



Réunion financière - Paris - 1^{er} février 2012

SOMMAIRE

2010-2011-2012 : Les 3 glorieuses !

Jean-Claude LE LAN - Président du Conseil de Surveillance

Patrimoine au 31 décembre et livraisons 2012

Ronan LE LAN - Président du Directoire

• 2011 : 11ème année de croissance à deux chiffres

Francis Albertinelli - Directeur Financier

Annexes







2010-2011-2012: Les 3 glorieuses!



Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux

Acteur majeur de l'immobilier logistique avec 417 M€ investis en 3 ans

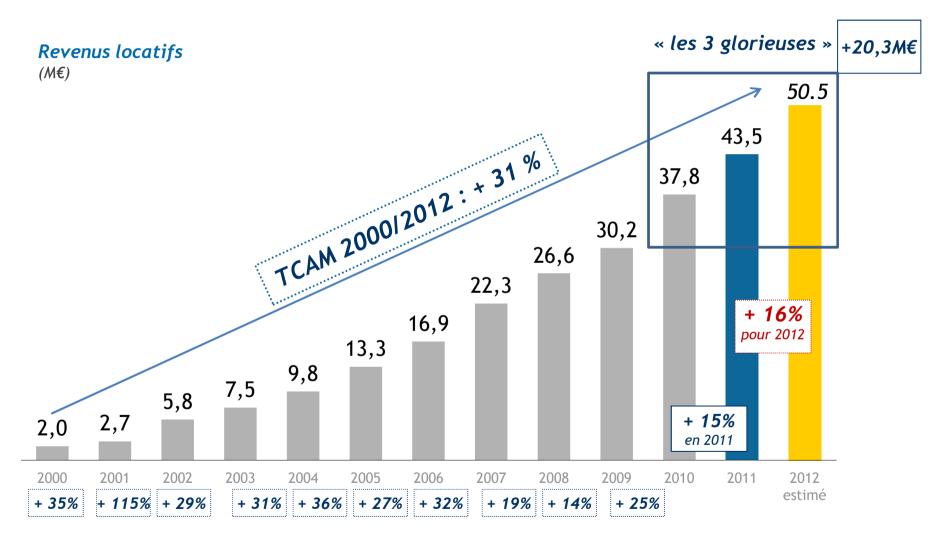
	Total sur 3 ans	2010	2011	2012 *	
Investissements					
En M€ Part de marché	417	170 30%	93 15%	154	
Dette contractée (M€) Coût dette contractée	348 3,40%	143 3,30%	76 3,60%	129 3,30%	
Surface (m²) Nombre d'actifs Loyers annualisés (M€)	640.000 15 32,5	240.000 4 13,0	162.000 3 7,5	238.000 8 12,0	
Arbitrages					
En M€ Surface (m²) Nombre d'actifs Loyers annualisés (M€)	96 188.000 12 9,0	22 41.000 5 2,0	24 42.000 2 2,3	50 105.000 5 4,7	

(*) Investissements contractés et à livrer en 2012 - Arbitrages selon programme prévisionnel 2012





Croissance des revenus locatifs à 2 chiffres depuis 12 ans

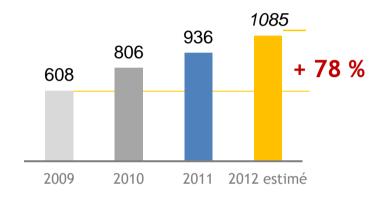




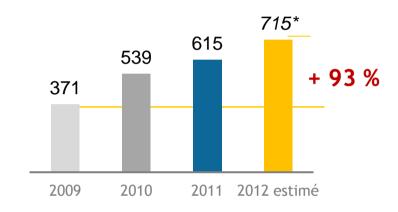


2010 / 2012 - Croissance active et qualitative du patrimoine

Evolution du patrimoine en surface (000 m²)



Evolution du patrimoine en valeur (M€ HD)



* En appliquant le taux de capitalisation de fin 2011

- En 3 ans, le patrimoine 100% logistique d'Argan aura :
 - Quasiment doublé en surface pour atteindre 1,1 million de m² fin 2012
 - ▶ Doublé en valeur avec une valeur estimée fin 2012 à 715 millions HD
 - Rajeuni avec un age moyen de 6,1 ans à fin 2012
 - Conservé un taux d'occupation maximal de 100 % (à fin 2011)

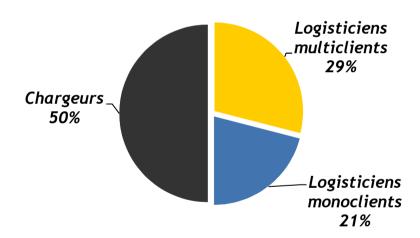




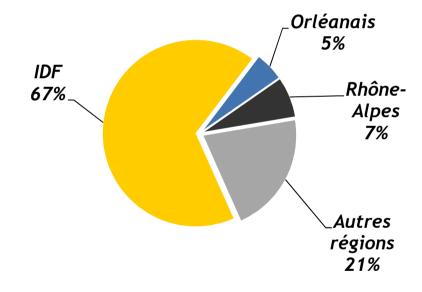
2010 / 2012 - Montée en gamme du patrimoine

Projections à fin 2012

79% de chargeurs et sites logisticiens multiclients



Concentration accrue sur l'Ile de France 67% des surfaces contre 41% début 2010



Taille moyenne de **29.000 m²** contre 22.000 m² début 2010



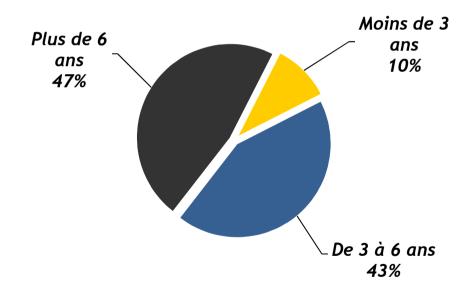


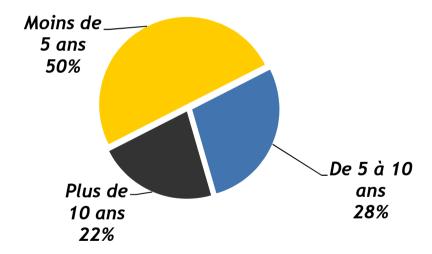
2010 / 2012 - Montée en gamme du patrimoine (suite)

Projections à fin 2012

Durée ferme des baux maintenue à 5,8 ans

Patrimoine rajeuni : 6,1 ans contre 6,7 ans en moyenne début 2010









2010 / 2012 - Diversification qualitative du portefeuille clients

Locataires historiques













































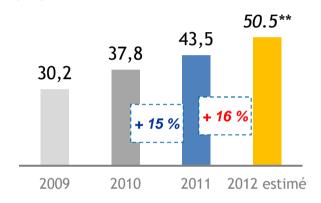




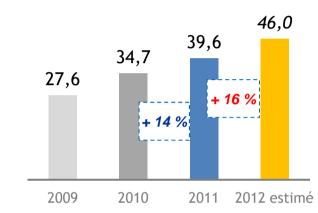
2010 / 2012 - Performances financières renouvelées basées sur le maintien de fondamentaux solides

Revenus locatifs nets

(M€)



Cash flow d'exploitation (M€)



- ► Frais de structures maîtrisés et contenus à 7,1% des loyers
- Maîtrise des flux de trésorerie
 - ✓ Trésorerie de 28 M€ fin décembre 2011 (soit plus de 6 mois de loyers prévisionnels 2012)
- Coût de la dette totale de 3,9% en 2011
- Prévision de baisse de la LTV, grâce à l'amortissement de la dette et aux arbitrages.



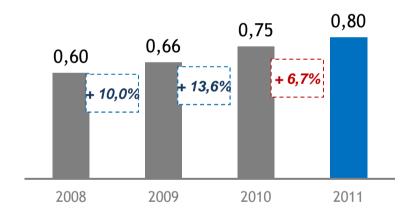


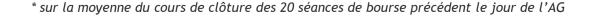
Dividende 2011 - Rendement de 6,9%

Proposition pour l'Assemblée générale du 30 mars 2012

- Un dividende de 0,80 € par action
 - ✓ Représentant un rendement de 6,9% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2011 (11,52€/action)
 - ✓ Représentant 28 % de la CAF courante 2011 (contre 22 % pour le dividende 2010)
- Option pour le paiement du dividende en action, avec une décote de 10 %*
- Détachement du droit au dividende sur position au 10 avril 2012 au soir
- Mise en paiement le 15 mai 2012

Progression du dividende/action (en €)



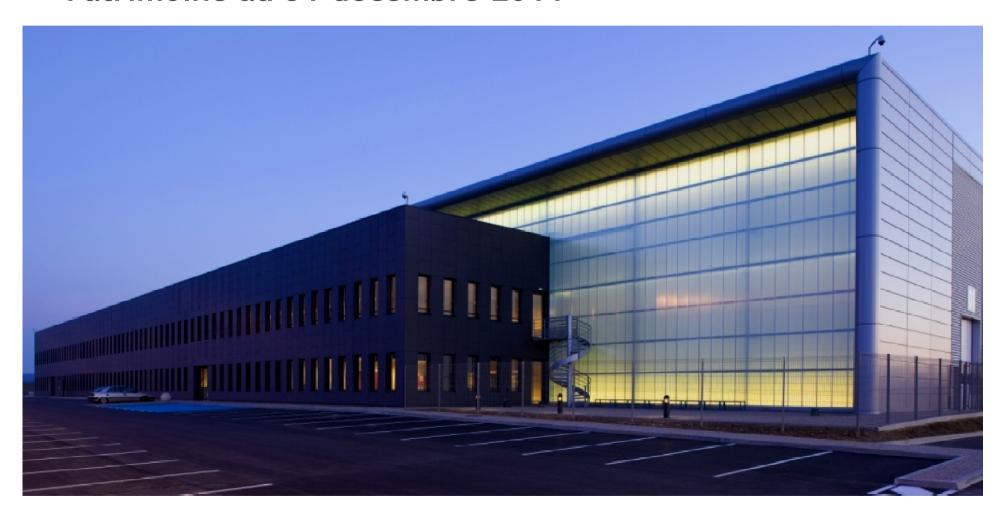








Patrimoine au 31 décembre 2011



Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau

2011 - Trois acquisitions pour une surface totale de 162.500 m²

Investissements

93 M€ d'acquisition dont une opération majeure de 142 500 m² (+ une extension de 12.500 m² à livrer en 2012), répartie sur 2 sites loués à FM Logistic

Arbitrages

- ▶ Poursuite des opérations d'arbitrage pour un total de 42 000 m²
 - ✓ Plateforme de 26 000 m² à Grenoble, sous promesse au 31/12/2010 et cédée en juillet
 - ✓ Plateforme de 16 000 m² à Orléans, cédée en juillet
 - ► Signature d'une promesse de vente le 15 décembre 2011 d'une plateforme de 16.000 m² située à Reims





Acquisition d'une messagerie multimodale louée à Géodis BM en février 2011







Bail: 12 ans ferme

Surfaces: 20 000 m²

Situation: Bonneuil sur Marne





Acquisition de deux plateformes logistiques louées à FM logistic en novembre 2011



Bail: 9 ans ferme

Surfaces:

1^{er} site: 82 000 m² (+ 1 extension de

12 500 m² à livrer en 2012)

2ème site: 60 500 m²

Situation: dorsale logistique Nord/Sud

Nouveau partenaire logisticien d'Argan

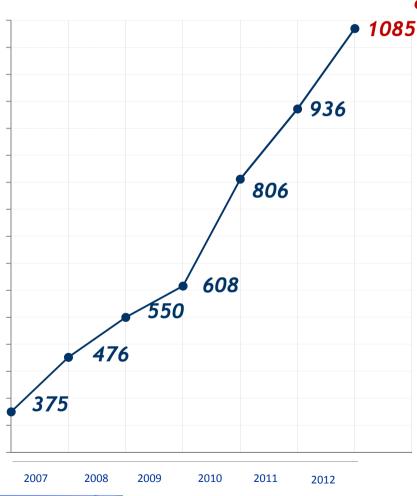






Croissance de 16% des surfaces détenues en 2011 Au 31 décembre 2011

Evolution des surfaces en patrimoine (milliers de m²)



estimé

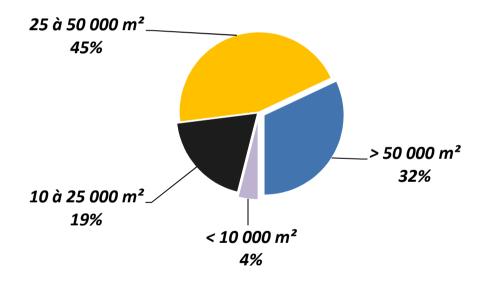
- 936 500 m² détenus fin 2011 :
 - 806 000 m² détenus fin 2010
 - + 162 500 m² nouveaux en 2011 (livrés ou acquis)
 - 16 000 m² cédés en 2011
 - - 16 000 m² sous promesse de vente
- Patrimoine 100 % logistique
- Loué à 100 %
- 29 plateformes et 3 messageries en France
 - Surface moyenne: 27 500 m²
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6,9 ans (contre 6,0 ans fin 2010)



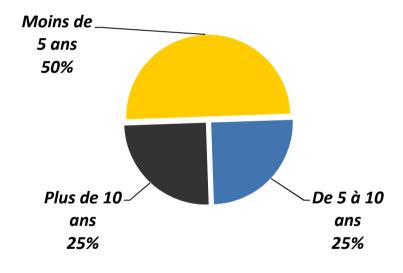


Physionomie du patrimoine Au 31 décembre 2011

Répartition du patrimoine par surface



Répartition du patrimoine par ancienneté des sites*



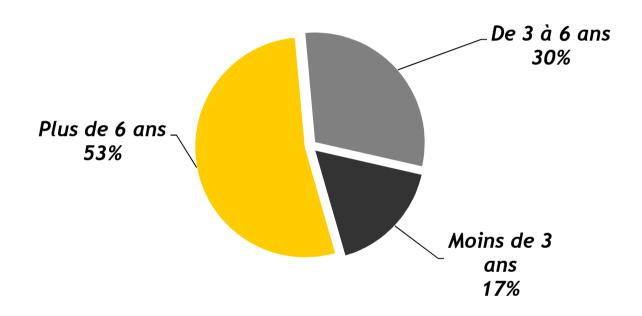
* En % des surfaces





Des baux sécurisés de longue durée

Répartition des baux par durée ferme à fin 2011 (en % des revenus locatifs annuels)



- ▶ Durée contractuelle moyenne de 6,6 ans
- Durée ferme moyenne de **5,8 ans**
- ▶ 82% des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation

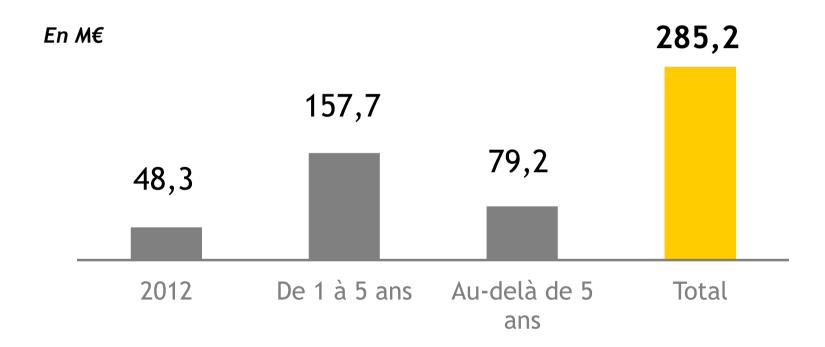




Echéancier des baux

Loyers sécurisés

(calculés sur la durée ferme des baux du patrimoine existant au 31 décembre 2011)







Patrimoine expertisé à 615 M€ HD, en hausse de 14% Au 31 décembre 2011

Patrimoine expertisé à 615 M€ hors droits, soit 638 M€ droits compris :

Patrimoine au 31 décembre 2010 : 539,3 M€
Impact à périmètre constant : - 1,6 M€ (-0,3%)
Impact des livraisons et des acquisitions 2011 : + 94,3 M€

- 17,1 M€

Taux de rendement global de 7,8% hors droits, stable sur un an

Taux d'occupation de 100%

▶ Impact des cessions 2011 :



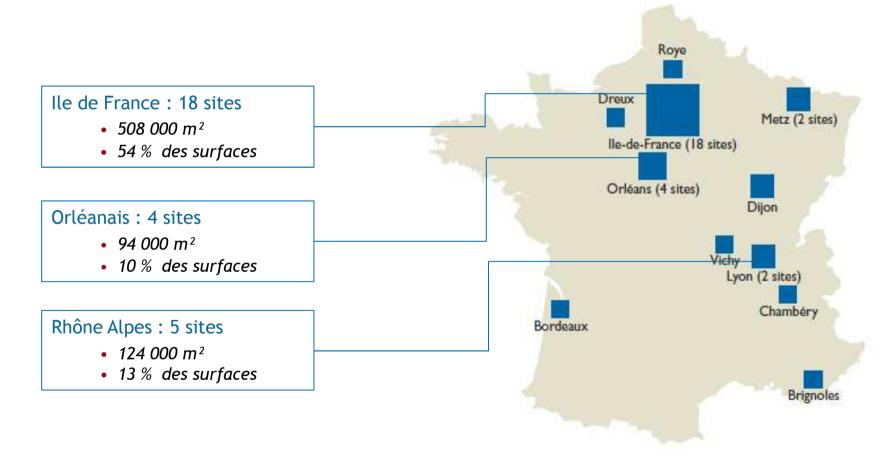




Présence renforcée en lle de France

 La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement

Répartition des sites par zone géographique Au 31 décembre 2011







Locataires - Profil de risque sécurisé et diversifié

Situation fin 2011

- 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 Logistics, L'Oréal, Castorama, Géodis, Décathlon, La Poste, K+N, Alloga, Movianto ...
- De nouvelles signatures de grande qualité chaque année

En 2010 : En 2011 :

Décathlon

- FM Logistic
- Castorama

% des revenus locatifs	Nombre de plateformes
14 %	4
13 %	2
13 %	4
8 %	1
7 %	4
5 %	1
4 %	1
4 %	1
3 %	1
3 %	1
	locatifs 14 % 13 % 13 % 8 % 7 % 5 % 4 % 4 % 3 %

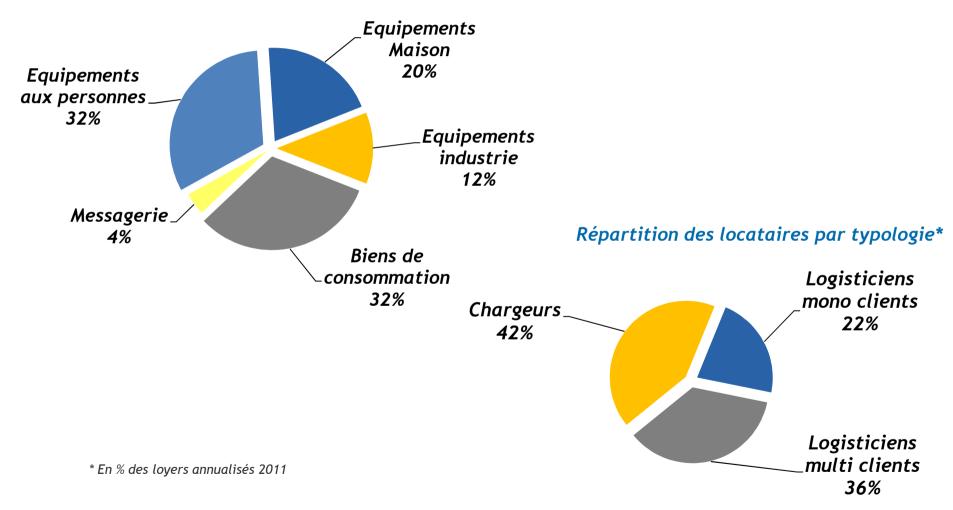
Les 10 premiers locataires représentent
 74% des revenus 2011 (20 sites)





Une typologie de locataires et de secteurs économiques diversifiée

Répartition des locataires par secteur économique*

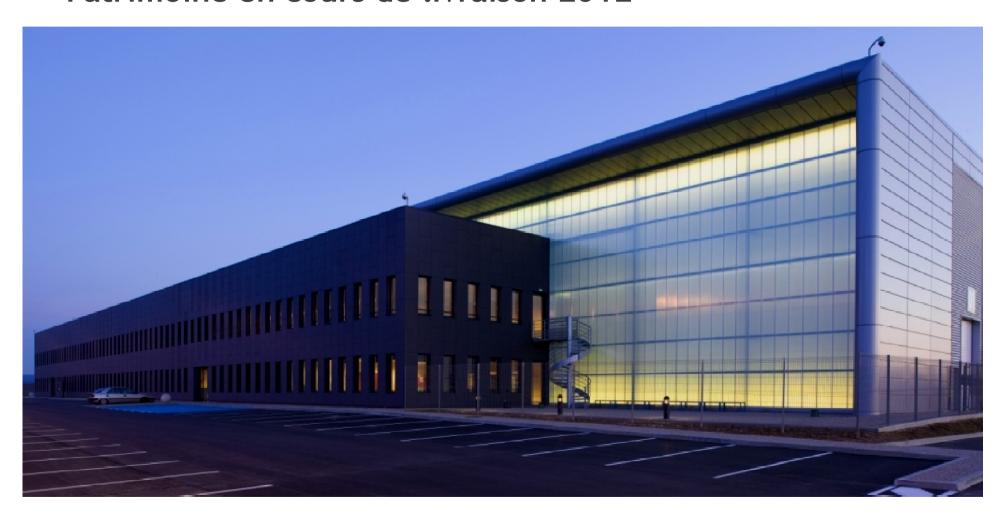








Patrimoine en cours de livraison 2012



Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau

2012: 8 nouveaux engagements fermes à livrer en 2012 (plus une extension sur un site FM Logistic)

Argan confirme en 2012 son positionnement d'acteur majeur de l'investissement logistique en France :

• Investissements :

- ▶ Un total d'investissement de 154 M€ pour 238 000 m² en 2012 :
 - 4 développements représentant une surface totale de 126 000 m²
 - 4 acquisitions représentant une surface totale de 100 000 m²
 - 1 extension de 12.000 m² pour FM Logistic

Arbitrages :

- ▶ Poursuite des opérations d'arbitrage en 2012 :
 - Vente d'une plateforme de 16.000 m² située à Reims, planifiée le 3 février (promesse de vente signée le 15 décembre 2011)
 - Projet de cession de 90 000 m² supplémentaires





Livraisons 2012 - 2 opérations avec Auchan



Entrepôt label Certivea HQE Produits secs et brasserie

Lieu: TRAPPES (78)
Bail: 9 ans ferme
Surface: 51 400 m²

Livraison en deux tranches : 3ème trim. 2012 et 1er trim. 2013





Entrepôt produits frais

Lieu: COUDRAY MONTCEAUX (91)

le long de l'autoroute A6

Bail: 9 ans ferme Surface: 13 300 m²

Livraison: 1er trimestre 2012





Entrepôt à température dirigée (normes pharmaceutiques) pour ARVATO



Lieu: CHANTELOUP (Marne La Vallée 77)

Bail: 6 ans ferme Surface: 20 300 m²



Livraison: 2ème trimestre 2012





Une deuxième opération pour Décathlon



Entrepôt label Certivea HQE

Lieu: FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée 77), le long de l'autoroute A4

Bail: 6 ans ferme

Surface: 33 200 m² + réserve foncière pour une extension de 12 000 m²

Livraison: 3ème trimestre 2012





Plateforme de distribution régionale pour Mr Bricolage



Lieu: CAHORS (46) Locataire: Mr BRICOLAGE Bail: 12 ans ferme Surface: 21 200 m²

Livraison: 4ème trimestre 2012





Plateforme pour la FNAC



Lieu: WISSOUS (91)
Bail: 9 ans ferme
Surface: 22 600 m²

Livraison: 3^{ème} trimestre 2012





Plateforme nationale pour Celio





Lieu: AMBLAINVILLE (60), le long de l'autoroute A16

Bail: 10 ans ferme

Surface: 31 500 m²

Livraison: 2ème trimestre 2012





Entrepôt K+N assurant la logistique de Système U







Lieu: FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée 77), le long de l'autoroute A4

Bail: 6 ans ferme Surface: 32 500 m²

Livraison: 3^{ème} trimestre 2012







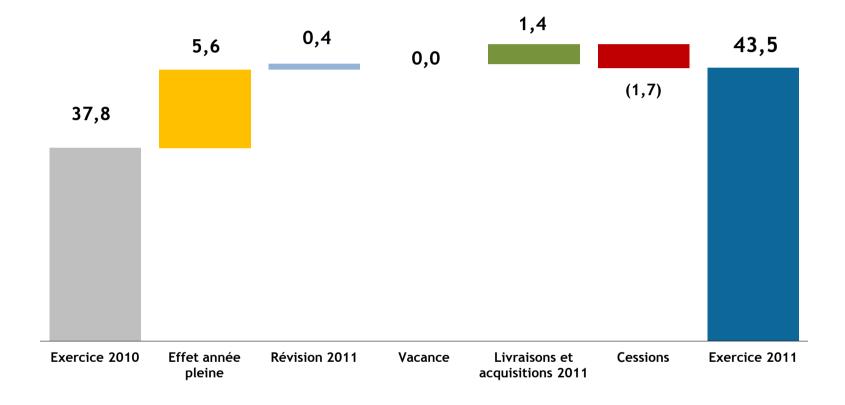
11ème année de croissance à deux chiffres



Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux

2011: Croissance des revenus locatifs de + 15%

Evolution des revenus locatifs en M€



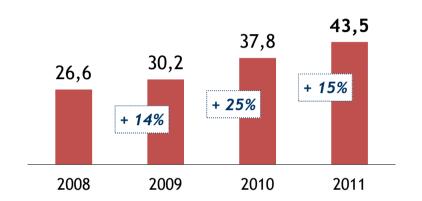


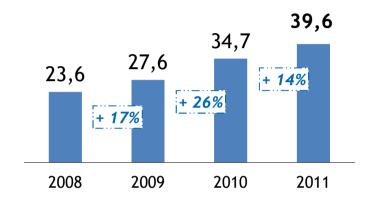


Croissance des cash flow en ligne avec celle des revenus locatifs

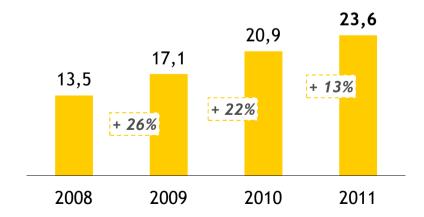
Evolution des revenus locatifs en M€

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€	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)		
Revenus locatifs (net de charges)	37,8	43,5		
Résultat Opérationnel Courant (ROC) Roc / Revenus	34,7 92 %	39,4 91 %	\rightarrow	Maîtrise d fonctionne 7,1% des l
Variation de juste valeur Résultat des cessions	19,5 -1,0	-1,4 -1,2	\rightarrow	Maintien of capitalisat
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	53,2	36,8		
Produits de trésorerie et équivalents Coût de l'endettement financier brut	0,1 -14,4	0,9 -17,8		
Résultat avant impôts	38,9	19,9		
Impôts et autres charges financières	1,5	-0,1		
Résultat net part du groupe	40,4	19,8		
Résultat dilué par action (€)**	3,98	1,44		** ** ** *** *** ***

Maîtrise des frais de fonctionnement à hauteur de 7,1% des loyers

Maintien des taux de capitalisation à 7,8%

** Nombre d'actions en 2010 : 10 136 514 Nombre d'actions en 2011 : 13 712 722





Bilan consolidé simplifié

En M€	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	
ACTIF	596,2	732,5	
Actifs non courants	545,3	669,6)
Actifs courants	35,1	56,6	• Dont trésorerie : 32,4 M€ *
Actifs destinés à être cédés	15,8	6,3	
PASSIF	596,2	732,5	
Capitaux propres	151,4	195,0	
Passifs non courants	397,6	478,5	• Dont Dettes LT : 459,6 M€
Passifs courants	47,2	59,0	• Dont Dettes CT : 35,6 M€





^{*} Trésorerie de 27,8 M€ après remboursement d'un billet de trésorerie CT de 4,6 M€

Une dette sous contrôle avec baisse de la LTV

	2010	2011
Dettes financières en capital (M€) (sur patrimoine fin d'année)	409,4	463,1
Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits)	71,7%	69,6%
Frais financiers nets	-13,7	-16,1
Maturité de la dette	12,8 ans	12,3 ans
Coût moyen	3,89% Euribor moyen 2010 : 0,82%	3,88% Euribor moyen 2011 : 1,39%
Dette à taux fixe	41 % taux moyen : 4,7%	33 % taux moyen : 4,7%
Dette à taux variable couvert	47 %	49 %
Dette à taux variable	12 % Eur 3 mois + 1,4% en moyenne	18 % Eur 3 mois + 1,5% en moyenne

• 2011 : Poursuite de la mise en place de couverture sur une partie des nouveaux financements, réduisant l'exposition aux taux variables à 18% de la dette totale.





Un mode de financement spécifique

Mode de financement spécifique actif par actif

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

19,8

2010

2011

2012

2013

14,8

2009

12,5

2008

■ LTV de 69,6% sous contrôle

- Remboursement en capital de 23,3 M€ en 2011
- Pour les années à venir, les montant des remboursements de la dette additionnés aux désendettements liés aux arbitrages seront supérieurs aux montants des nouvelles dettes contractées, entrainant une baisse de la LTV

• Pas d'échéance en capital « in fine »

28,7

2014 2015

Echéancier de remboursement en M€

2016

2017

2018

(périmètre au 31/12/12)





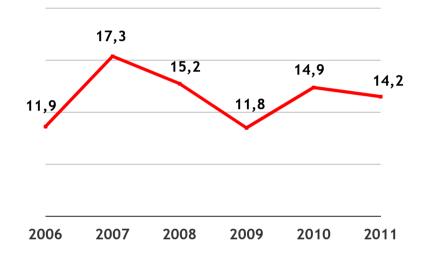
ANR de 195 M€ fin 2011

ANR de liquidation par action de 14,2€ au 31 décembre 2011

• Origine de la variation de - 0,7 €/action :

- ANR fin 2010 : 14,9 €/action
- Résultat net 2011 : + 2,2 €/action
- Variation de la valeur du patrimoine : 0,3 €/action
- Réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,7 €/action
- Versement du dividende : 0,8 €/action
- Impact dilutif de la création des actions nouvelles suite à l'augmentation de capital : 1,1 €/action

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



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

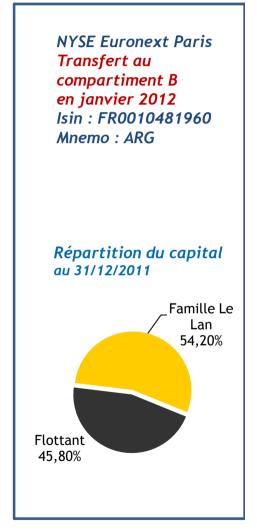




L'action ARGAN

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











ANNEXES

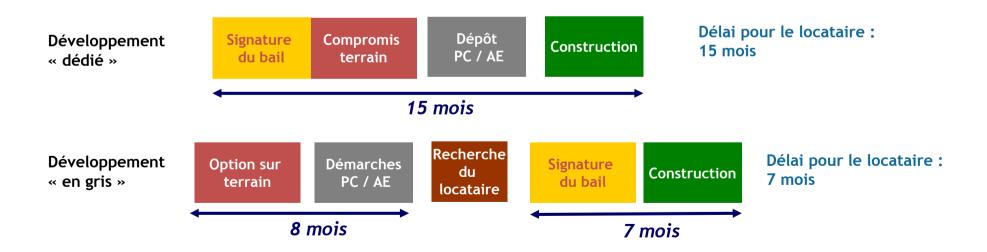


Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux

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







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 1ère location afin de sécuriser l'investissement
 - des locataires solides financièrement pour sécuriser les revenus des loyers





Tableau de flux de trésorerie

En M€	Du 01/01/10 au 31/12/10	Du 01/01/11 au 31/12/11
CAF avant coût de l'endettement financier et avant impôt	34,7	40,4
Impôt courant	- 0,2	
Exit tax payée	-6,8	-4,7
Variation du BFR liée à l'activité	3,8	-4,4
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité	31,5	31,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	12,9	-21,4
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	- 52,1	-2,7
Dont augmentation de capital		35,6
Variation de trésorerie nette	- 7,7	7,2
Trésorerie de clôture	20,6	27,8





Calendrier financier et contacts

Calendrier financier du 1^{er} semestre 2012

→ 30 mars : Assemblée Générale annuelle

→ 4 avril: CA du 1^{er} trimestre 2012

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

2: 01 47 47 05 46 **3**: 01 47 47 05 50

e-mail: contact@argan.fr

ARGAN est membre FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et membre AFILOG (Association pour le progrès de la logistique)



