



SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



ANIMALIS - Meung sur Loire (45) - 13 000 m²



Résultats 2018

Réunion financière - Paris - 16 janvier 2019

Sommaire

	Page
▪ 2018 L'essentiel	4
▪ Une foncière en ordre de marche	8
▪ Le marché de l'immobilier logistique en France	13
▪ Un patrimoine PREMIUM de plus de 1 600 000 m ²	22
▪ Des clients - locataires fidèles et de premier plan	32
▪ Résultats 2018	37
▪ Plan 2019 - 2021 : une nouvelle croissance intensive.....	50
▪ Calendrier 2019 - 2020	53





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



ANIMALIS - Meung sur Loire (45) - 13 000 m²

ARGAN

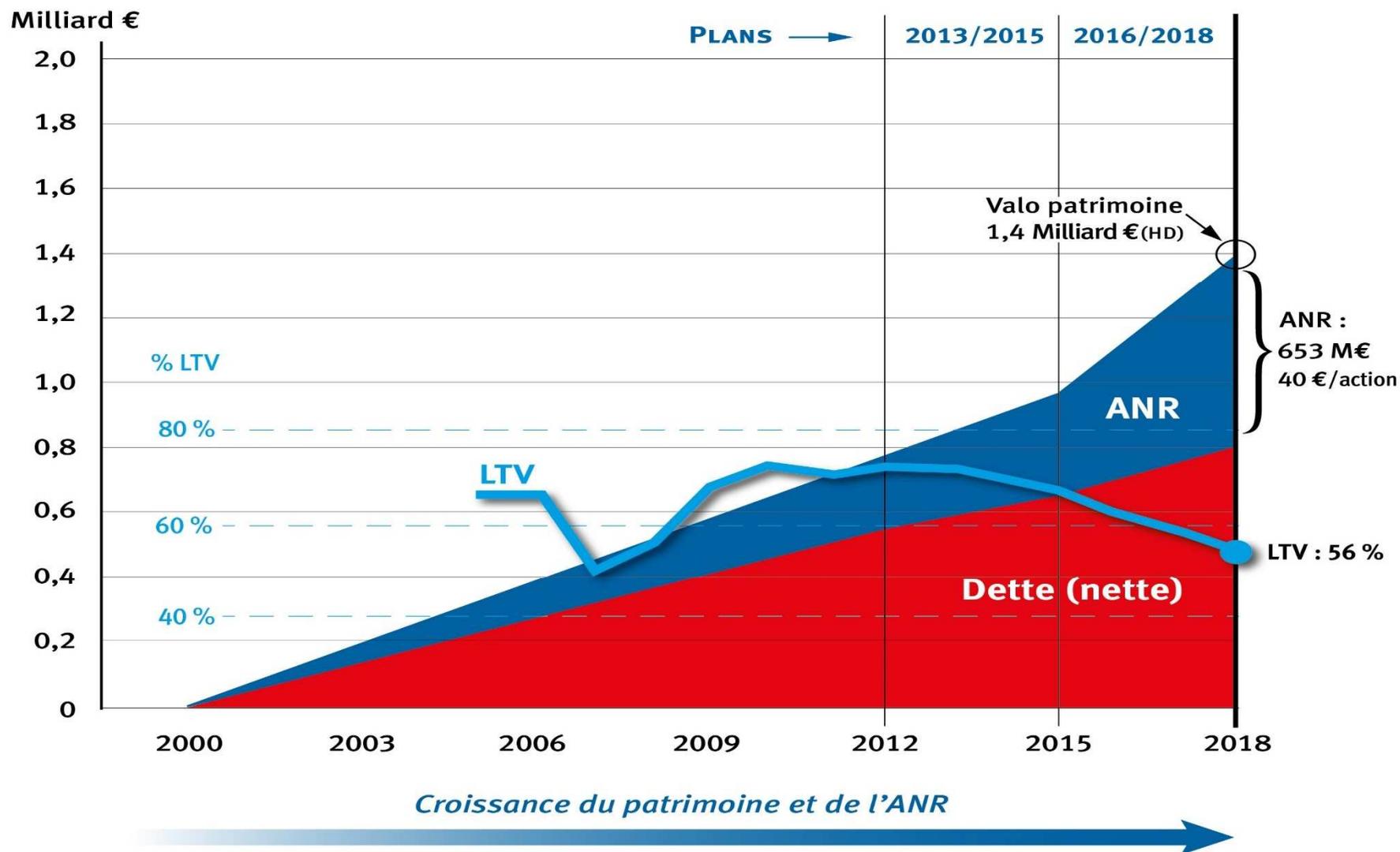
2018 L'essentiel

2018 : Chiffres clés

<i>Le Patrimoine</i>	• Valorisation HD :	1,390 Md€	+10 %
	• Taux de capitalisation :	6,35 %	Vs 6,85%
	• Surface :	1 630 000 m²	Vs 1.600.000 m ²
	• Taux d'occupation :	100 %	Sans commentaire
	• Investissements 2018 :	136 M€	Vs 190 M€
<i>La Dette</i>	• Dette nette :	779 M€	Vs 751 M€
	• Ratio endettement (LTV nette)	56 %	Vs 59%
	• Coût au 31/12/2018 :	1,90 %	Vs 2,20%
<i>Les Résultats</i>	• Revenus locatifs :	85 M€	+13 %
	• Résultat net :	144 M€	+58 %
	• Résultat net récurrent :	59 M€	+18 %



Bilan du plan 2016 / 2018 : Croissance sur toutes les lignes



Bilan du plan 2016 / 2018 : Croissance sur toutes les lignes

Chiffres clés du Plan	Réalisé 2018	Variation vs fin 2015	
Patrimoine (Hors droits)	1,390 Md€	↗ + 43 %	Un doublement de l'ANR et du cours de bourse en 3 ans
Revenus locatifs	85 M€	↗ + 27 %	
ANR / action (Hors droits)	40 €	↗ + 94 %	
LTV	56 %	↘ - 11 pts	
Coût de la dette	1,9%	↘ -1,4 pts	
Cours de bourse	43,90 €	↗ + 106 %	





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

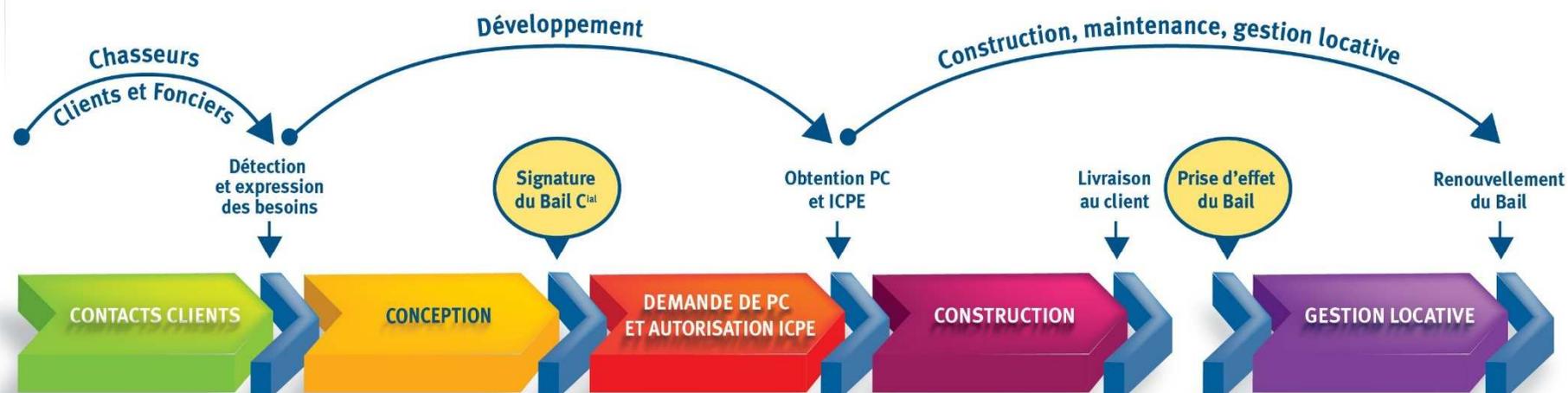


ANIMALIS – Meung sur Loire (45) - 13 000 m²

ARGAN

**Une Foncière
en ordre de marche**

ARGAN PRÉSENTE À SES CLIENTS UNE PRESTATION GLOBALE DE *DÉVELOPPEMENT* ET *LOCATION D'ENTREPÔTS PREMIUM*



Notre équipe

UNE ÉQUIPE TOTALEMENT ENGAGÉE AUPRÈS DE SES CLIENTS-LOCATAIRES



Notre patrimoine

PLUS DE 1.600 000 M² D'ENTREPÔTS *PREMIUM*

DECATHLON
Architecte : SAGL



CARREFOUR
Architecte : Agence FRANC



DHL
Architecte : ATELIER 4 +



POMONA
Architecte : THEBAULT Architecture



SCOFEL
Architecte : ATELIER 4 +



FM Logistic
Architecte : ARCHICUB



GEODIS
Architecte : SAGL



L'ORÉAL
Architecte : Françoise PARLANGE



LA MAISON DU WHISKY
Architecte : SAGL



SIMPLY MARKET
Architecte : SAGL

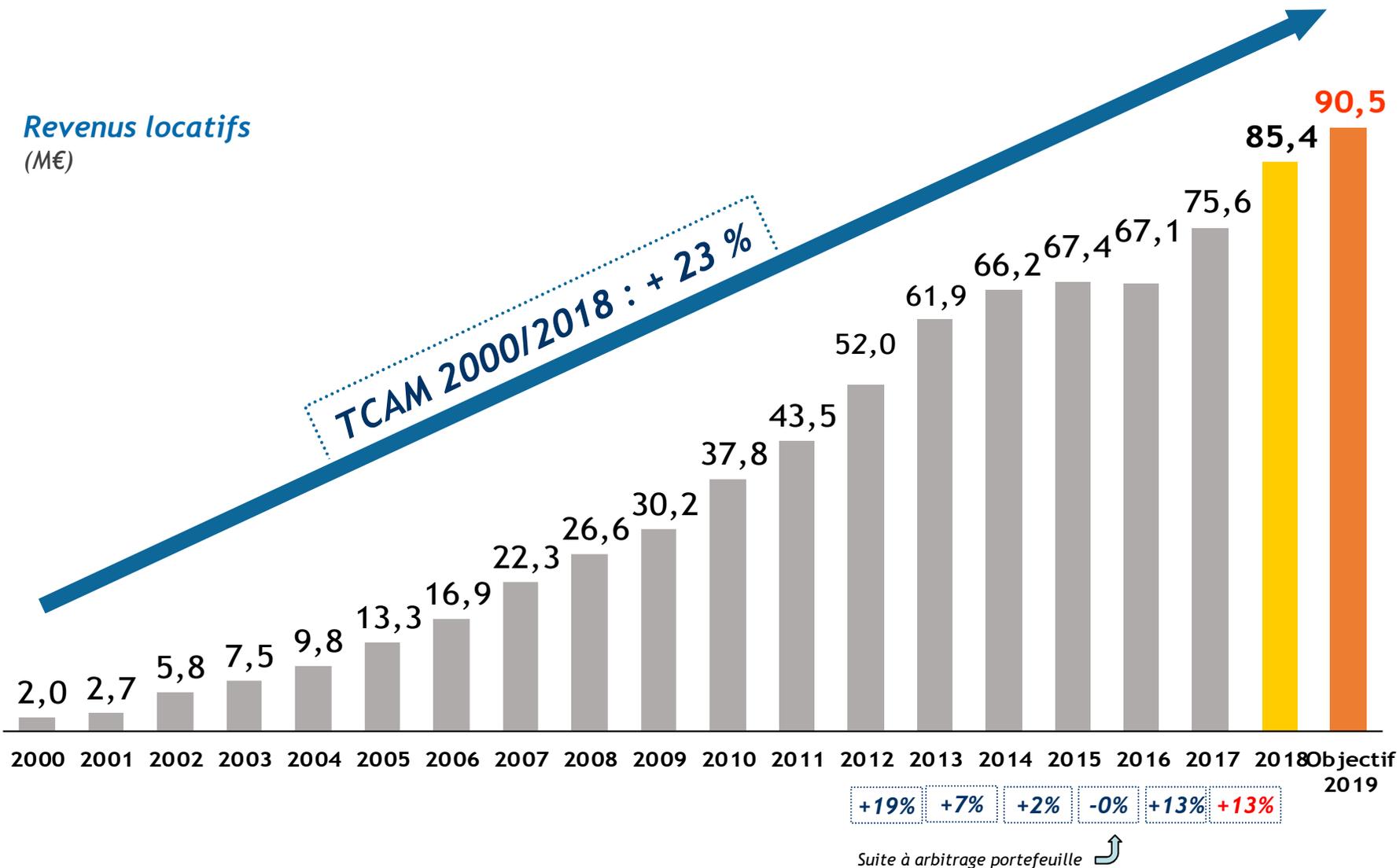


CELIO Logistique
Architecte : ATELIER 4 +



Une croissance continue depuis l'origine

Revenus locatifs
(M€)





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



ANIMALIS – Meung sur Loire (45) - 13 000 m²



Le marché de l'immobilier
logistique en France

Typologie des acteurs

Les aménageurs-lotisseurs

Il s'agit de sociétés publiques, privées ou mixtes dont le rôle est de maîtriser et viabiliser des terrains qu'elles commercialisent, par la suite, à des promoteurs, ou des développeurs-investisseurs.

Les promoteurs

Les promoteurs interviennent à l'étape de la construction des ensembles immobiliers. Ils n'ont pas vocation à garder les bâtiments qu'ils vendent à des investisseurs.

Les développeurs-investisseurs



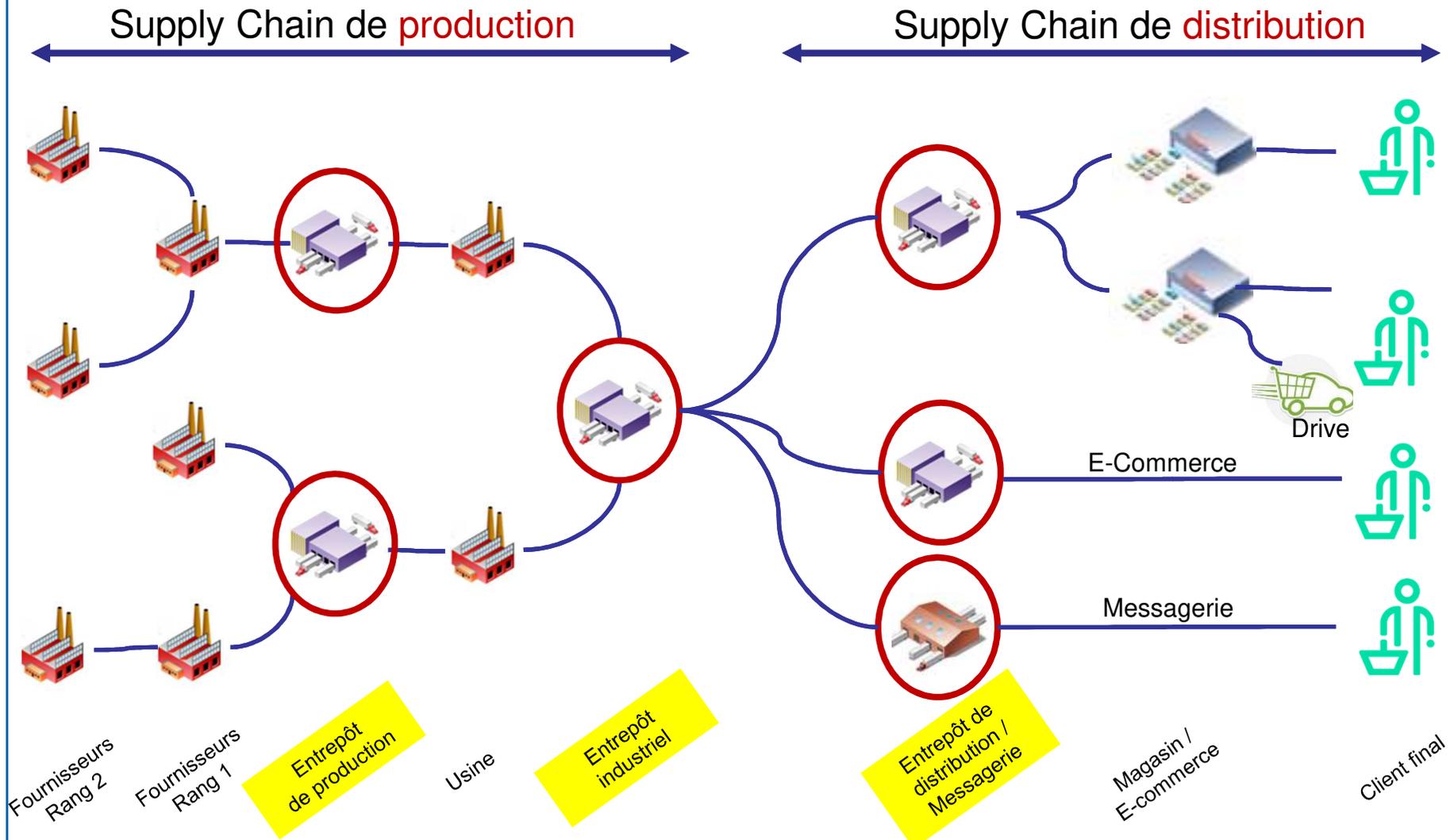
Catégorie à laquelle appartient ARGAN. Le développeur-investisseur intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur. De la construction à la détention de l'actif.

Les investisseurs

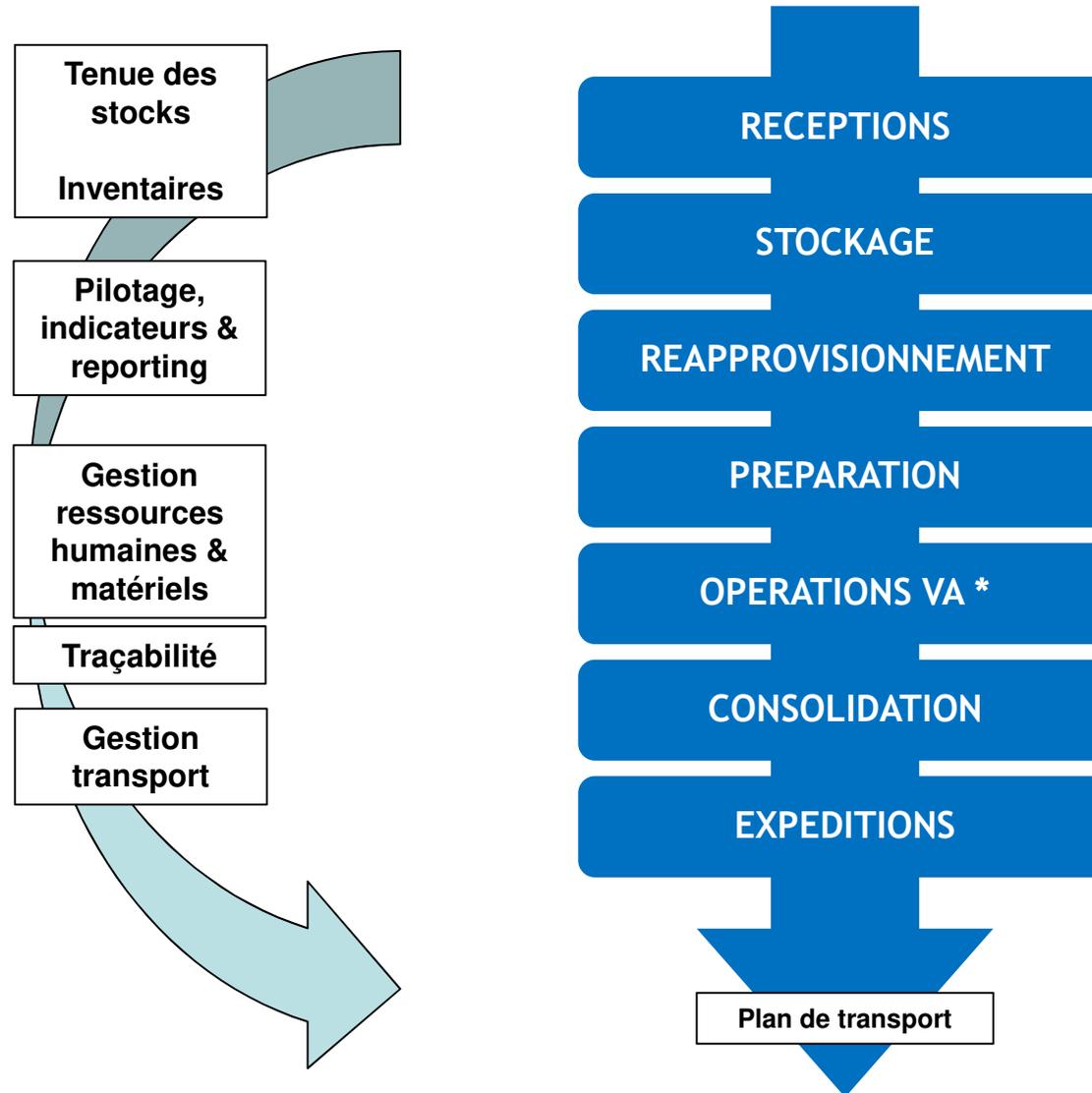
Les investisseurs purs créent de la valeur avec des actifs qu'ils détiennent en patrimoine. Ils interviennent en fin de cycle, via l'acquisition d'actifs auprès de promoteurs, ou d'autres investisseurs sur le marché « secondaire ».



L'entrepôt au cœur de la supply chain



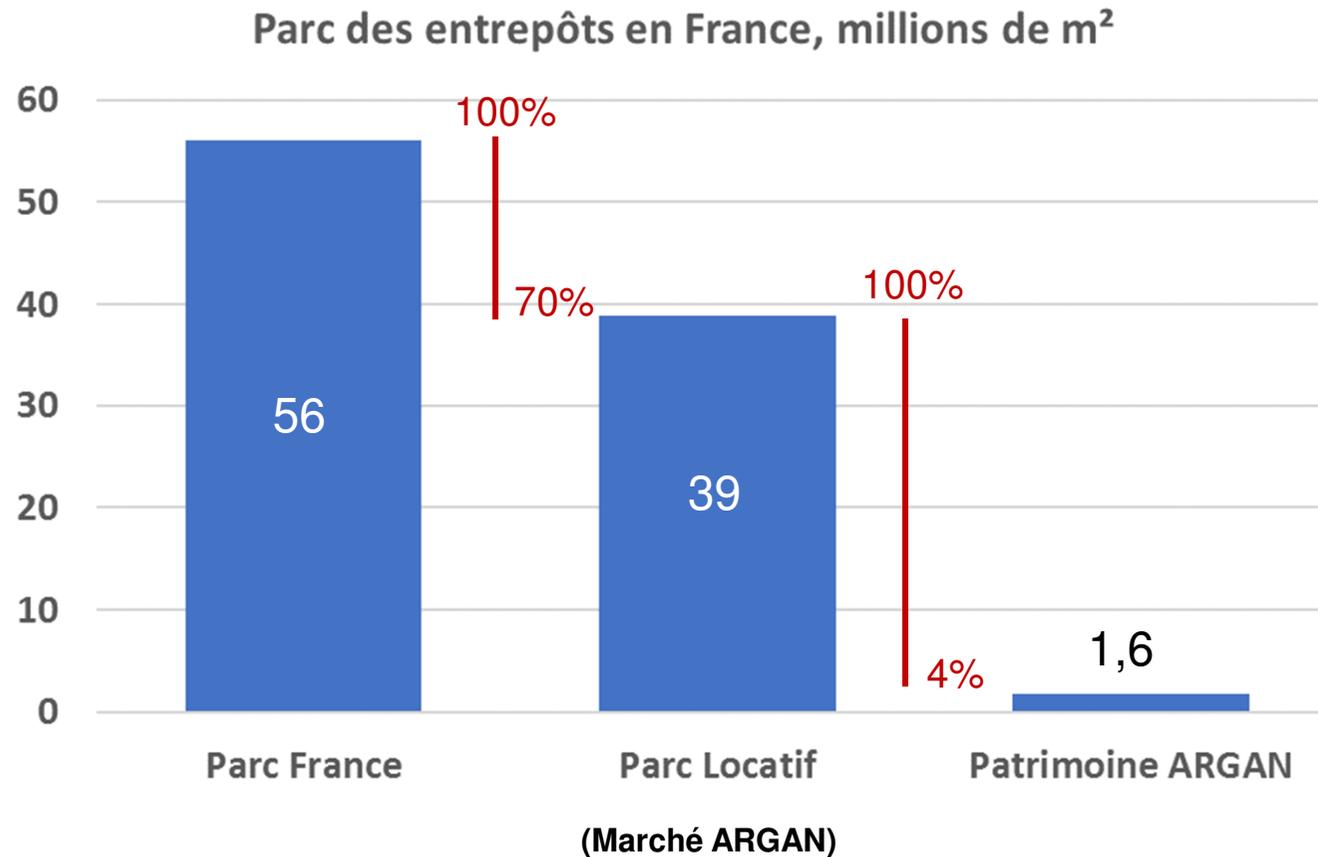
L'entrepôt, une usine à préparer des commandes



* Opérations à valeur ajoutée
(packaging, opérations promotion etc.)



Le parc des entrepôts en France

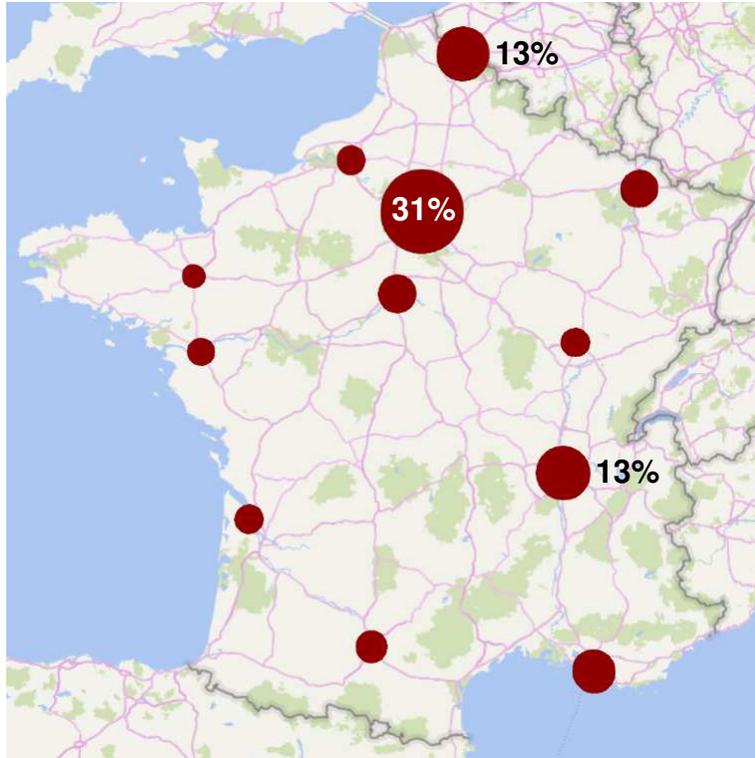


- Fin 2018, on dénombre **environ 56 millions de m²** de surfaces d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France.



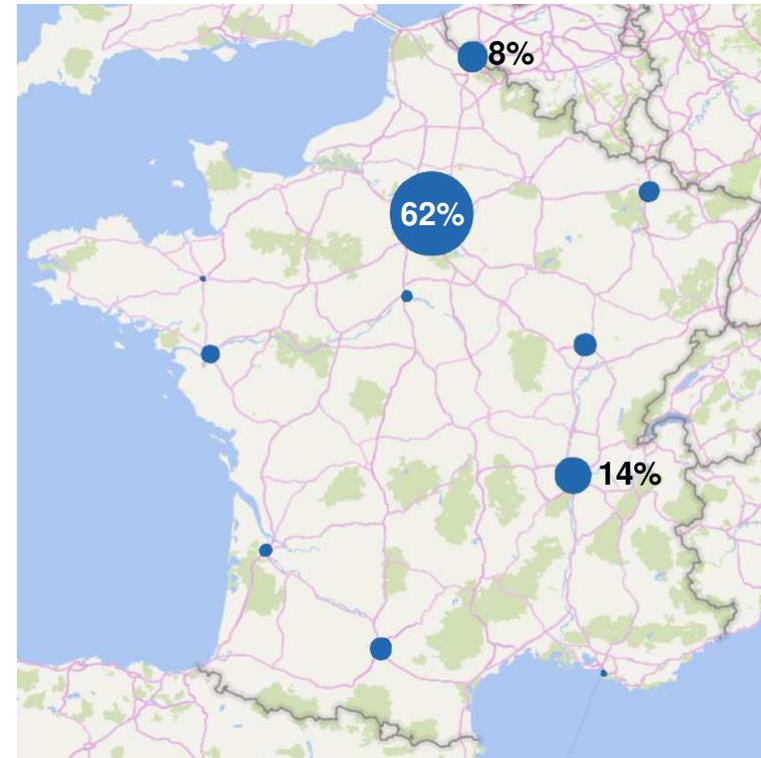
Répartition géographique du parc des entrepôts

Répartition géographique Parc d'entrepôts français



Source : Argan

Répartition géographique Parc ARGAN

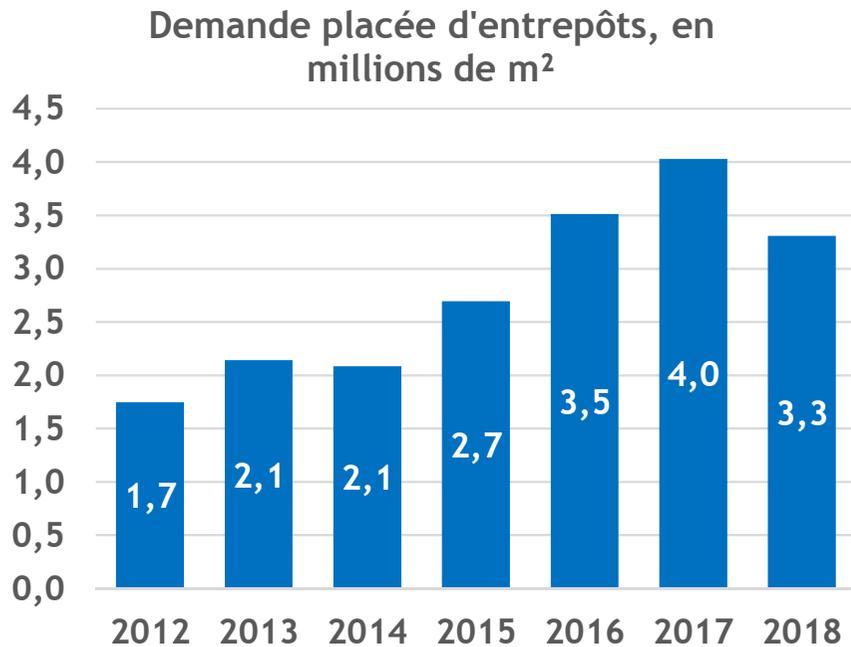


Source : Argan

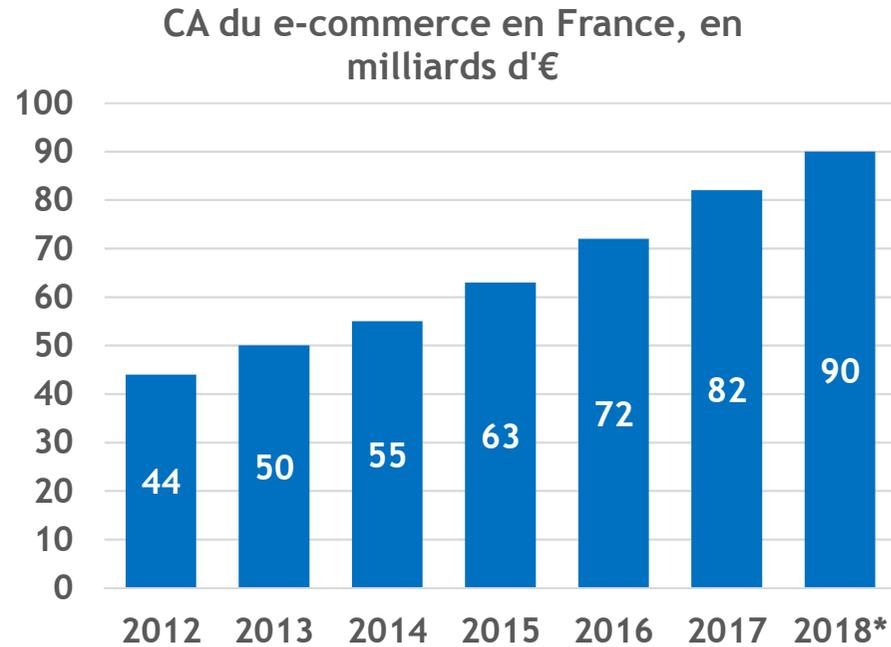
- Le patrimoine d'**ARGAN** est investi en grande majorité (84%) sur les trois principaux marchés logistiques français: Ile-de-France, Hauts-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes
- 62% du patrimoine d'**ARGAN** se situe en **Ile-de-France**, la première région logistique française avec 31% du parc total d'entrepôts.



Evolution de la demande placée



Source: Immostat

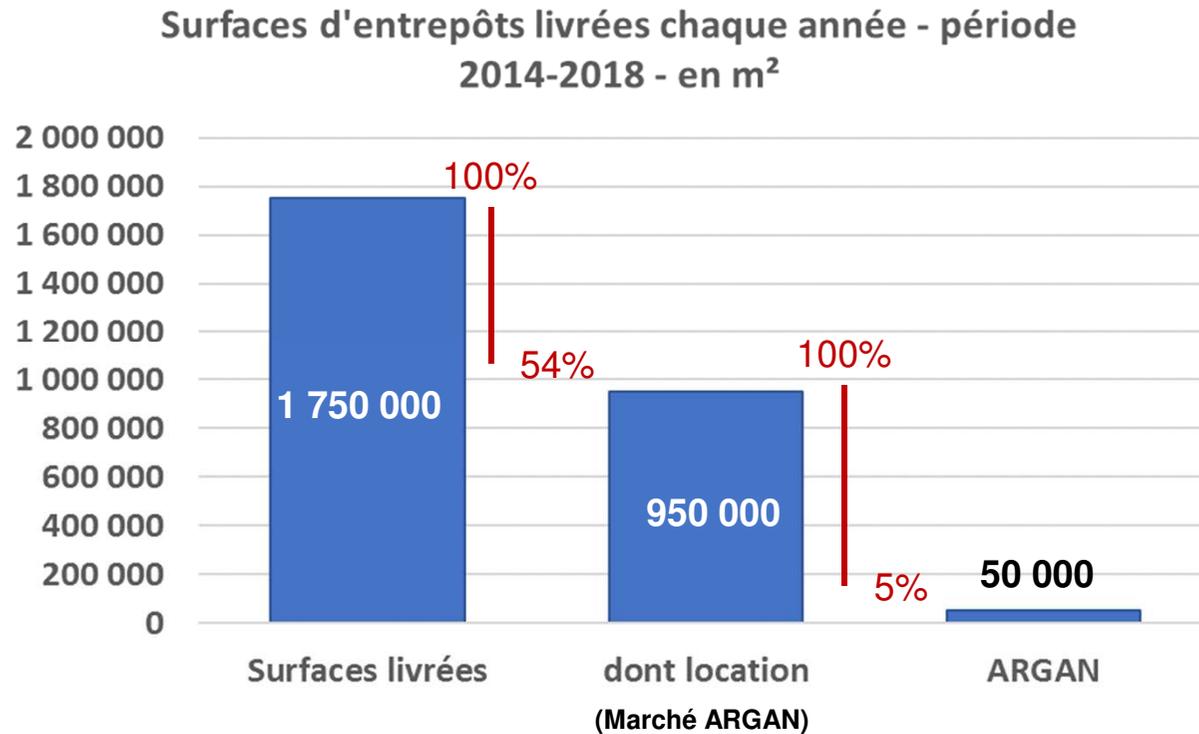


Source: FEVAD
* Estimation

- Le marché français des entrepôts est sur une dynamique inédite avec **près de 3,5 millions de m²** de demande placée annuelle sur les 4 dernières années, contre une moyenne inférieure à 2 millions de m² en historique.
- Les fondamentaux du marché sont solides. La demande est soutenue, notamment poussée par **le e-commerce**, dont l'activité reste sur une **croissance à deux chiffres** depuis bientôt une décennie.



Entrepôts construits annuellement

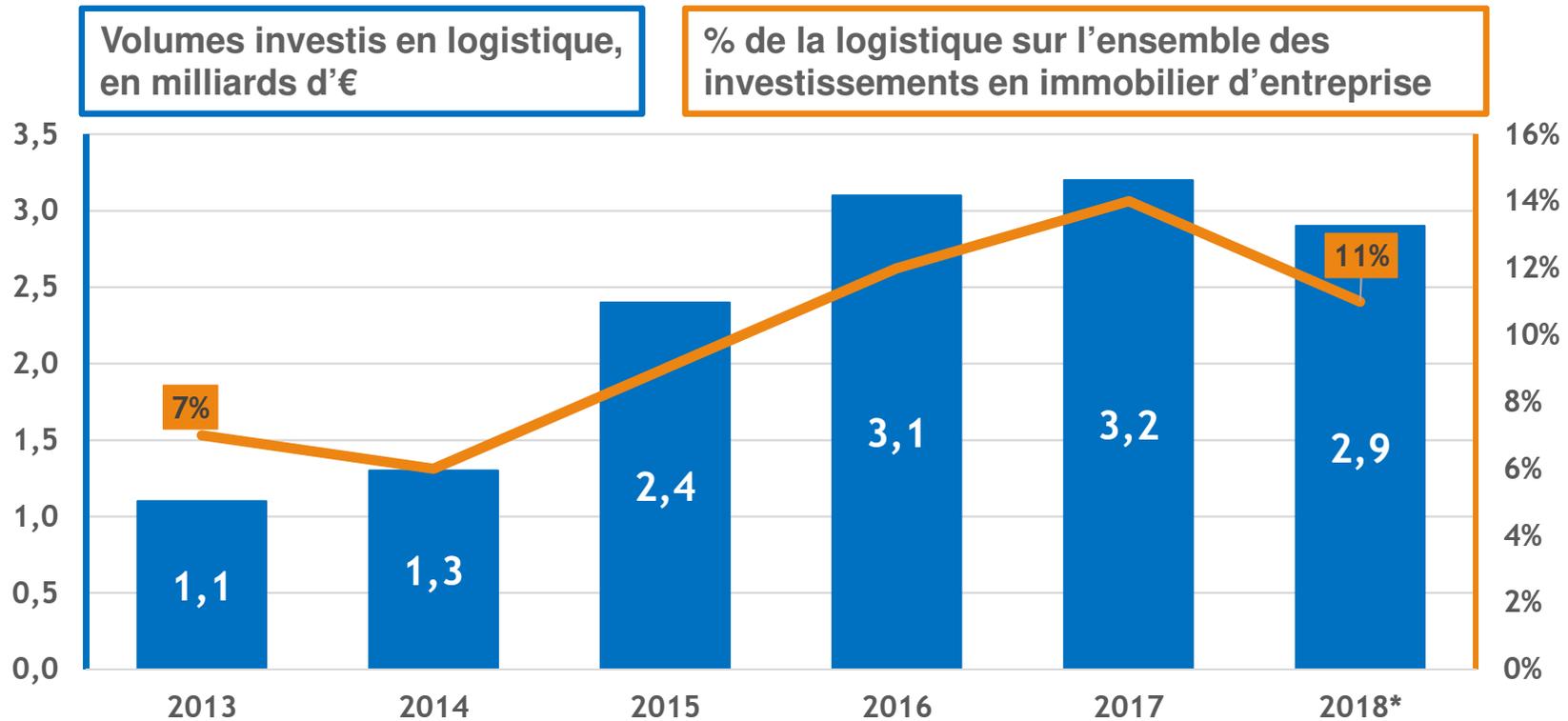


Source : Argan

- Entre 2014 et 2018, **1,75 millions de m²** de surfaces d'entrepôts neufs ont été livrées annuellement
- Sur ces surfaces, **54%** ont fait l'objet d'un contrat de **location**, soit **950 000 m² par an**
- Sur cette même période, **ARGAN** a livré, en moyenne, **50 000 m²** annuellement, soit une part de marché de **5% sur l'ensemble du marché des clés-en-main locatifs**



Marché de l'investissement logistique



Source : Immostat
* Données arrêtées au 30.11

- La classe d'actif logistique attire une part croissante des investissements en immobilier d'entreprise
- Un marché mature. La logistique est un actif à part entière et non plus un simple outil de diversification





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



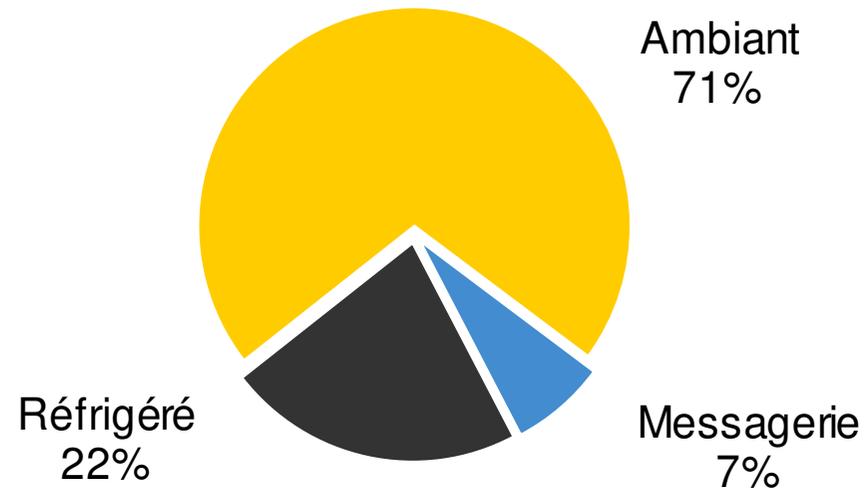
ANIMALIS - Meung sur Loire (45) - 13 000 m²

ARGAN

Un patrimoine PREMIUM
de plus de 1 600 000 m²

Rétrospective des développements 2018

Investissements 2018 : 116 M€ pour 140.000 m², représentant 7,5 M€ de loyers (rendement 6,5%) sur 10,2 ans de durée ferme + 20 M€ en cours de restructuration



Entrepôt neuf de 54 000 m² à Wissous (91)



Durée ferme 12 ans

- Probablement un des plus beaux actifs logistiques de 2018
- Idéalement situé dans le triangle d'or de la logistique agroalimentaire, en façade de l'autoroute A6, l'entrepôt est loué pour une durée ferme de 12 ans à SAMADA, filiale logistique du GROUPE MONOPRIX.
- Déjà présent à Wissous, SAMADA regroupe ainsi sur un seul bâtiment des activités auparavant éparpillées entre plusieurs sites. L'ensemble accueille également le nouveau siège social de SAMADA au sein d'un bloc bureaux de 1 600 m².





- *Cet entrepôt est loué à ANIMALIS, l'un des distributeurs leader sur le marché en pleine croissance des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France.*
- *Cette nouvelle plateforme, située le long de l'autoroute A10, permet à ANIMALIS de répondre à la croissance de ses ventes, notamment via internet.*



Entrepôt neuf de 20 000 m² à Cestas (33)



Durée ferme 9 ans



- Historiquement présent sur la zone de Cestas, Rexel déménage sur ce nouveau Centre Logistique Régional qui rayonne sur le quart sud-ouest du territoire et va permettre d'accompagner la croissance des ventes de l'enseigne.
- Ce nouveau bâtiment, certifié BREEAM GOOD, dispose d'une centrale photovoltaïque de près de 2 000 m² en toiture, dont les équipements sont par ailleurs fournis par REXEL. Cette installation permettra de couvrir 20% des besoins de la base logistique et confirme la volonté de la foncière de s'engager pour l'environnement.



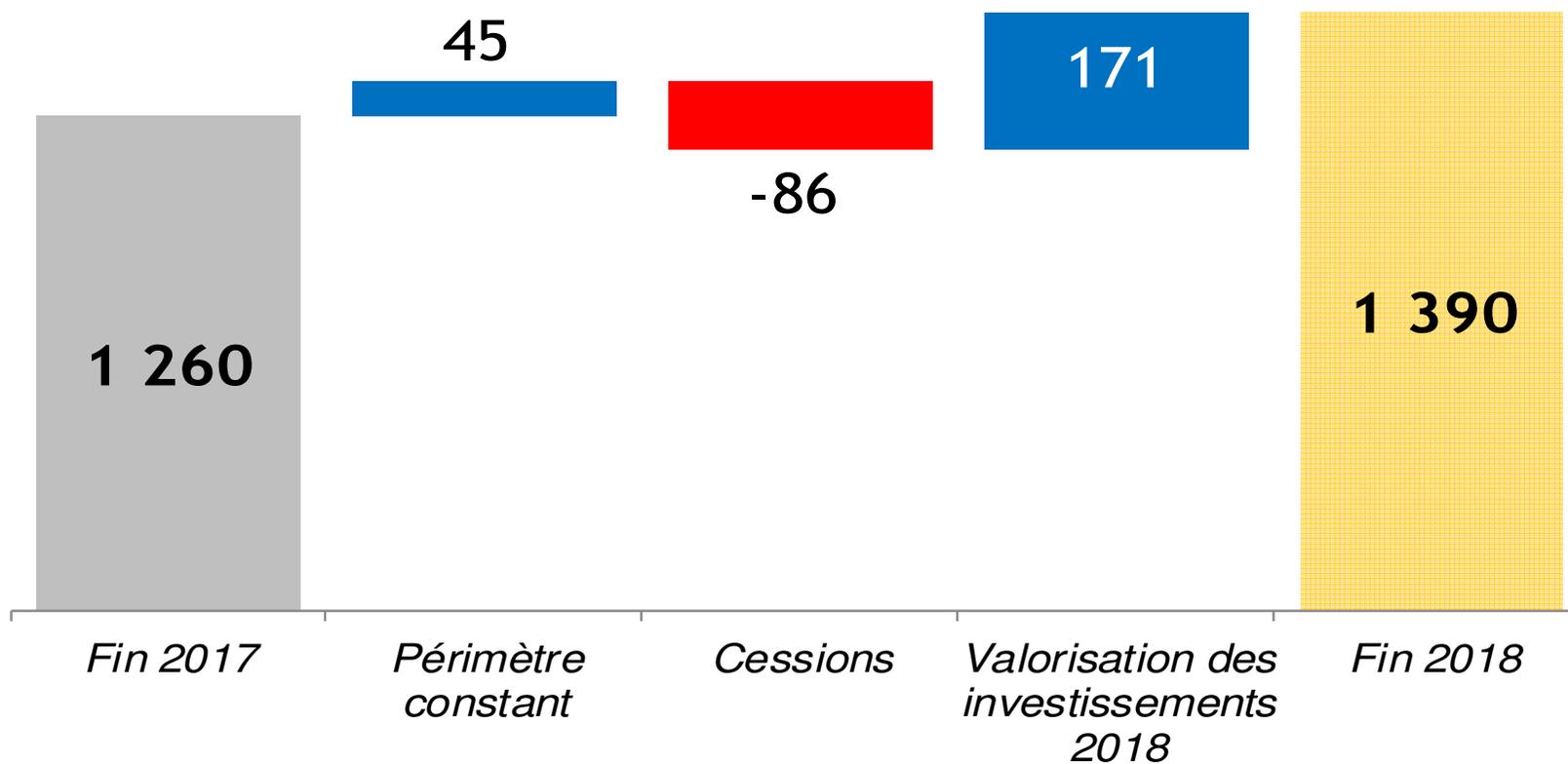
Photographie du patrimoine fin 2018

- Un patrimoine PREMIUM loué à **100 %**

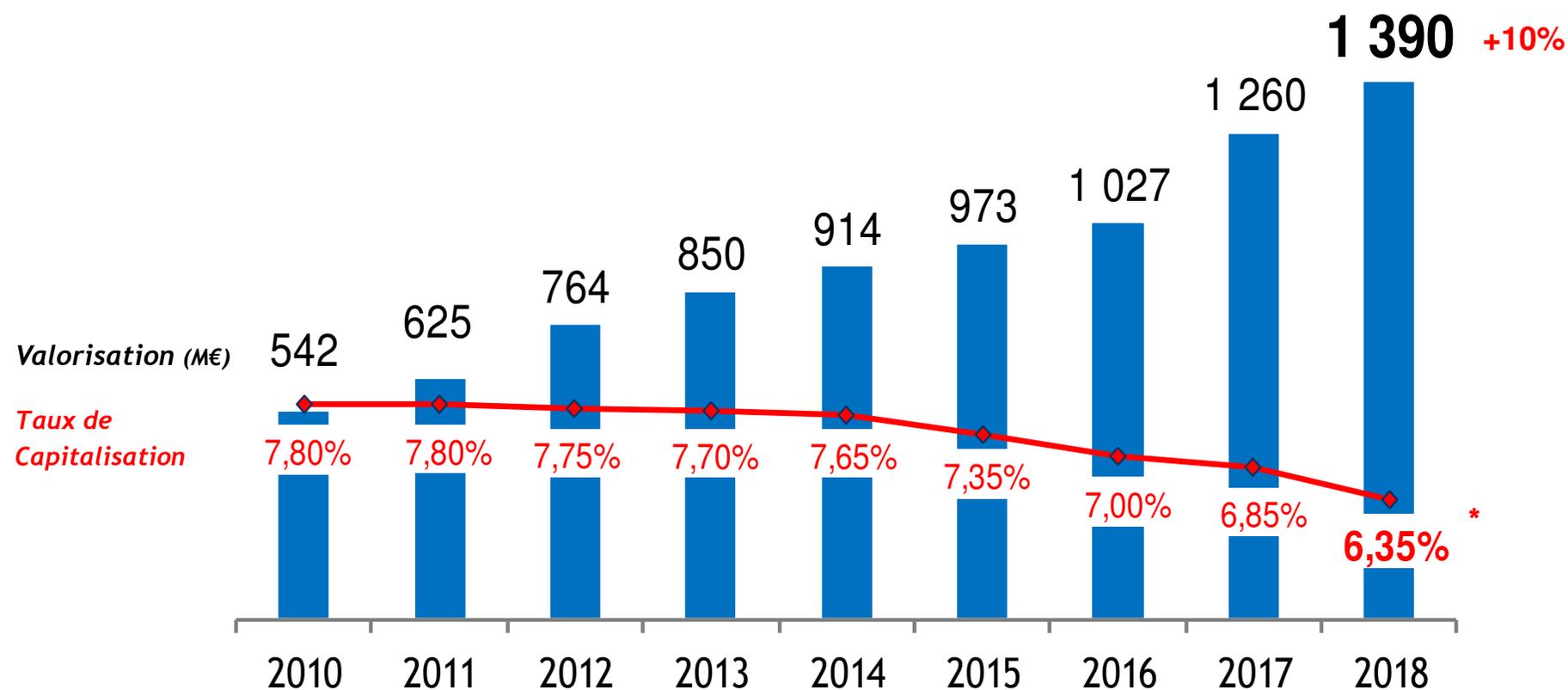
▪ Surfaces :	1 630 000 m² (vs 1 600 000 m ²) construits sur 430 ha	+ 2 %
▪ Valorisation :	1.390 M€ H.D. (vs 1.260 M€ H.D.) <ul style="list-style-type: none">• Construit : 1.385 M€ (HD)• Réserves foncières : 5 M€	+ 10 %
▪ Revenus locatifs :	85,4 M€ (vs 75,6 M€)	+ 13 %
▪ Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	5,4 an (vs 5,2)	



Valorisation du Patrimoine : 1 390 M€ HD, en hausse de **10 %**



Historique des valorisations et des taux hors droits



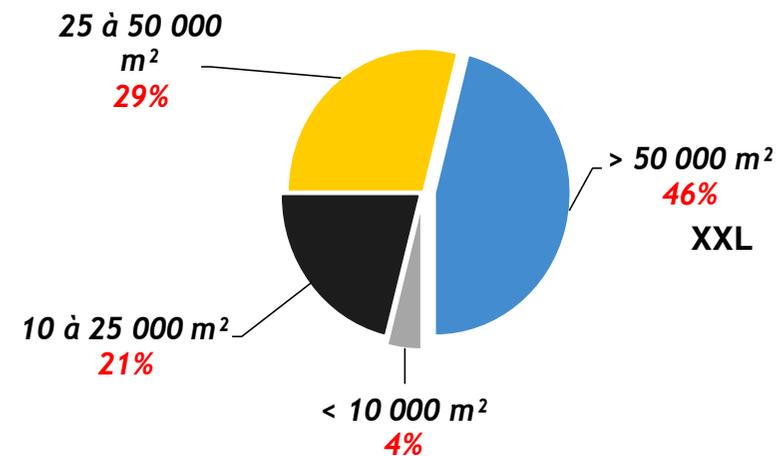
* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



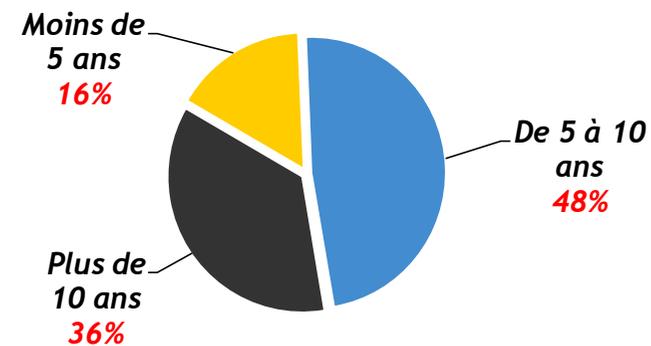
Photographie du patrimoine fin 2018



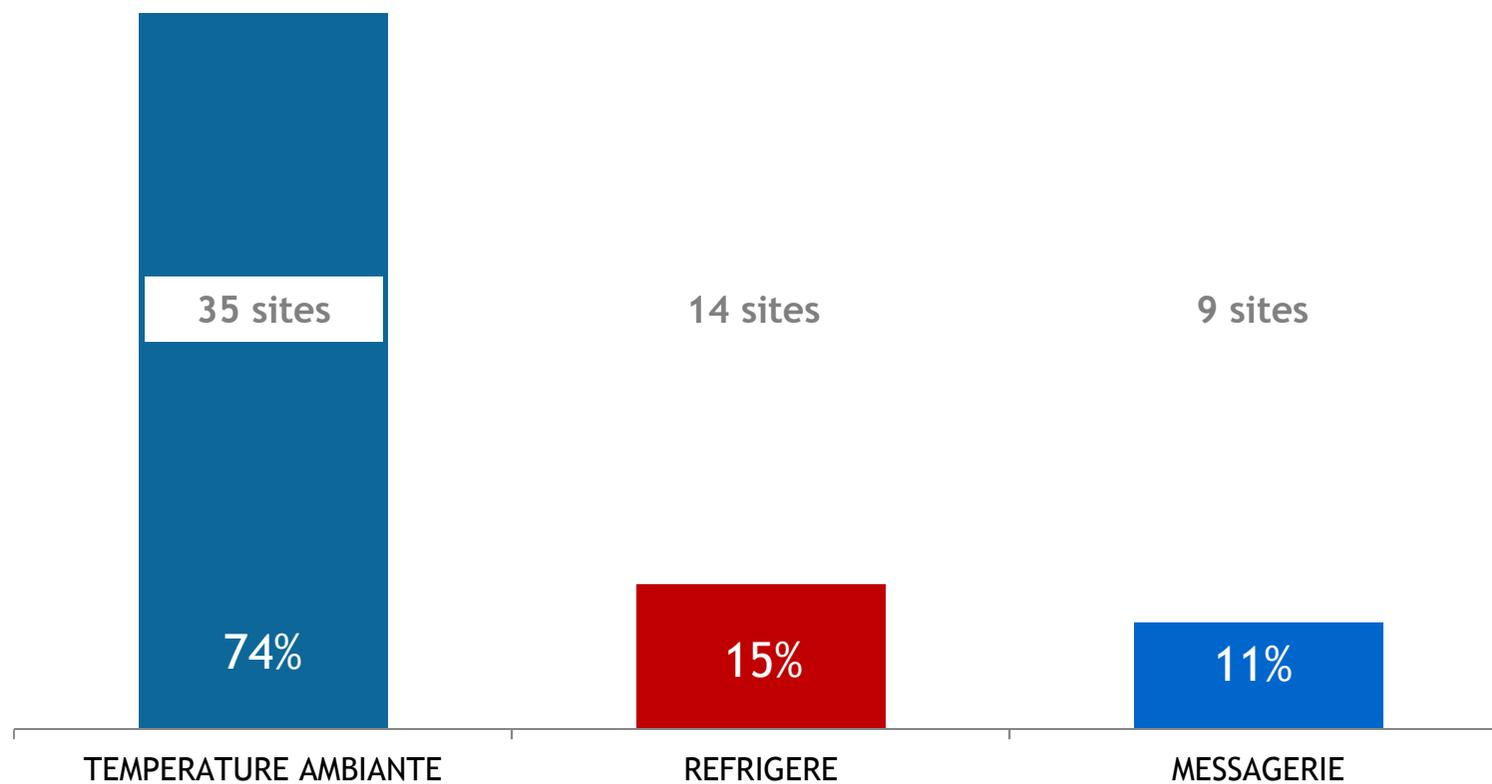
Surface moyenne : 30.000 m²



Ancienneté moyenne : 9 ans (vs 8,9 ans)



Répartition des plateformes par typologie



Répartition en % des loyers 2018





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

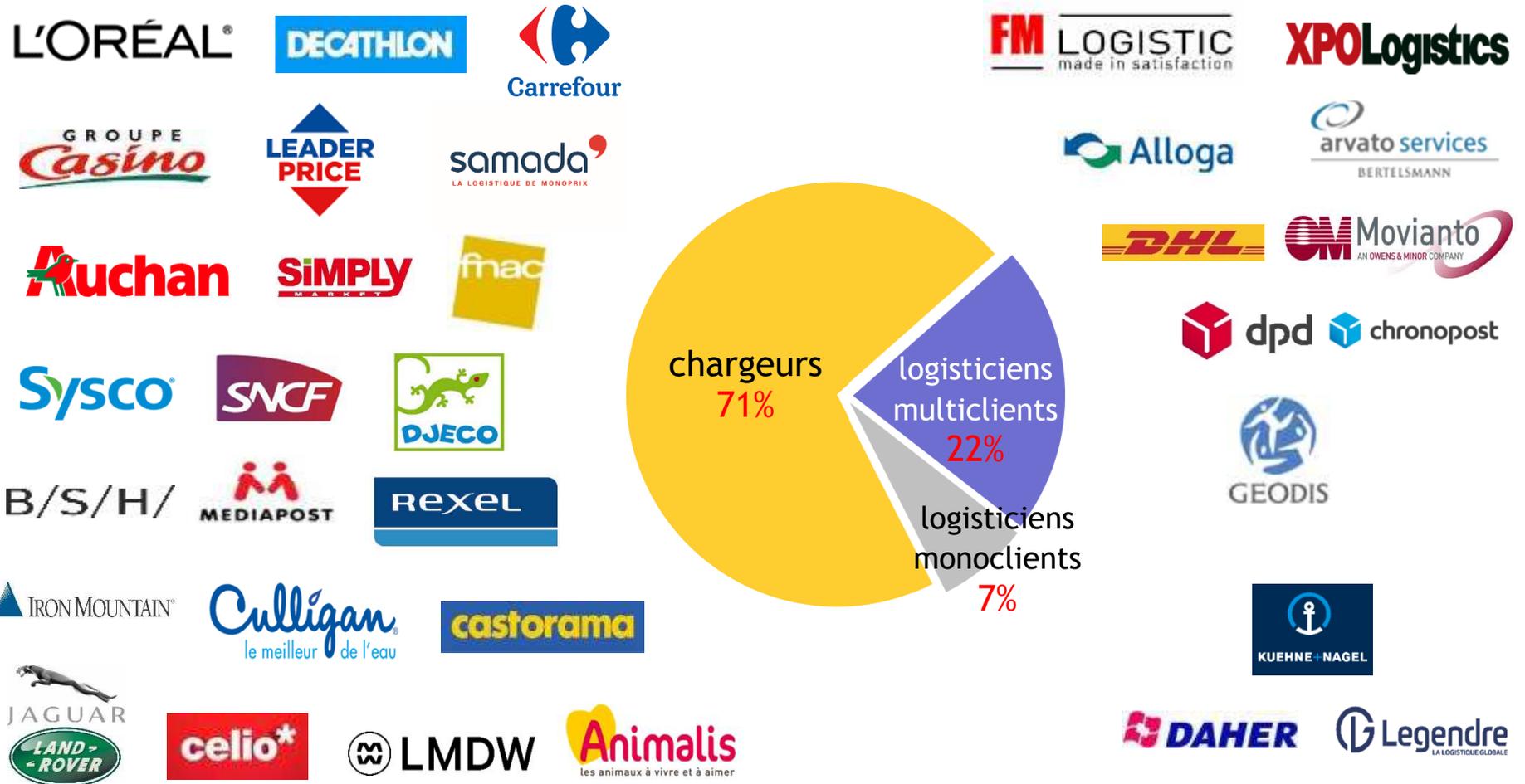


ANIMALIS - Meung sur Loire (45) - 13 000 m²

ARGAN

**Des clients locataires
fidèles et de premier plan**

71 % de clients chargeurs

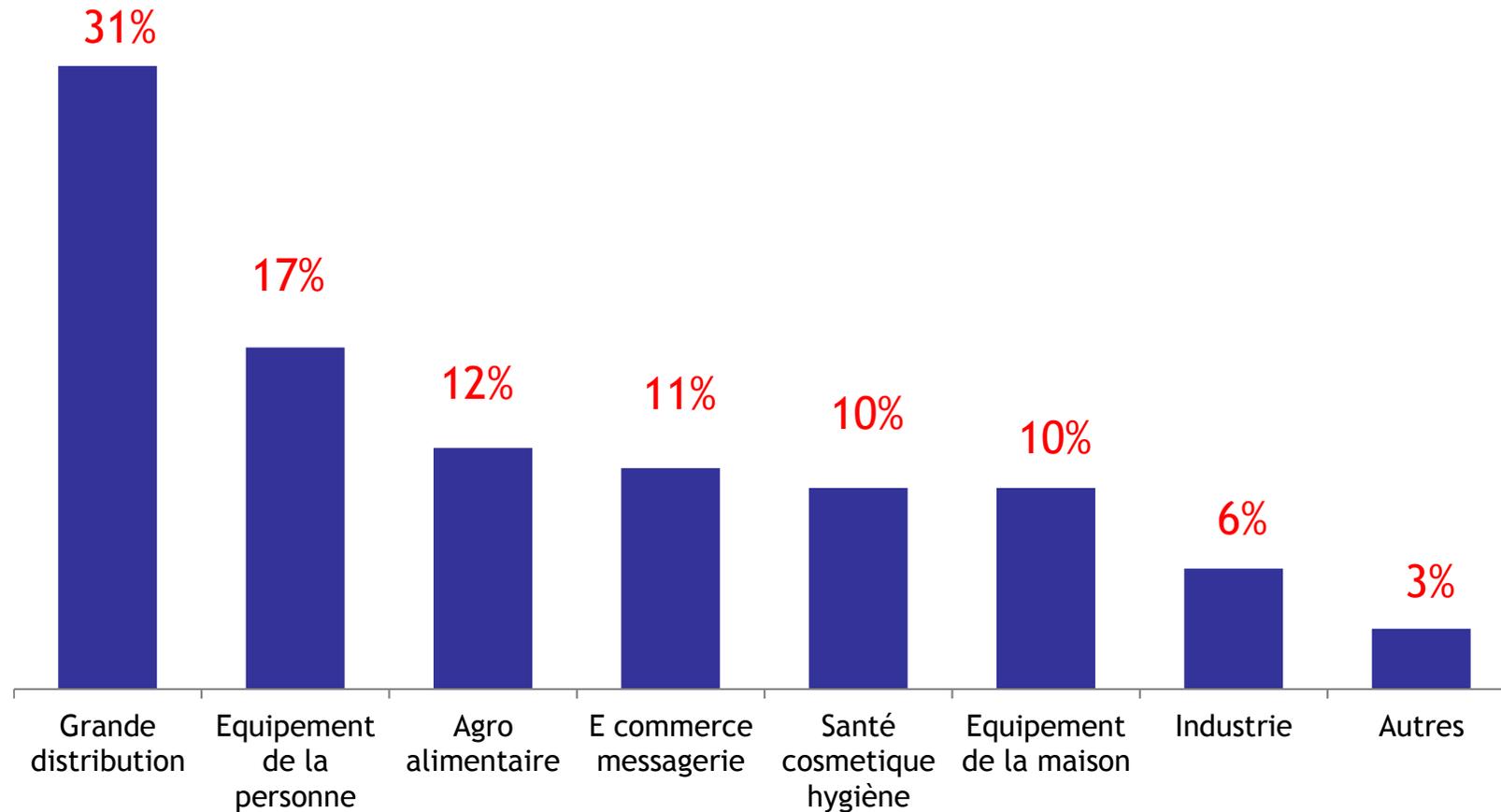


Chargeurs : Industriels ou distributeurs titulaires des baux (Carrefour, Décathlon, L'Oréal...)

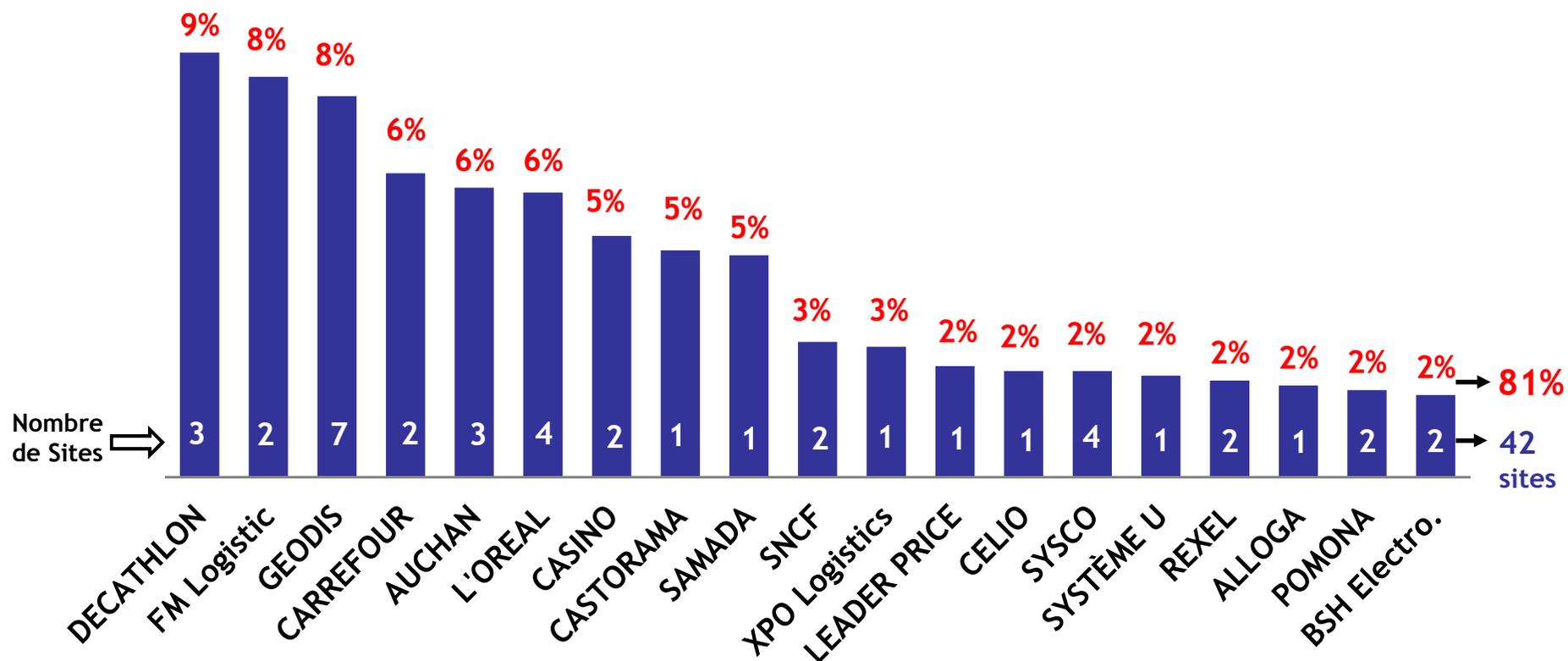
Logisticiens : Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis, XPO Logistics...)



Répartition des clients par secteurs économiques



Un profil de risque locataires sécurisant

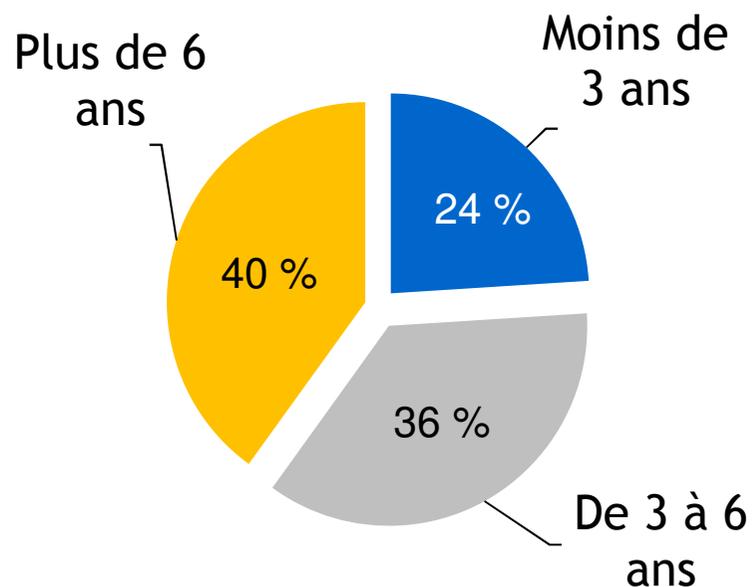


Les 19 premiers locataires représentent 80 % des loyers, répartis sur 42 sites,
 Les 23 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %



Des loyers sécurisés

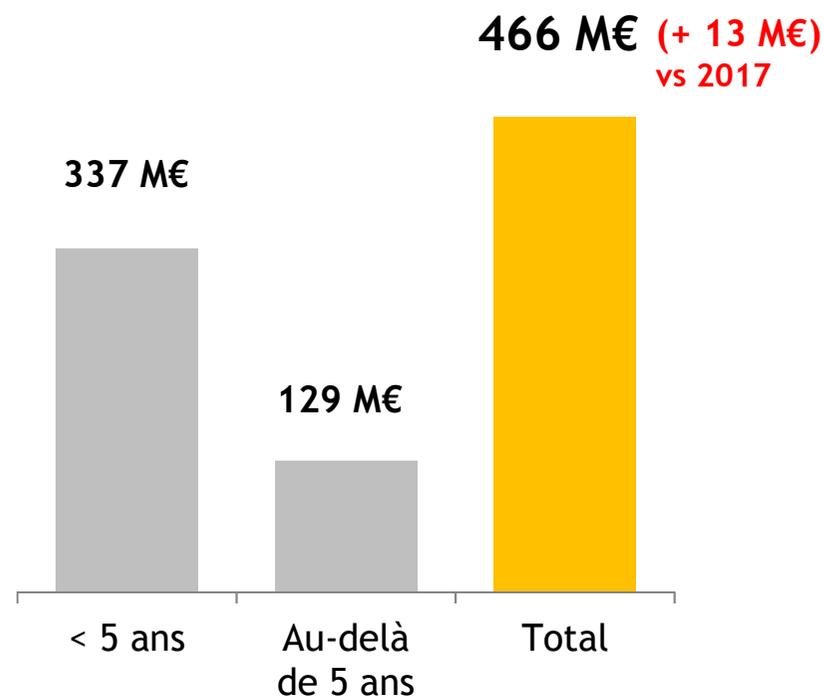
**Répartition des baux
par durée ferme à fin 2018**
(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,4 ans

Loyers sécurisés

sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2018





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



ANIMALIS - Meung sur Loire (45) - 13 000 m²



Résultats 2018

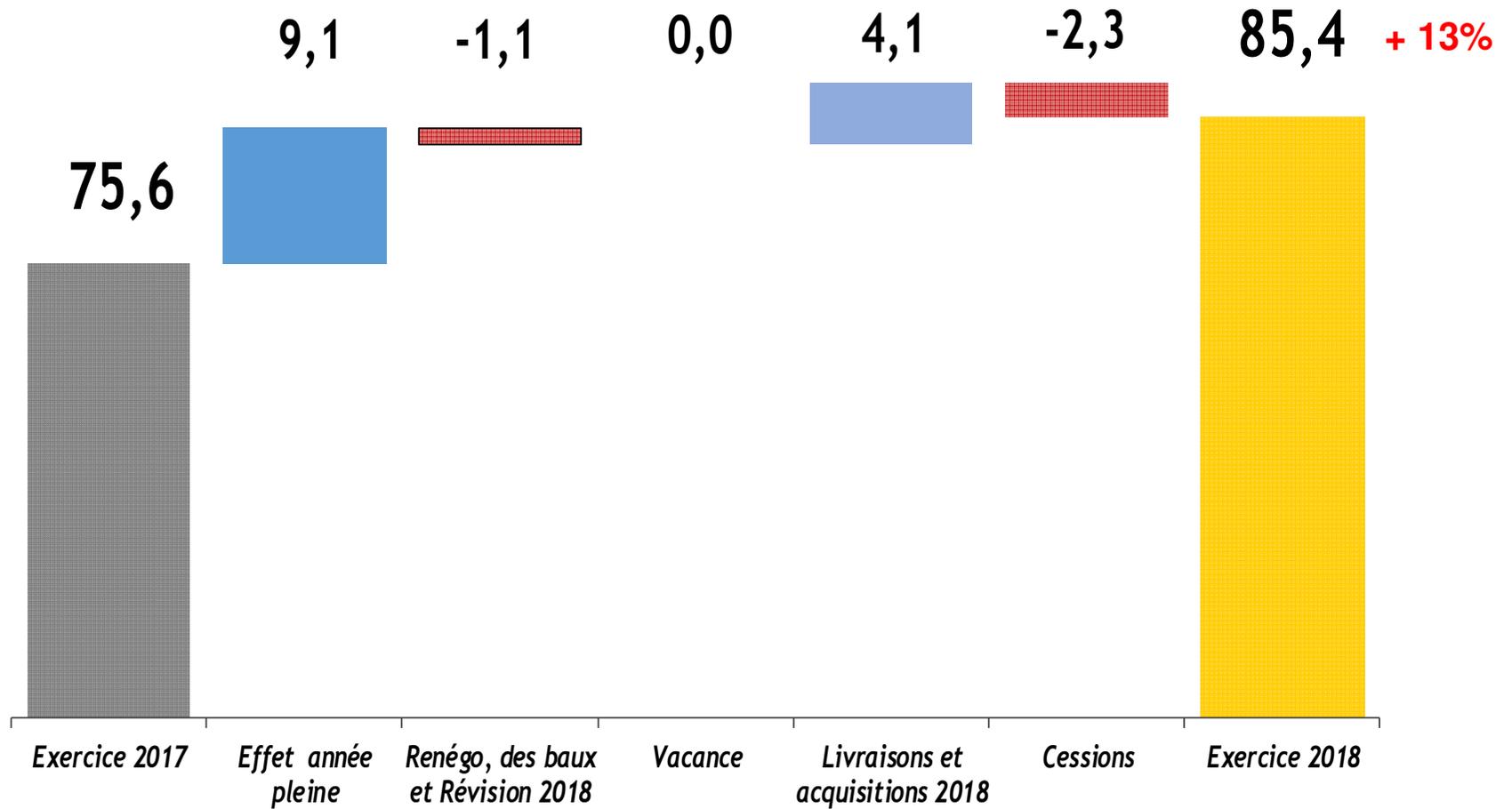
Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Mode de financement par prêt amortissable essentiellement
 - ✓ Actif par actif pour 80 % (Prêts hypothécaires ou CBI longue durée et amortissables)
 - ✓ Obligation pour 20 %
- Optimisation du coût de la dette (1,90% au 31/12/18)
- Des frais de fonctionnement maîtrisés
- Allocation équilibrée entre dividende et autofinancement de la croissance

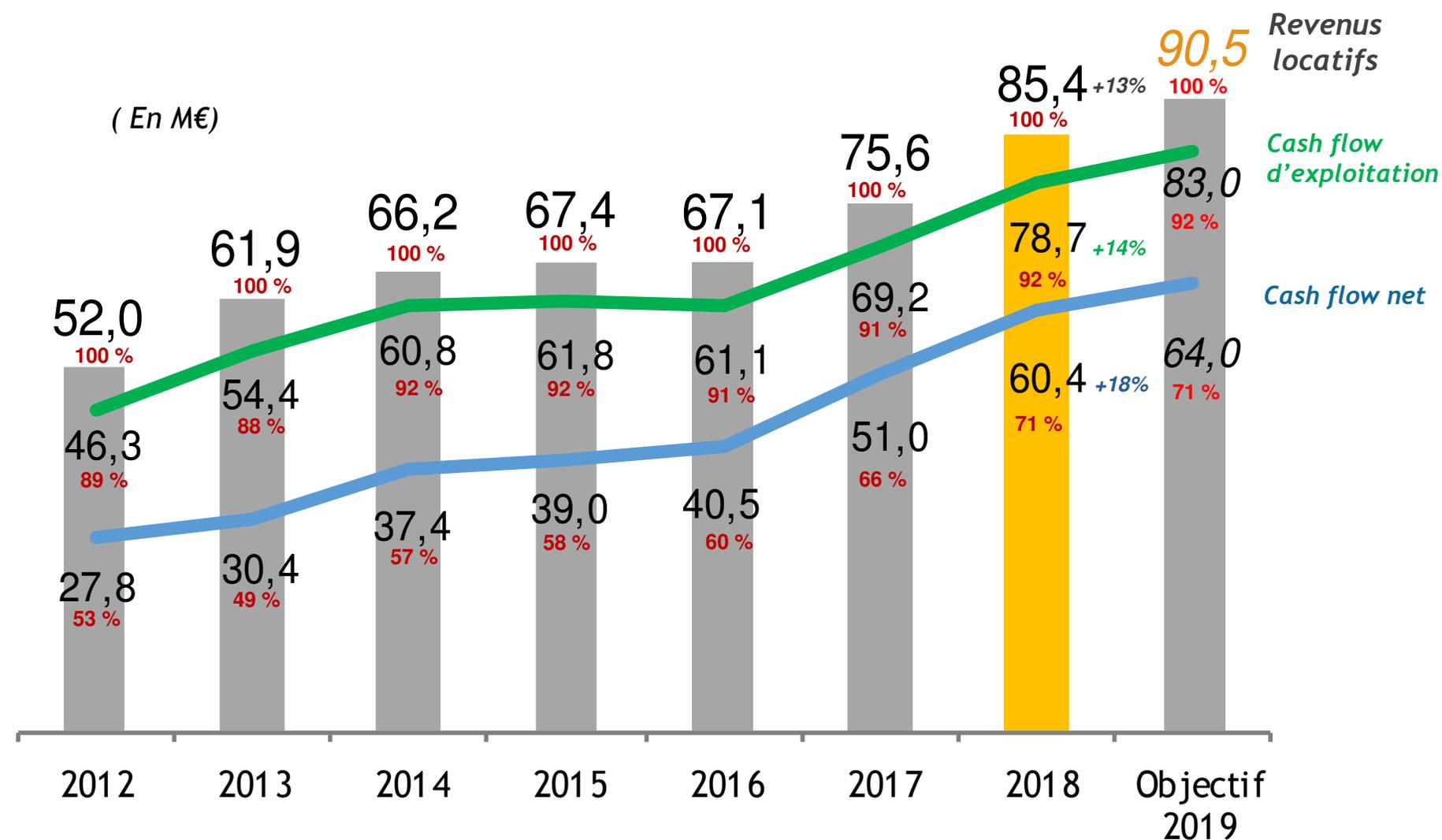


Des revenus locatifs 2018 en croissance de **13%**

En M€



Une génération de cash flow en croissance continue



Compte de résultat consolidé (normes IFRS)

En M€

	2017		2018
Revenus locatifs (net de charges)	75,6 100 %	+ 13 %	85,4 100 %
EBITDA <i>EBITDA / Revenus</i>	68,9 91 %	+ 13 %	77,9 91 %
Variation de juste valeur Résultat des cessions	37,0 6,9	} 43,9	81,2 1,9
			} 83,1
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	112,8		161,0
Produits de trésorerie et équivalents	0,3		0,3
Intérêts sur emprunts	-18,4		-18,6
Instruments dérivés et frais d'émission	-2,9		-3,0
Résultat avant impôts	91,8		139,7
Impôts et autres charges financières	-0,1		-3,0
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-		7,8
Résultat net part du groupe	91,7		144,5
Résultat dilué par action (€)	6,21		8,86
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession) <i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	49,9 66 %	+ 18 %	58,7 69 %



Augmentation du Résultat net récurrent supérieure à celle des revenus

En M€	2017		2018
Revenus locatifs (net de charges)	75,6	+ 13 %	85,4
	100 %		100 %
Charges courantes	- 6,7		- 7,5
Produits de trésorerie	0,3		0,3
Intérêts sur emprunts	-18,4		-18,6
Frais d'émission	-0,9		- 0,9
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	49,9	+ 18 %	58,7
<i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	<i>66 %</i>		<i>69 %</i>
Résultat net récurrent par action (€)	3,1 €		3,6 €
Sur base nombre d'actions fin d'exercice	16 164 156		16 377 633



Réduction du coût de la dette et baisse de la LTV

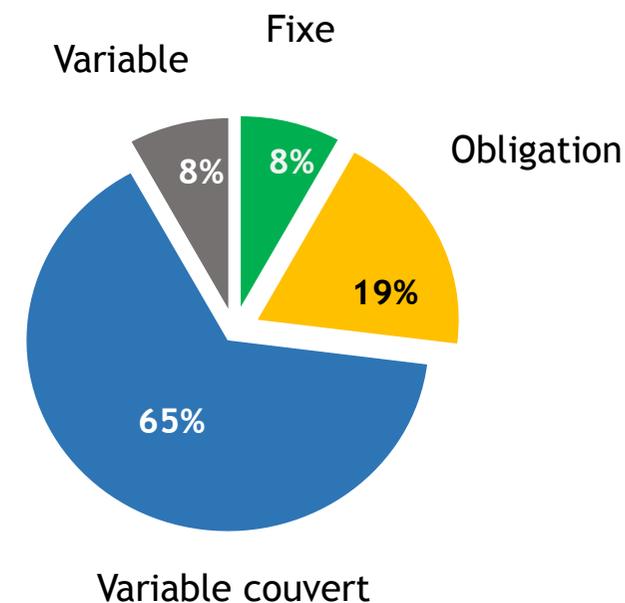
DETTE

- Dette nette :  **779 M€**
 - ✓ + Dette bancaire : + 645 M€
 - ✓ + Emission obligataire : + 155 M€
 - ✓ - Trésorerie : - 21 M€
- Coût moyen de la dette :  **1,90 %** (vs 2,20 %)
- Maturité : **8,0 ans** (vs 7,7 ans)

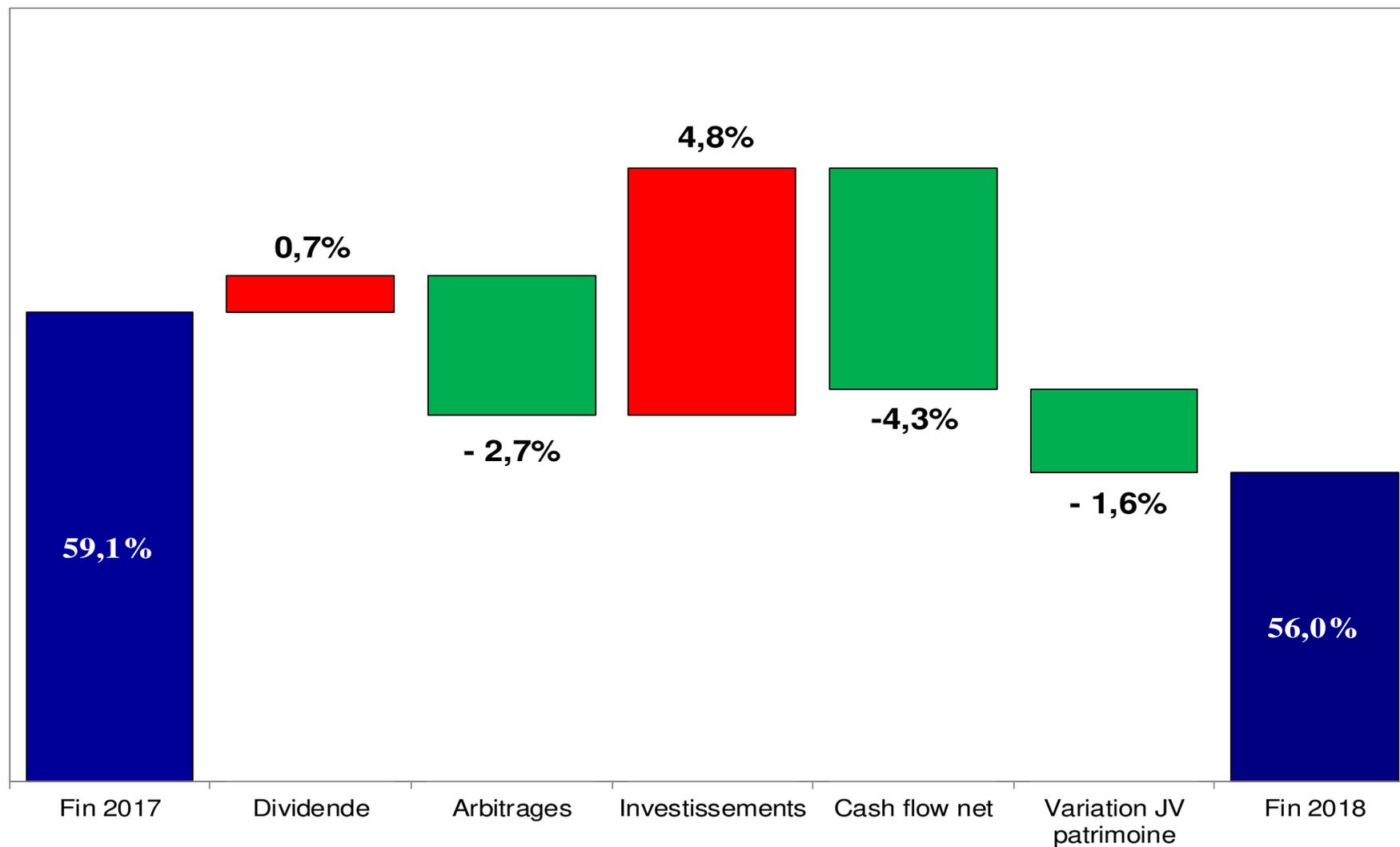
LTV

- Loan to Value nette : **56 %** (vs 59,1 %)
-  **- 3 points**

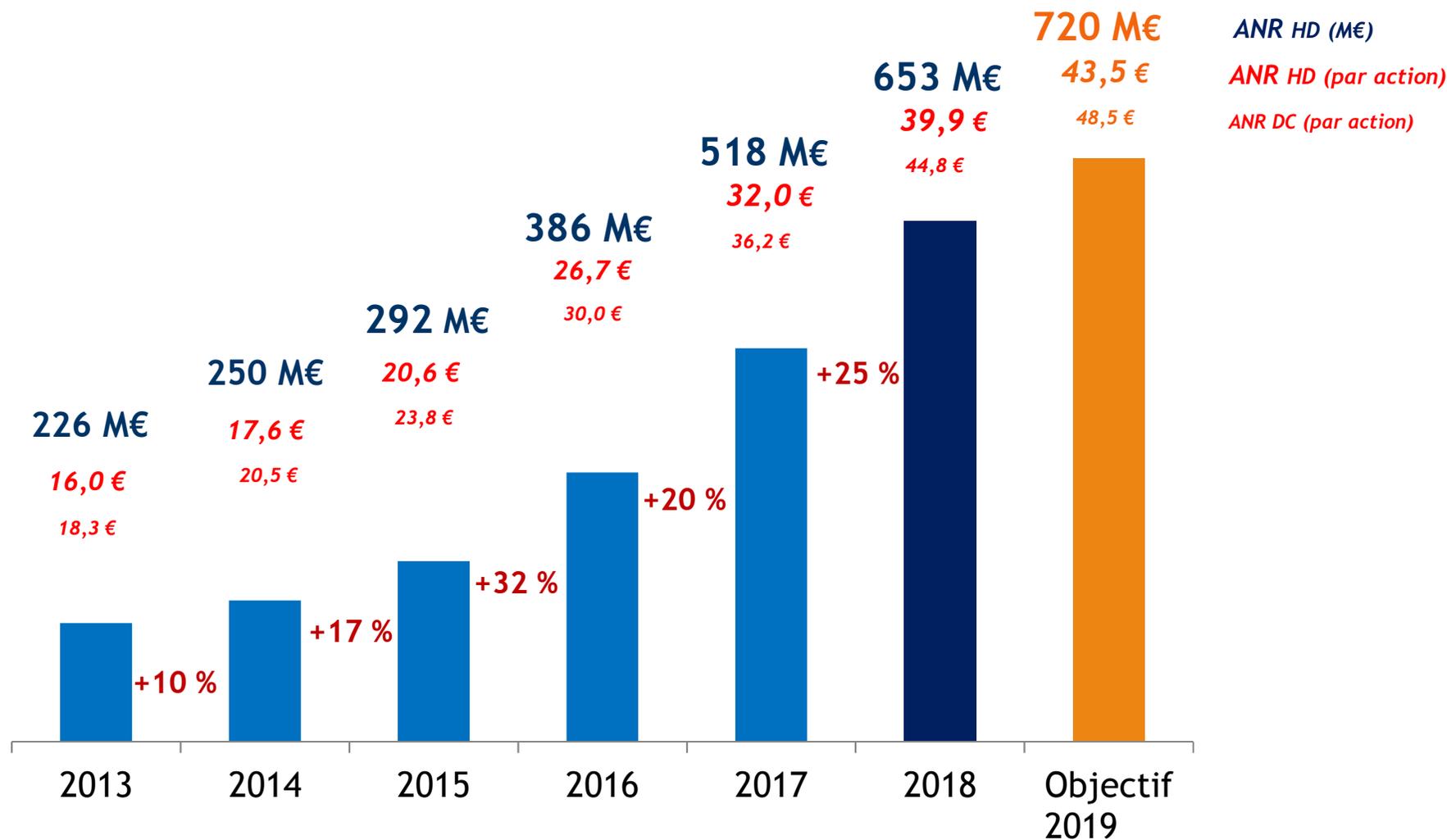
Répartition de la dette à fin 2018



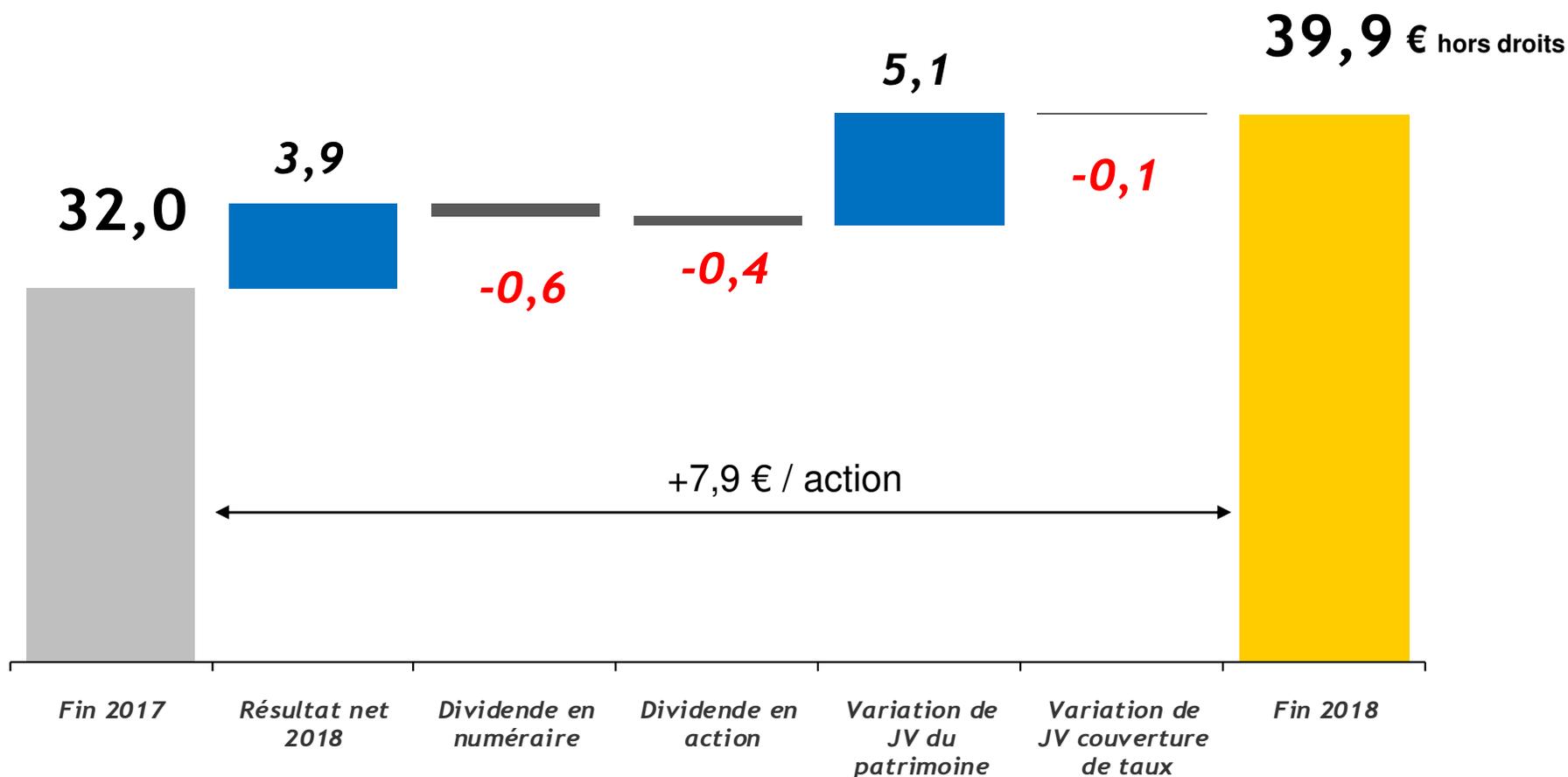
Diminution de la LTV de 3 points



ANR (triple net EPRA) : 653 M€, en progression de **25 %**



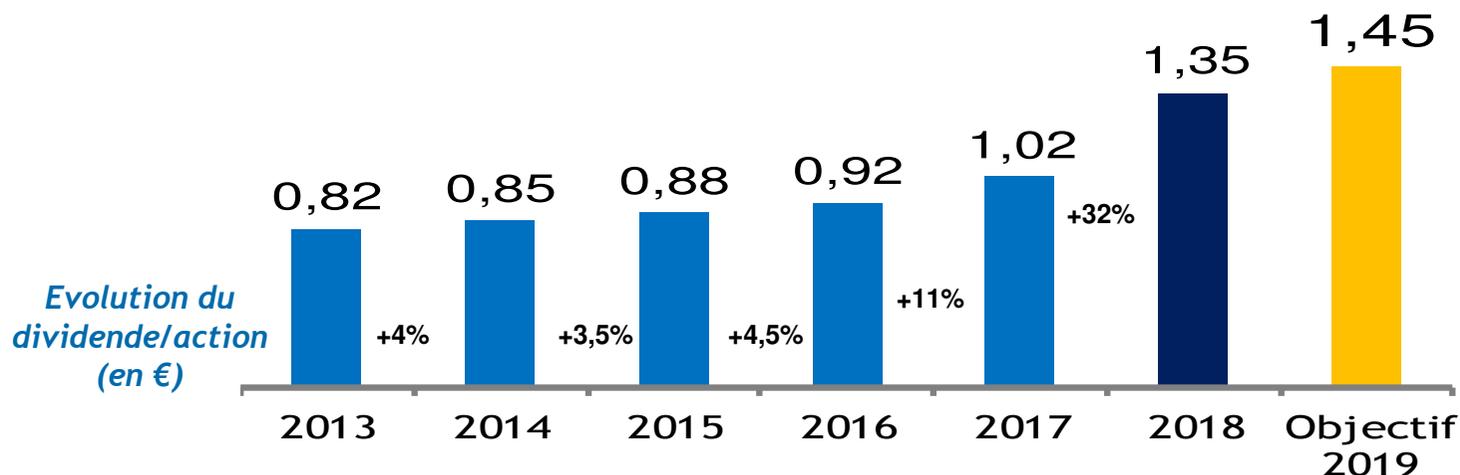
ANR Triple net EPRA hors droits par action (en €) en croissance de **25%**



Un Dividende 2018 en croissance de **32 %**

Proposition à l'Assemblée Générale du 21 mars 2019 :

- Un dividende augmenté à 1,35 € par action, en progression de 32 %, et représentant :
 - ✓ Un rendement de 3,15 % sur la moyenne du cours de décembre 2018 (43,05 €/action)
 - ✓ Une distribution de 37 % de la CAF nette après endettement financier 2018
- Mise en paiement en avril 2019



Rendement %	5,7%	4,6%	4,2 %	3,7 %	2,5 %	3,1 %
Cours de Réf. (Déc. de l'exercice)	14,3	18,6	20,9	24,6	40,1	43,0



L'action ARGAN en 2018 : Croissance et rendement

▪ Résultat net 2018	8,9 €/action
▪ Capitalisation boursière	720 M€
▪ Cours de bourse (31 Décembre)	43,9 € + 9% 
▪ A N R (HD) / Action	39,9 € (+7,90 €)
▪ A N R (DC) / Action	44,8 €
▪ PER (cours / résultat récurrent)	12
▪ Rendement dividende Net de l'exercice 2018	3,15 %
▪ Moyenne journalière des transactions (nombre d'actions) .	3 600

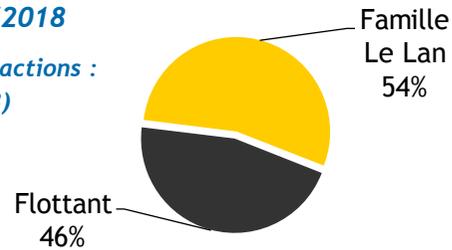
ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis juin 2007 et a opté pour le régime fiscal des SIIC



Cours de bourse

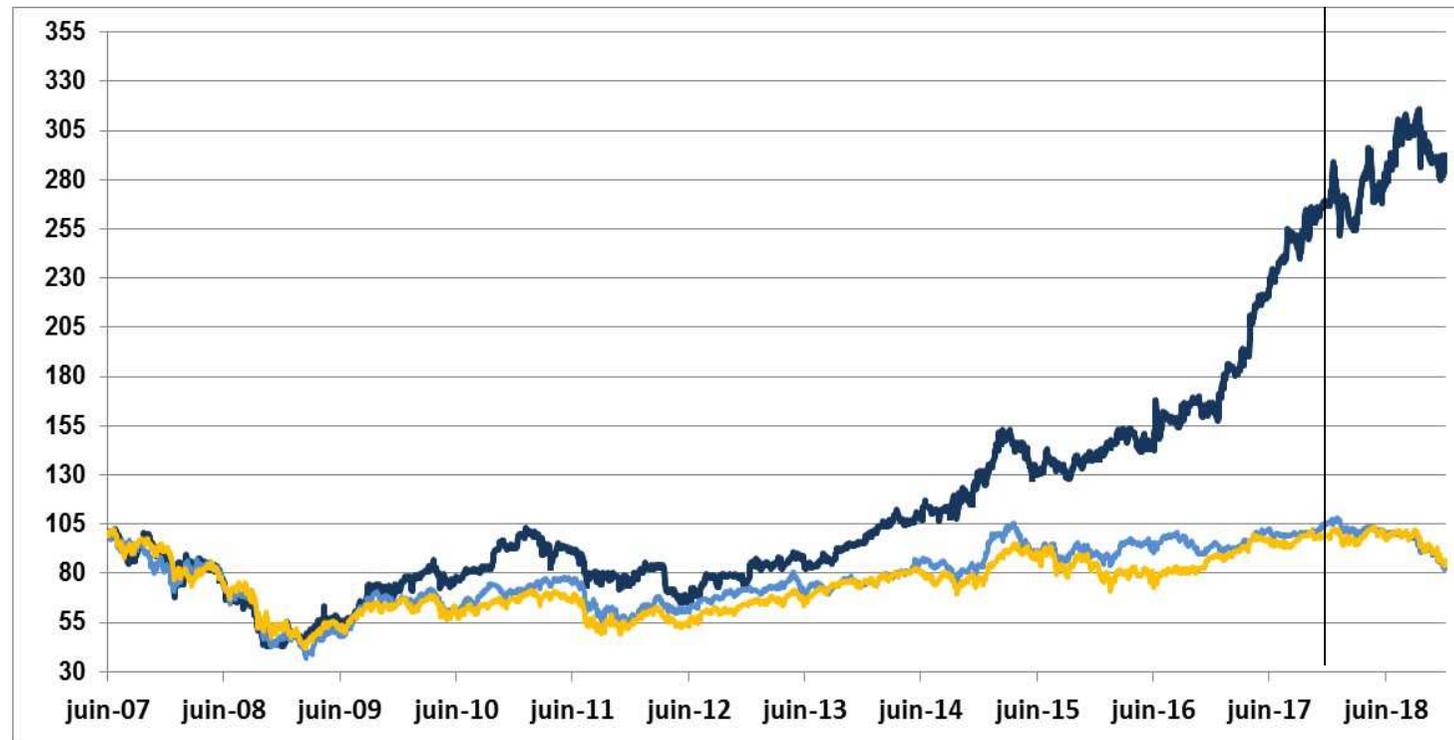
Répartition du capital au 31/12/2018

(Nombre d'actions :
16.377.633)



Le titre ARGAN fait partie des indices
CAC All-Share et IEIF SIIC France

Evolution du cours d'ARGAN Base 100 cours d'introduction au 25/06/07



ARGAN

43,9 €
+ 9 %

SIIC

2 356 pts
- 21 %

**CAC All
Tradable**

3 684 pts
- 12 %

Au 31/12/2018
Evolution 2018





SAMADA - Wissous (91) - 54 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²

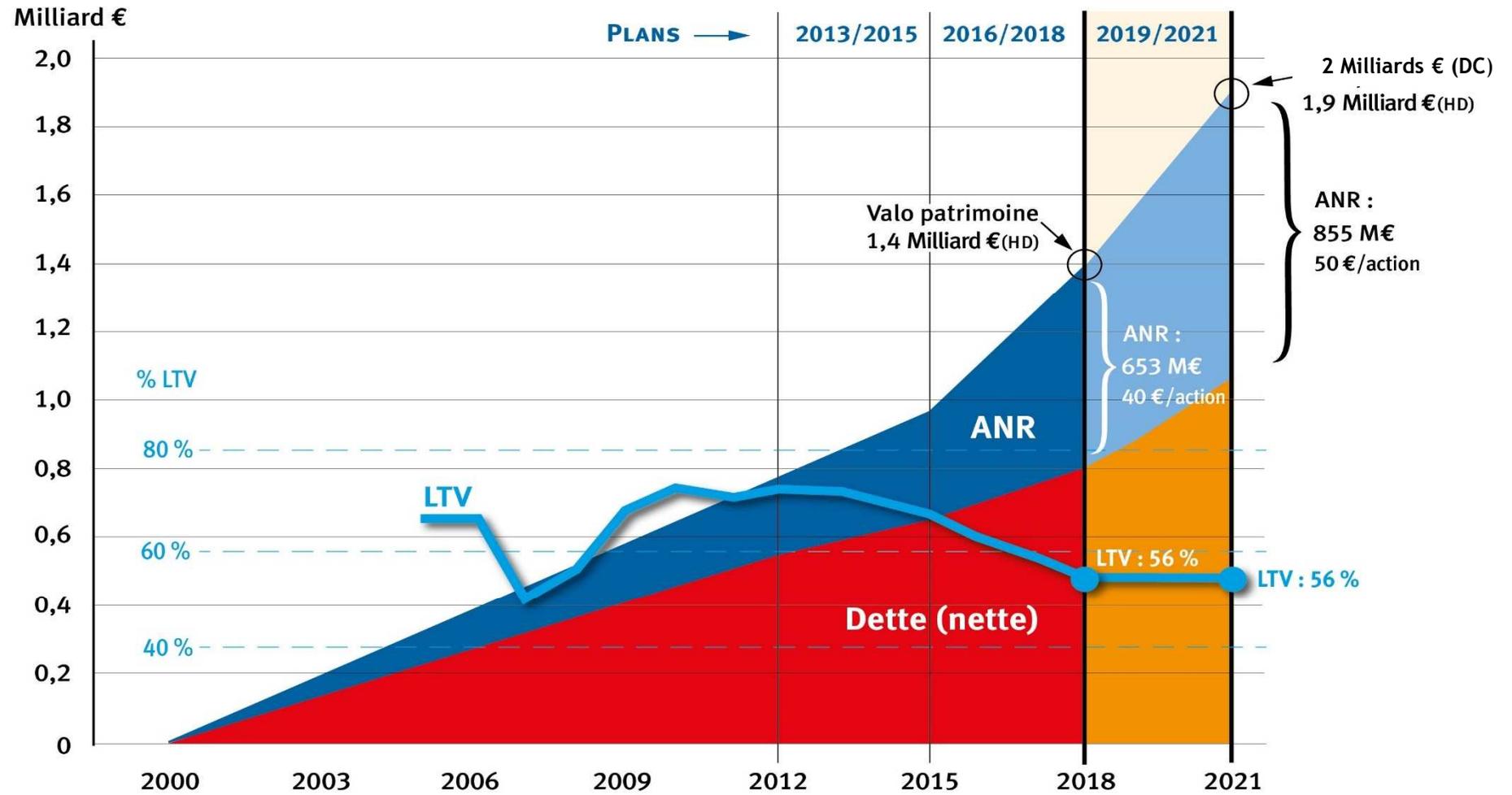


ANIMALIS - Meung sur Loire (45) - 13 000 m²



**Plan 2019 / 2021 :
Une nouvelle croissance
intensive**

Plan 2019 - 2021 : Le second milliard pour cible



Croissance du patrimoine et de l'ANR



Objectifs du plan 2019 - 2021

Chiffres clés du Plan	Objectifs 2021	Variation vs fin 2018	
Patrimoine (Droits compris) (Hors droits)	2,0 Mds € 1,9 Md€	➔ + 35 %	Le franchissement des 2 milliards de valorisation des actifs et de la barre de 100 M€ de revenus constituent nos deux principaux challenges.
Revenus locatifs	110 M€	➔ + 30 %	
ANR / action (Hors droits)	50 €	➔ + 25 %	
LTV	56 %	➔ =	



Les trois moteurs de la croissance 2019 - 2021

1. Le besoin d'entrepôts dédiés à l'e-commerce
2. Le développement des ETI → nouveaux entrants
3. Le besoin de rationalisation de nos grands clients



Calendrier des communiqués et réunions 2019-2020

Calendrier financier 2019

- ➔ *21 mars : Assemblée Générale annuelle*
- ➔ *1^{er} avril : CA du 1^{er} trimestre 2019*
- ➔ *1^{er} juillet : CA du 2^{ème} trimestre 2019*
- ➔ *10 juillet : Résultats semestriels 2019*
- ➔ *1^{er} octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2019*

Calendrier financier 2020

- ➔ *2 janvier : CA annuel 2019*
- ➔ *15 janvier : Résultats annuels 2019*
- ➔ *19 mars : Assemblée Générale annuelle*

