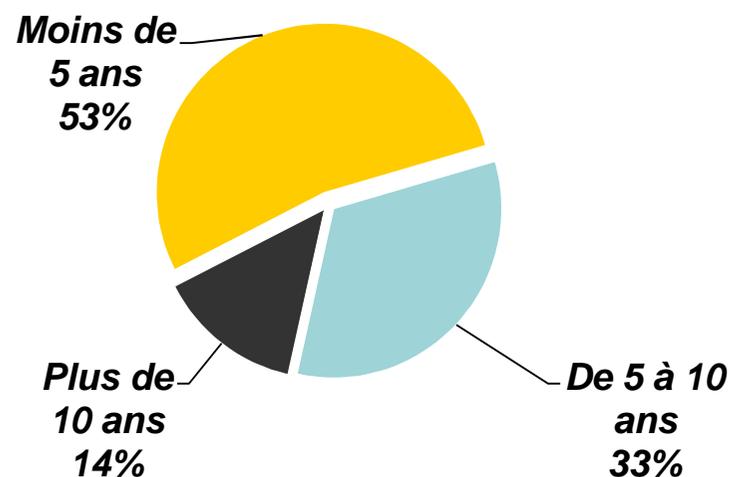
Physionomie du patrimoine

Au 31 décembre 2010

Répartition du patrimoine
par surface



Répartition du patrimoine
par ancienneté des sites*



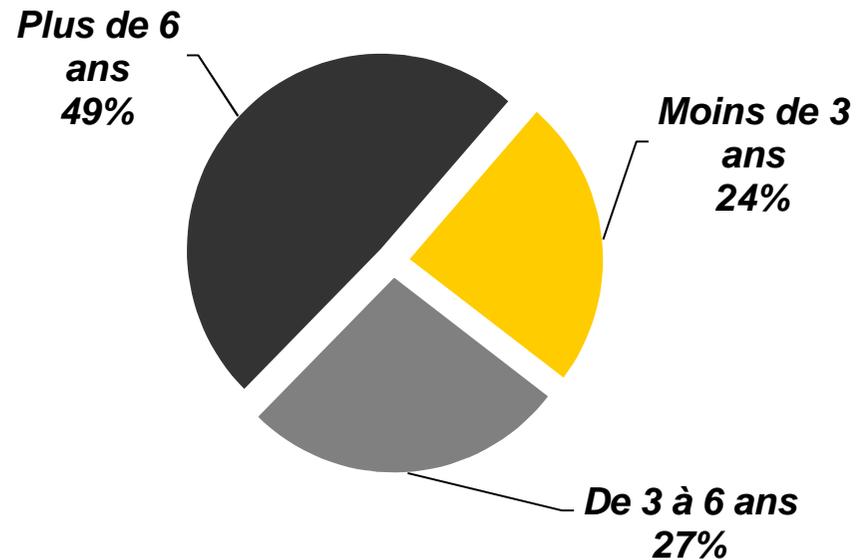
* En % des surfaces



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*

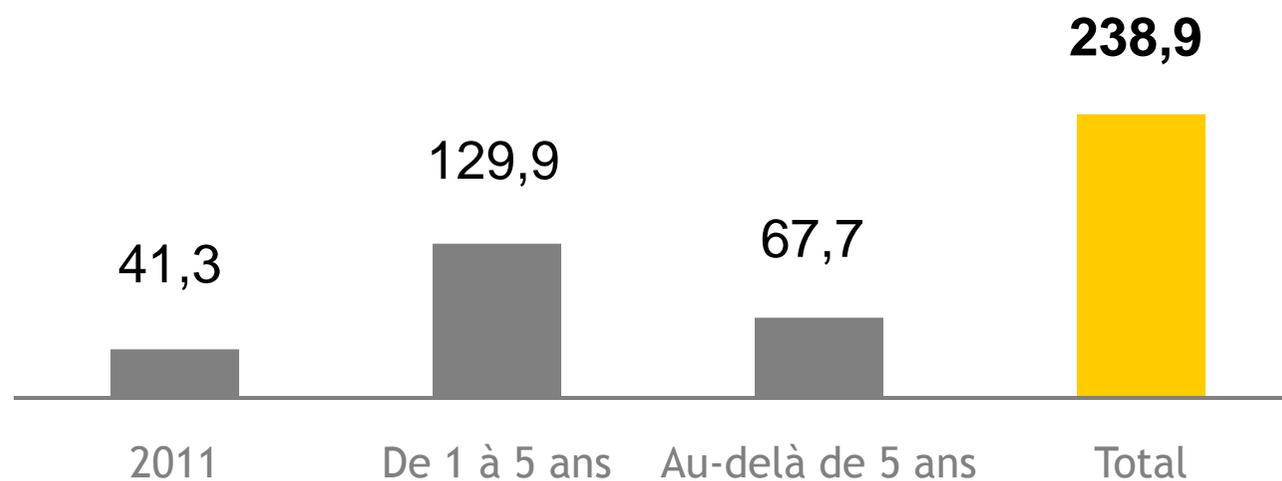
*Répartition des baux par durée ferme au 1^{er} janvier 2011
(en % des revenus locatifs annuels)*



Echéancier des baux

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

En M€

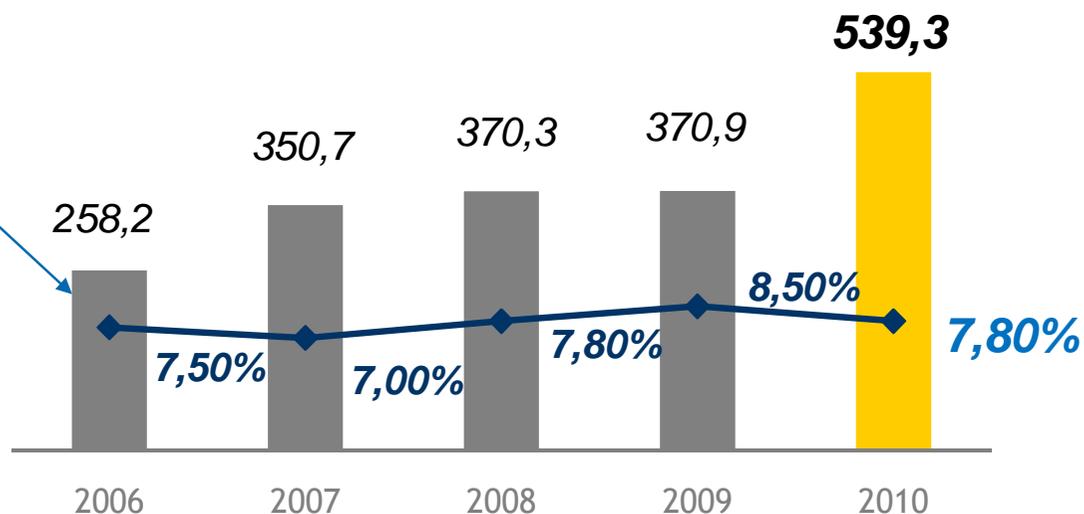


Un patrimoine expertisé à 539,3 M€ HD

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

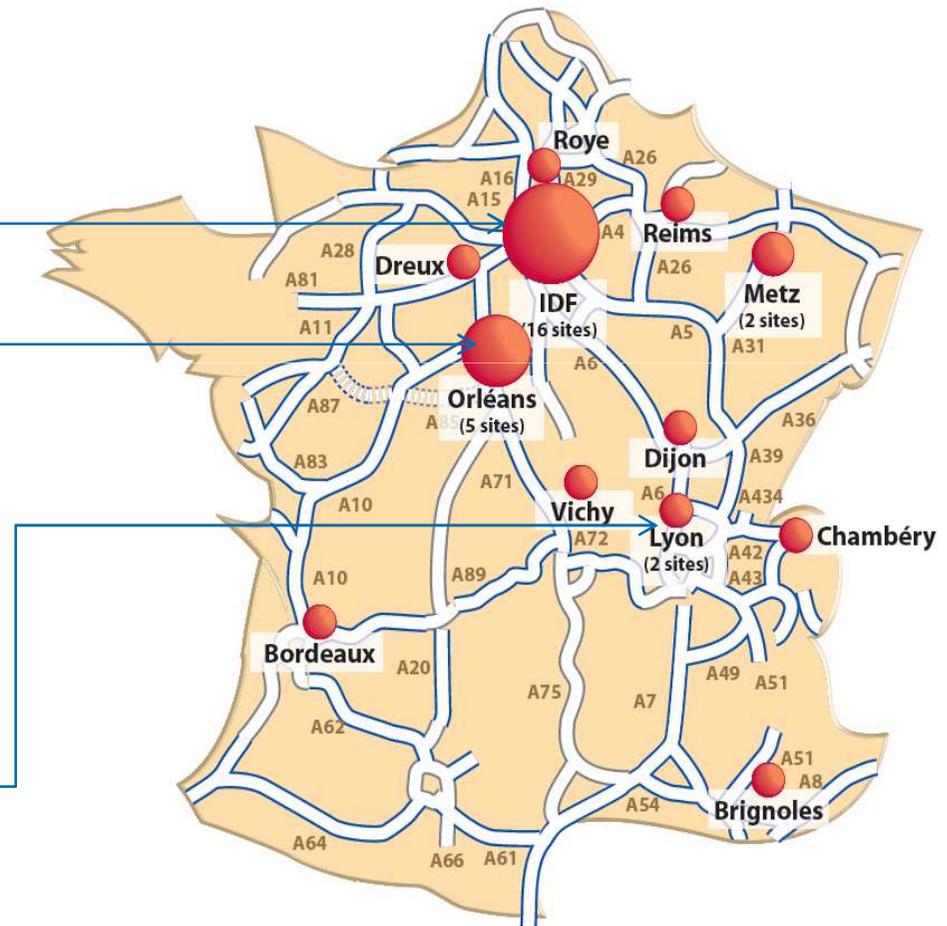
- 406 000 m²
- 50 % des surfaces

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

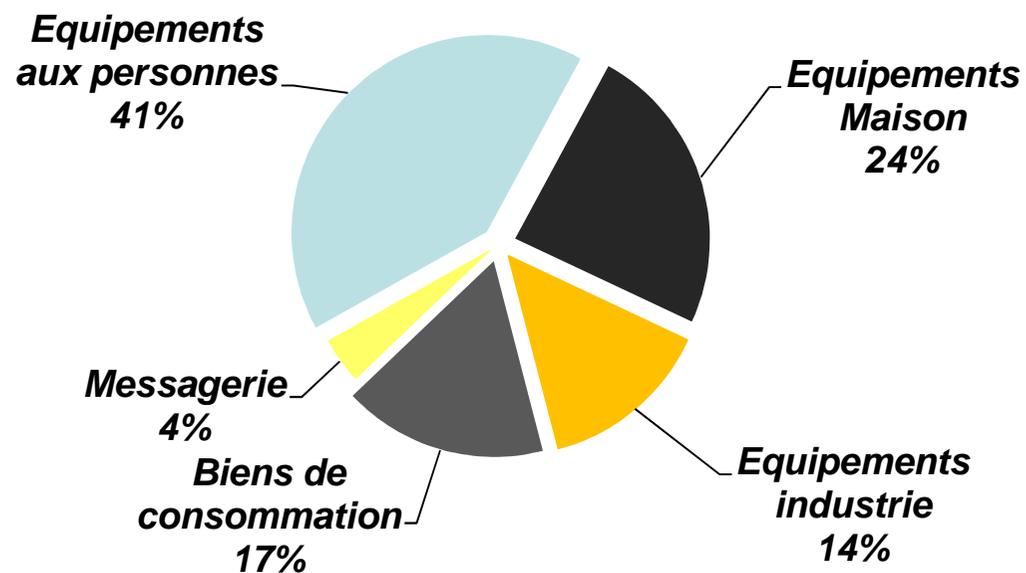
| | % des revenus locatifs 2010 | Nombre de plateformes |
|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| ND Logistique | 17 % | 4 |
| L'Oréal | 14 % | 4 |
| Castorama | 9 % | 1 |
| Géodis | 7 % | 4 |
| Décathlon | 5 % | 1 |
| La Poste | 5 % | 1 |
| K + N | 4 % | 1 |
| Depolabo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

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

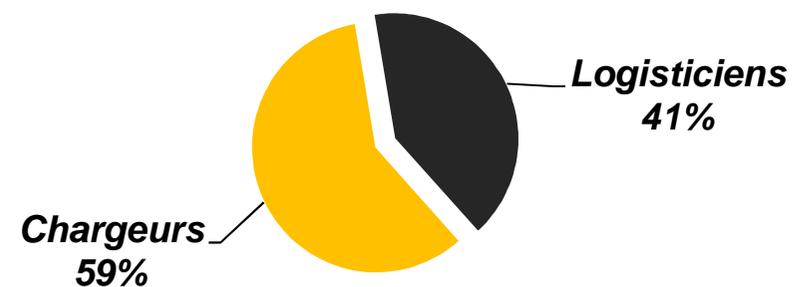


Une typologie de locataires diversifiée

Répartition des locataires par secteur économique*



Répartition des locataires par typologie*



* En % des loyers annualisés 2010



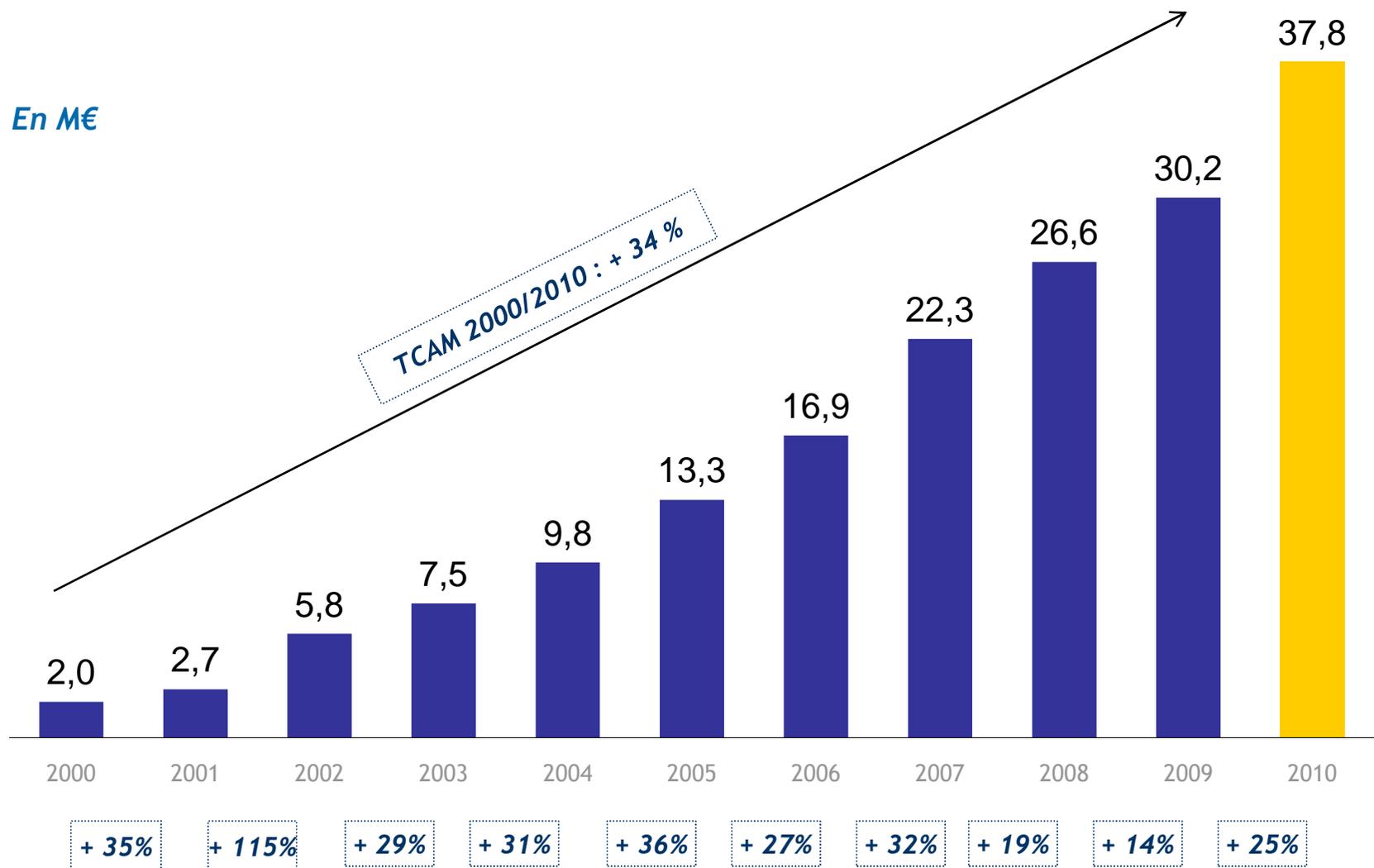


 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Chiffres clés 2010

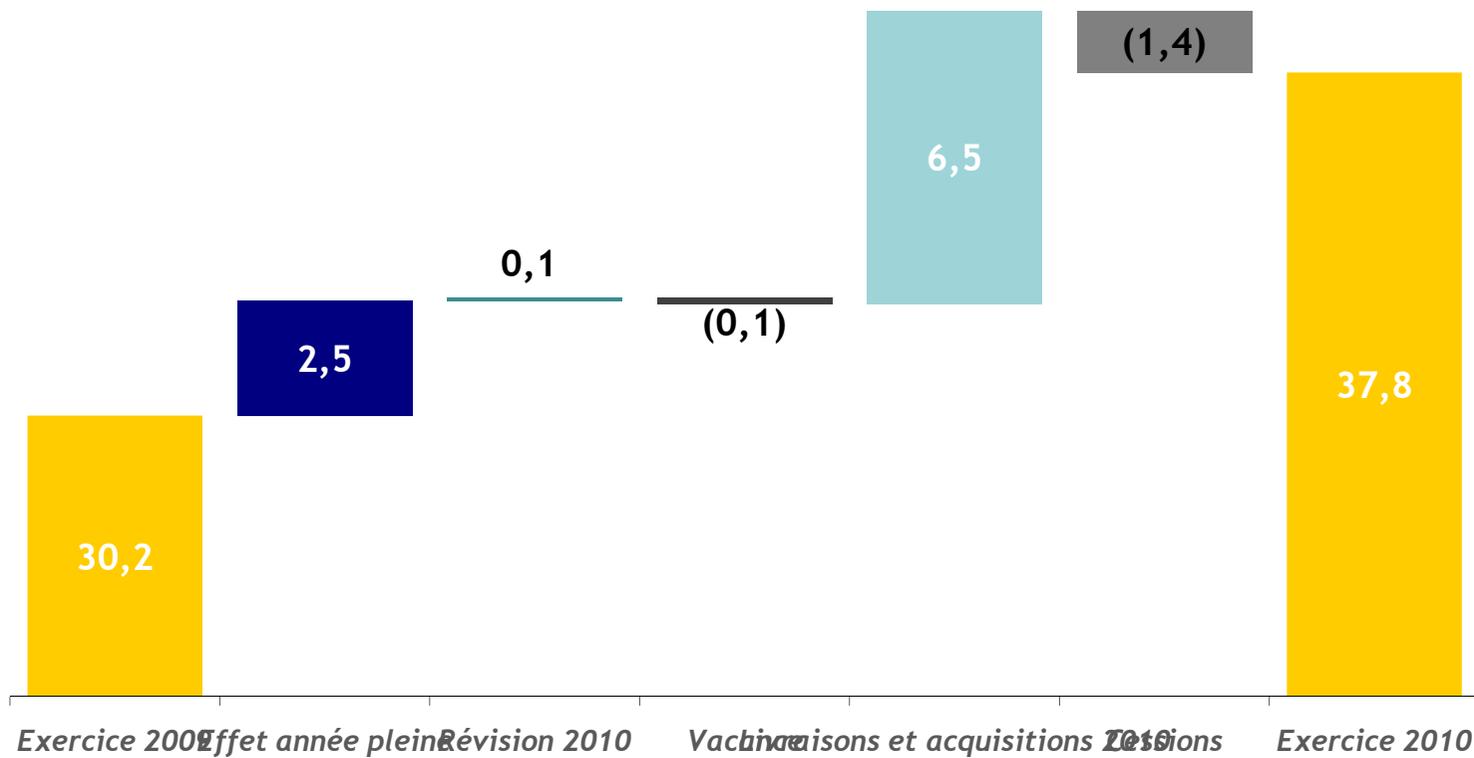
- *Francis Albertinelli*
- *Directeur Financier*

Une croissance à 2 chiffres des revenus locatifs depuis 10 ans



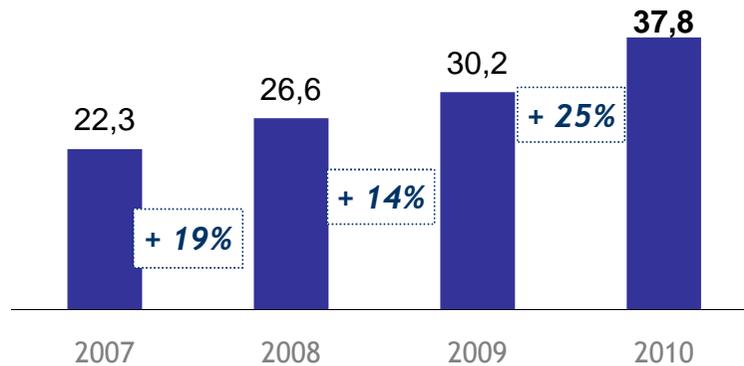
2010 : croissance des revenus locatifs de + 25,2%

Evolution des revenus locatifs en M€

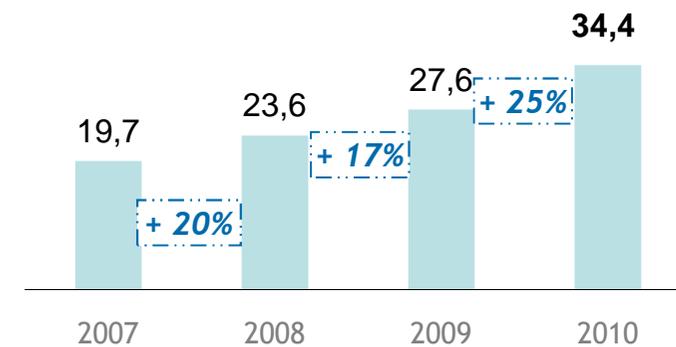


Une croissance des cash flow en ligne avec celle des revenus locatifs

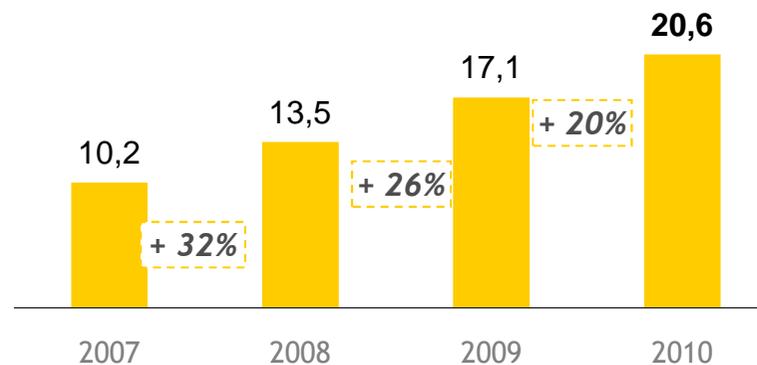
Evolution des revenus locatifs en M€



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

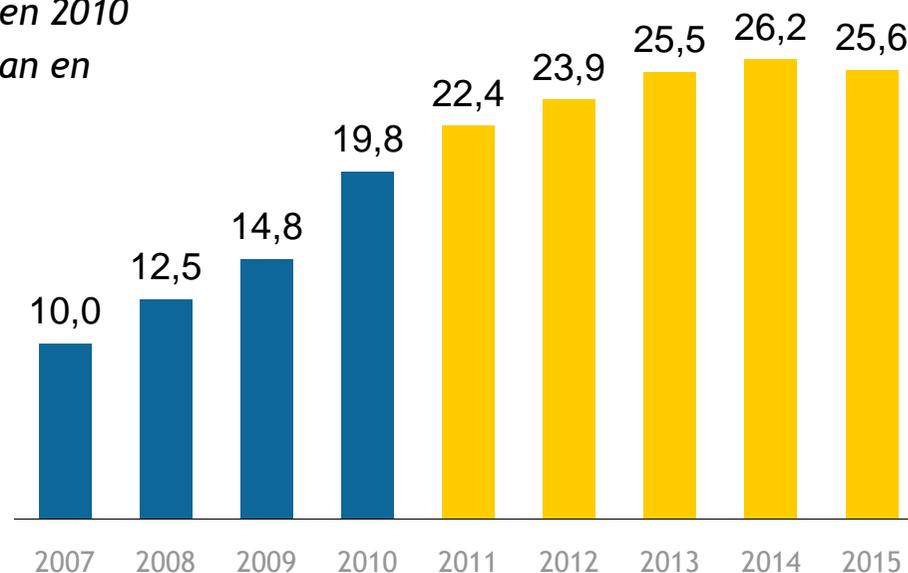
▪ Un mode de financement spécifique

- *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 €

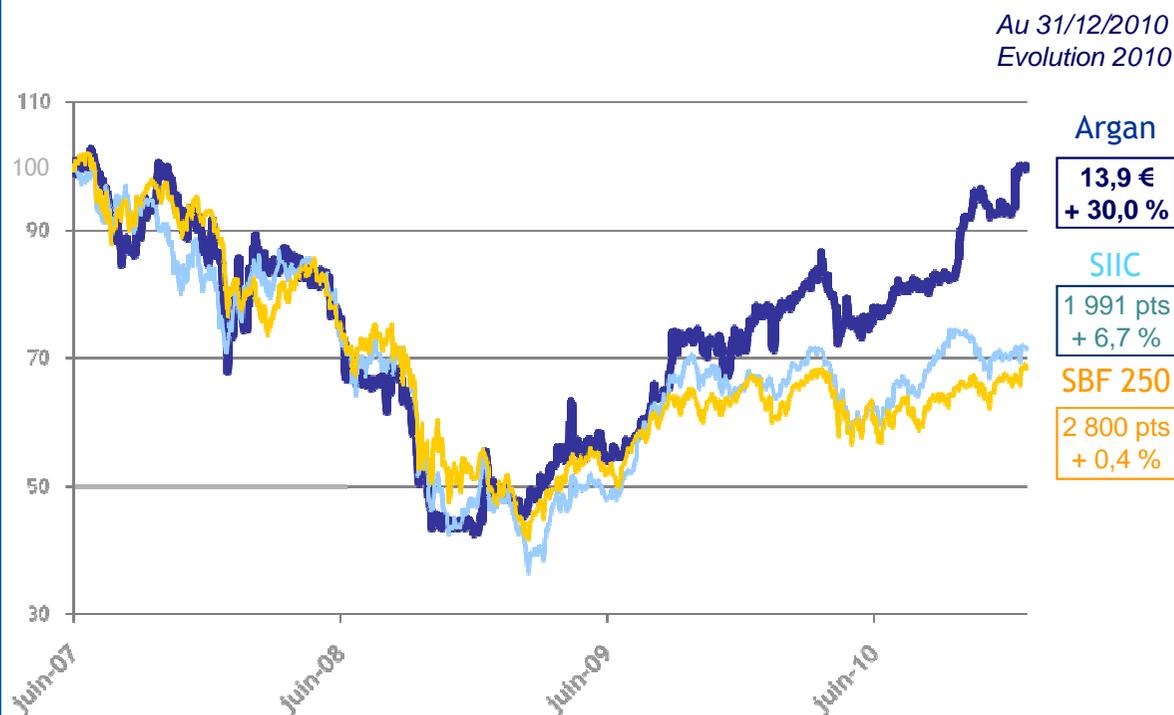


L'action ARGAN a progressé de 30% en 2010

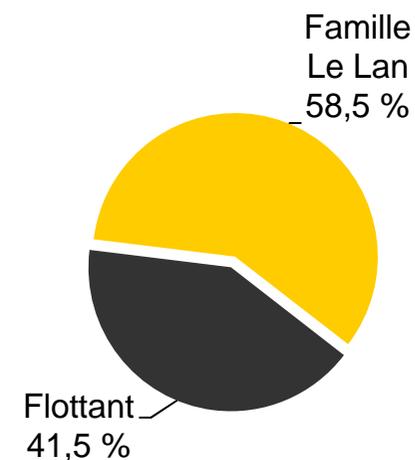
- Le titre ARGAN est entré au SBF 250 et au CAC Small 90, le 21 décembre 2009

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





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Motivations et modalités
de l'opération de capital lancée
le 23 mars dernier*

Un engagement fort des managers dans le développement de l'entreprise

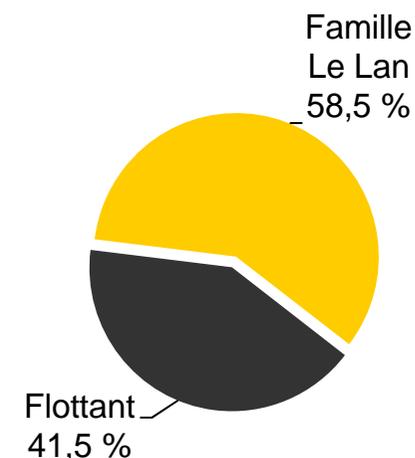
▪ Motivations de l'opération :

- *soutenir les futurs projets de croissance de la Société*
- *et renforcer sa structure financière en vue des investissements à venir*

▪ Engagements et intentions de souscription

- *Les membres de la famille Le Lan agissant de concert et certains salariés souhaitent conjointement souscrire à titre irréductible à 1 382 688 actions et à titre réductible à 142 826 actions :*
 - Les membres de la famille Le Lan agissant de concert, se sont engagés à souscrire à l'opération, à titre irréductible à hauteur de 85,17% de leurs DPS (soit 1 378 026 actions nouvelles)
 - Les membres de la famille Le Lan cèderont sur le marché le solde des DPS non exercés, soit 879 593 DPS
 - Ils se sont également engagés à souscrire à la date de règlement livraison et au prix de souscription (11€), toutes les actions qui demeureraient non souscrites afin que l'ensemble des engagements de souscription portent sur 75% de l'émission
- Certains salariés d'Argan ont indiqué avoir l'intention de souscrire à l'opération, sous réserve d'obtention des financements bancaires, à titre irréductible à hauteur de la totalité de leurs DPS permettant la souscription au de 4 662 actions, et à titre réductible à hauteur de 142 826 actions

Répartition du capital
au 31/12/2010



Modalités et calendrier de l'opération

Nombre d'actions
nouvelles

2.764.503 actions
susceptible d'être porté à 3.179.178 actions en cas d'exercice de la clause d'extension

Prix de souscription
des actions nouvelles
et produit brut de
l'émission

11 euros par action

30.409.533 euros
susceptible d'être porté à 34.970.958 euros en cas d'exercice de la clause d'extension

Jouissance des
actions nouvelles

Les actions nouvelles seront livrées selon le calendrier indicatif le **19 avril 2011**.
Elles ne donneront pas droit au dividende au titre de l'exercice 2010, mais seront
assimilées aux actions existantes au jour de leur règlement livraison
Elles porteront jouissance le 1^{er} janvier 2011

Droit préférentiel de
souscription

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :

- à titre irréductible à raison de **3 actions nouvelles pour 11 actions existantes** possédées. 11 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 3 actions nouvelles au prix de 11 euros par action ;
- et, à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible

Droit préférentiel de
souscription

0,61 euro
(sur la base du cours de clôture de l'action Argan le 18 mars 2011 soit 14,60 euros
diminué du dividende de l'exercice 2010 estimé à 0,75 euro)



Calendrier de l'opération

| | |
|---------------|--|
| 21 mars | Visa de l'AMF |
| 23 mars 2011 | Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription |
| 30 mars 2011 | Assemblée Générale mixte |
| 5 avril 2011 | Détachement du dividende 2010 (après bourse) |
| 6 avril 2011 | Clôture de la période de souscription Fin de cotation des DPS |
| 13 avril 2011 | Centralisation des droits préférentiels de souscription |
| 15 avril 2011 | Décision quant à la mise en œuvre de la Clause d'Extension Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible |
| 19 avril 2011 | Emission des actions nouvelles - Règlement livraison. Admission des actions nouvelles aux négociations sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris Reprise du contrat de liquidité (suspendu le 17 mars 2011) |





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Stratégie et Perspectives

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*



Tendances 2011

▪ **Objectif 2011 :**

- *Une croissance des loyers embarquée pour 2011 de +10 % au minimum, sur les bases du périmètre détenu au 1er janvier 2011 et des cessions programmées sur l'année*

▪ **Déjà trois opérations signées depuis le début de l'année :**

- *Développement pour compte propre : signature de 2 opérations à livrer en 2012*
 - **Plateforme de distribution régionale IDF de 33.000 m² pour DECATHLON**
 - 27 quais, 1.048 m² de bureaux - A construire à Ferrieres (77)
 - Bail signé de 6 ans fermes
 - Démarrage des travaux fin 2011 - Livraison estimée au T3 2012
 - **Plateforme de distribution régionale (sud ouest) de 21.245 m² pour M. BRICOLAGE**
 - 24 quais, 825 m² de bureaux - A construire à Cahors (46)
 - Bail signé de 12 ans fermes
 - Démarrage des travaux fin 2011-début 2012 - Livraison estimée au T3 2012
- *Acquisition le 11 mars d'une plateforme de 20.000 m² exploitée par Geodis BM*
 - Messagerie multimodale (fleuve, route et rail) située à Bonneuil sur Marne (94) sur le Port Autonome de Paris
 - Durée Bail 12 ans fermes
 - Géodis BM y réalise la logistique de Prestalis (ex NMPP)
 - 560 m² de bureaux - 5 710 m² de quai fer couvert - Non soumis aux ICPE



Objectif 2012 : détenir un patrimoine d'1 million de m²

- **Développement pour compte propre**
 - *Conclure en 2011 plusieurs projets à l'étude en 2010 et à livrer en 2012 (deux baux ont déjà été signés)*
 - *Amplifier cette dynamique commerciale en 2011*

- **Acquisitions ciblées d'actifs neufs**
 - *Une opération déjà réalisée et des projets à l'étude*

- **Programme d'arbitrages au même rythme visant à maintenir un degré de qualité élevé et un patrimoine jeune**

- **Distribution d'un dividende en progression constante en valeur absolue**





*Présentation
des Rapports du Président
du Conseil de Surveillance*



 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Présentation des rapports
des Commissaires aux Comptes*

Présentation des rapports des Commissaires aux Comptes

- **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice annuel clos au 31 décembre 2010**
- **Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice annuel clos au 31 décembre 2010**
- **Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés aux articles L.225-86 et L. 225-90-1 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 sur le contrôle interne.**





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Points clés des résolutions soumises
au vote des actionnaires*

Dividende 2010 : Résolutions n° 2 & 3

- **Proposition d'un dividende de 0,75€ par action (contre 0,66€ au titre de l'exercice 2009)**
 - *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 %* soit un prix de souscription de 12,33 € par action.**
- **Détachement du droit au dividende sur position au 5 avril 2010 après clôture**
- **Mise en paiement le 6 mai 2011**

** Le prix de souscription est calculé sur la moyenne du cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de l'AG, diminuée du montant net du dividende*





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Questions des actionnaires



 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Vote des résolutions
Relevant de la compétence
de l'assemblée générale ordinaire*

Vote des résolutions

▪ Première résolution

- *Approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2010*

▪ Deuxième résolution

- *Affectation du résultat de l'exercice et fixation du dividende à 0,75€*

▪ Troisième résolution

- *Option pour le paiement du dividende en actions*
 - Jouissance au 1^{er} janvier 2011 - option exerçable jusqu'au 26 Avril 2011
 - Prix d'émission fixé à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture lors des 20 dernières séances de bourse précédant la présente assemblée générale, diminuée du montant net du dividende, soit un prix de souscription de 12,33 € par action

▪ Quatrième résolution

- *Approbation des conventions et engagements réglementés*

▪ Cinquième résolution

- *Approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2010*



Vote des résolutions

▪ Sixième résolution

- *Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance*
 - Base de 2.000 € / membre présent / Conseil

▪ Septième résolution

- *Renouvellement du mandat d'un Commissaire au Comptes titulaire : Cabinet Mazars*

▪ Huitième résolution

- *Renouvellement du mandat d'un Commissaire aux Comptes suppléant : Monsieur Loïc WALLAERT*

▪ Neuvième 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
 - 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
 - Durée de 18 mois à compter de l'assemblée





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Vote des résolutions
Relevant de la compétence
de l'assemblée générale extraordinaire*

Vote des résolutions

▪ Dixième résolution

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

▪ Onzième 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*

▪ Douzième résolution

- *Délégation de pouvoir au Directoire en vue de l'augmentation du capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions ordinaires de la Société ou d'une Filiale 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 ne pourra être supérieur à 50 M€*
 - *Le montant nominal des titres de créance émis ne pourra excéder 100 M€*
 - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

▪ Treizième résolution

- *Délégation de compétence au Directoire en vue d'émettre des actions ordinaires ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une Filiale ou donnant droit à l'attribution de titre de créance - avec suppression du droit préférentiel de souscription mais sans réservation*



Vote des résolutions

- *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*

■ **Quatorzième résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire d'avoir recours à un **placement privé** pour mettre en œuvre la délégation de compétence relative à l'émission d'actions, titres ou valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription visée à la 13^{ème} résolution*
 - *Le Directoire pourra procéder à 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*

■ **Quinzième résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à l'émission d'actions, titres ou valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission,*
 - *Emission dans la limite de 10 % du capital social par période de 12 mois*
 - *Plafond de 100 M€*
 - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

■ **Seizième résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre de titres 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

▪ Dix septième résolution

- *Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'émettre des actions ordinaires de la Société et des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société*
 - *Le montant nominal maximum des augmentations de capital social ne pourra être supérieur à 50 M€*
 - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

▪ Dix huitième résolution

- *Délégation de compétence au Directoire en vue d'augmenter le capital social en rémunération d'apports en nature dans la limite de 10 % du capital social*
 - *Le plafond du montant nominal d'augmentation de capital est fixé à 10 % du capital de la Société*
 - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

▪ Dix neuvième résolution

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social par émission d'actions ordinaires 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*



Vote des résolutions

▪ Vingtième résolution

- *Fixation du montant nominal des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafond global*
 - *Le montant nominal maximum des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations conférées est fixé à 100 M€*

▪ Vingt et unième résolution

- *Examen et approbation de la fusion-absorption de IMMOGONESSE par ARGAN*

▪ Vingt deuxième résolution

- *Pouvoirs en vue des formalités*





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Clôture de la séance