

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Résultats 2016

Réunion financière - Paris - 18 janvier 2017

Sommaire

		Page
•	2016 L'essentiel	4
•	Une foncière en ordre de marche	7
•	Rétrospective des développements 2016	12
•	Un patrimoine PREMIUM de 1 370 000 m ²	21
•	Des clients - locataires fidèles et de premier plan	27
•	Résultats 2016	31
•	Révision à la hausse du Plan 2016 - 2018	45
•	Calendrier 2017 - 2018	49











AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



2016 L'essentiel

2016: 4 Actions majeures

Nous avons fait baisser la LTV:

62 % (vs 67 %)



- 5 points

Nous avons réduit le coût de la dette : 2,70 % (vs 3,30 %)

- 0,6 point

Nous avons fait croître l'ANR : 26,7 € /action (vs 20,6 €)



+ 30%

Nous avons amélioré les performances du Patrimoine :

> Valorisation:

1,027 Md (vs 973 M€)

+ 54 M€

> Durée ferme des baux :

5,4 ans (vs 5 ans)

+ 0,4 an

> Age moyen du patrimoine :

7,6 ans (vs 7,6)

Maintien









Chiffres clés 2016

✓ Valorisation du patrimoine 1,027 milliard d'€ (Hors Droits)

✓ *ANR H.D.* **386 M**€

ANR H.D. par action 26,7 €

✓ Surfaces 1 370 000 m²

✓ Revenus locatifs
67,1 M€

✓ Taux d'occupation
99 %

✓LTV 62,1 %









AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Une Foncière en ordre de marche

Pure player en immobilier logistique

ARGAN est une foncière française spécialisée en développement & location de plateformes logistiques PREMIUM pour des entreprises de premier plan

HIER: DES ENTREPÔTS ATTACHÉS
À LA PRODUCTION

CLIENTS

USINE

ENTREPÔT

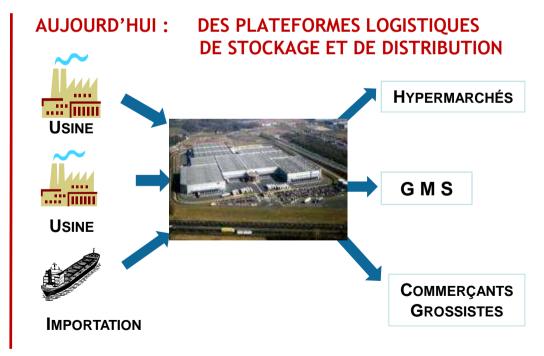
CLIENTS

CLIENTS

CLIENTS

CLIENTS

CLIENTS



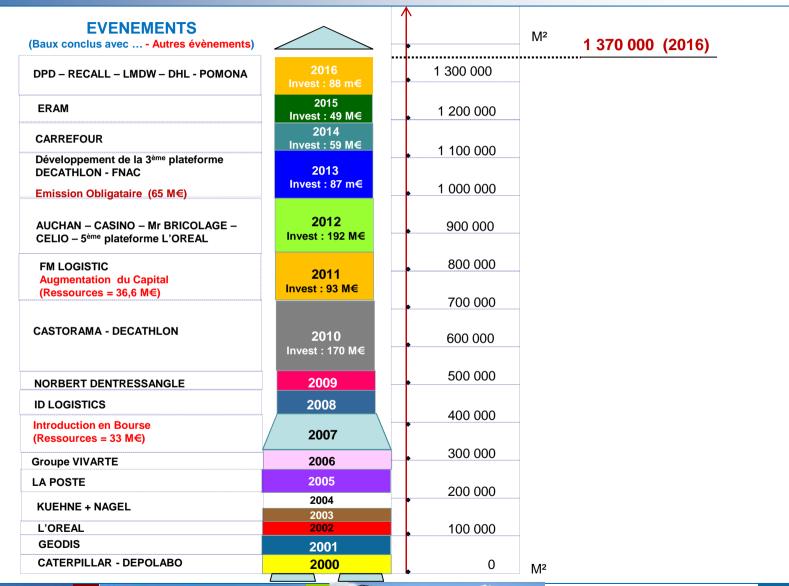








Un succès basé sur la qualité de la relation avec nos clients - locataires











Une équipe totalement engagée auprès de ses clients - locataires

XPOLogistics





























chronopost

L'ORÉAL

recall

Auchan

KUEHNE+NAGEL

SIMPLY

Alloga

B/S/H/













































Des avantages concurrentiels puissants

- « Pure Player » en plateformes logistiques
- Maîtrise en interne la chaîne de création de valeur

Pré-Location

Financement

Développement Gestion Locative

Arbitrage

EXPERTISE

- Développeur Investisseur
- Structure compacte et managée par l'actionnaire principal
- Adhère au régime fiscal SIIC



ACCÈS AU PRIX DE REVIENT CONSTRUCTEUR



RÉACTIVITÉ



COÛTS DE FONCTIONNEMENT < À 6 % DES LOYERS



PAS D' I. S.











AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Rétrospective des développements 2016



Entrepôt froid positif de 11 000 m² à Cergy (95)



Durée ferme 12 ans

Cette enseigne de supermarchés alimentaires du Groupe AUCHAN lancée en 2005, compte aujourd'hui plus de 300 magasins et 13 500 collaborateurs en France.

La plateforme de Cergy, d'une surface de 11 000 m², comprenant une production de froid positif (2 à 8°C), assure le stockage et la distribution des produits frais pour les magasins du nord de l'Ile-de-France.











Entrepôt de 12 000 m² à Cergy (95)



Durée ferme 9 ans

Fondée en 1956, La Maison Du Whisky spécialiste est français l'importation et de la distribution de whiskies rares et de spiritueux fins. L'entreprise travaille avec 2 500 cavistes indépendants et des réseaux d'enseignes nationales telles que MONOPRIX. NICOLAS. AUCHAN CARREFOUR. Cette plateforme 12 000 m² est devenue la base logistique mondiale d'un groupe dont une part importante de l'activité est générée par les ventes en ligne.











Messagerie de 5 000 m² à Trappes (78)



Durée ferme 11 ans

Deuxième réseau de livraison de colis en Europe, DPD assure la prise en charge, le transport, le suivi et la livraison de colis en s'appuyant sur un réseau de 60 sites en France et plus de 1 800 collaborateurs.

Ce sont en moyenne 300 000 colis qui sont pris en charge chaque jour par cette filiale de La Poste. Face à l'accroissement de son activité, DPD, trop à l'étroit sur son ancien site, s'est installé à proximité sur cette nouvelle messagerie de 5 000 m² située à Trappes.











Entrepôt de 13 000 m² à Trappes (78)



Durée ferme 12 ans

Entreprise australienne, devenue, en 2016, filiale d'IRON MOUNTAIN, n°1 mondial des solutions d'archivage. RECALL dispose, à travers le monde, de 300 centres d'exploitation spécialisés, dans 20 pays, au service de 80 000 clients.

Cette plateforme neuve de 13 000 m², leur a permis de regrouper plusieurs clients des deux entités, RECALL et IRON MOUNTAIN, sur un seul et même site.











Entrepôt XXL de 78 000 m² à Dijon (21)

Extension de 6 000 m²



Prestataire logistique français au fort développement à l'international, FM LOGISTIC a passé, en 2015, la barre symbolique du milliard d'euros de chiffre d'affaires.

Avec plus de 5 000 collaborateurs en France, cette entreprise, à l'ADN familial, s'est spécialisée, entre autres, dans la logistique des produits de grande consommation tout en travaillant également avec de nombreux industriels.

Elle a pour caractéristique d'opérer sur des plateformes XXL permettant les économies d'échelles en massifiant les flux de plusieurs clients sur un seul site.









DECATHION Entrepôt XXL de 75 000 m² à Valenciennes (59)

Extension de 18 000 m²



Durée ferme 12 ans (existant + extension) Leader européen de la distribution d'articles de sport avec environ 300 magasins en France et plus de 1 100 dans le monde.

Après une première phase inaugurée en 2013, le passage de 9 à 12 cellules en 2016 (soit une extension de 18 000 m²) amène la surface totale de cette plateforme, située dans le berceau historique de l'enseigne, à 75 000 m². Cette base logistique, qui dessert l'ensemble de l'Europe, s'inscrit dans la volonté de l'enseigne de massifier ses flux.











Acquisition d'un entrepôt froid positif neuf de 5 000 m² à Valenton (94)



Durée ferme 9 ans

Grossiste alimentaire, leader national de la distribution livrée de produits pour professionnels de la restauration hors domicile et du commerce alimentaire de proximité. L'entrepôt froid positif de Valenton accueille, sur 5 000 m², l'activité de « Délice et Création », filiale de Pomona, dédiée aux produits de boulangerie-pâtisserie.

Cette nouvelle plateforme, située à quelques kilomètres de l'ancien site de Vitry-sur-Seine, permettra d'absorber la montée en charge prévue à moyen terme par l'entreprise.











Acquisition d'une messagerie neuve de 13 000 m² à Marne-la-Vallée (77)



Durée ferme 12 ans

Premier opérateur postal et logistique au monde, DHL est présent dans 220 pays. Le spectre de l'offre de service va de l'express au fret par avion en passant par la logistique.

La messagerie de Lognes, d'une surface de 13 000 m², est l'un des 300 sites français sur lesquels opèrent les 12 000 salariés du groupe. DHL compte plus de 50 000 entreprises clientes en France.











AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

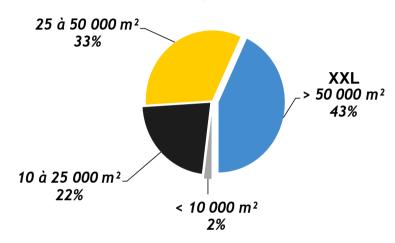


Un patrimoine PREMIUM de 1 370 000 m²

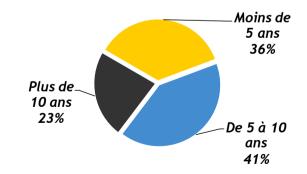
Photographie du patrimoine fin 2016

- Un patrimoine PREMIUM loué à 99 % (vs 98 %)
 réparti en 46 plateformes en France
- Surfaces: 1 370 000 m², construits sur 360 ha
- Valorisation: 1.027 M€ H.D. (vs 973 M€ H.D.)
 - Construit : 1.023 M€ (HD)
 Réserves foncières : 4 M€
- Revenus locatifs de 67,1 M€ (vs 67,4 M€)
- 5,4 ans (vs 5 ans) de durée ferme résiduelle moyenne des baux

Surface moyenne: 30.000 m²



Ancienneté moyenne : 7,6 ans (vs 7,6 ans)





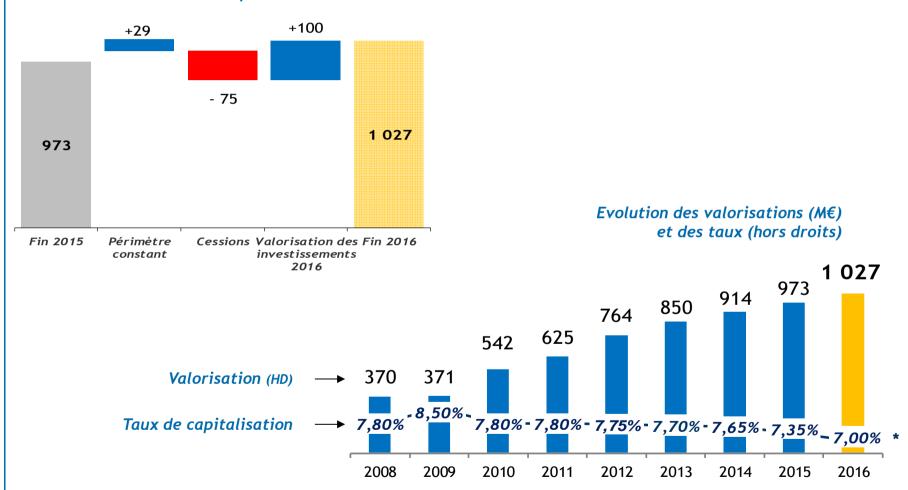






Valorisation du Patrimoine: 1 027 ME HD, en hausse de 54 ME

Evolution de la valeur du patrimoine hors droits



* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit

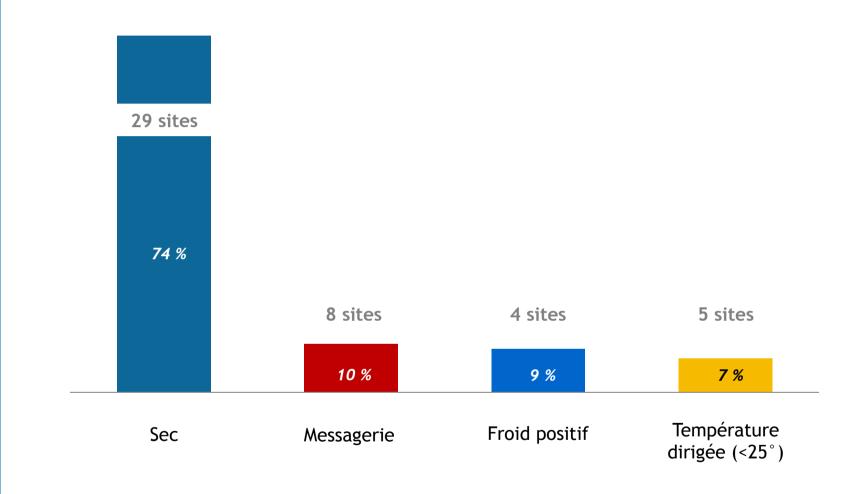








Répartition des 46 plateformes par typologie



Répartition en % des loyers 2016

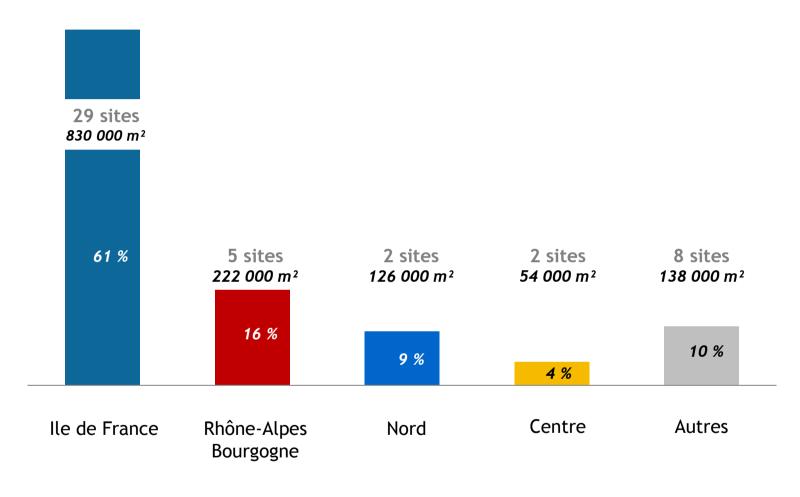








Répartition géographique des 46 plateformes



Répartition en % des surfaces









Des loyers sécurisés

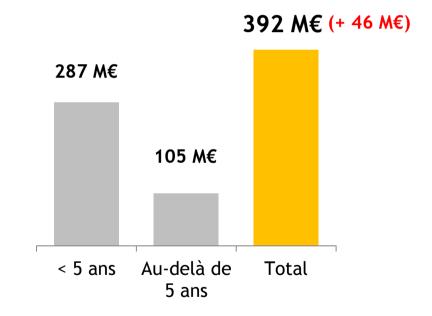
Répartition des baux par durée ferme à fin 2016

(en % des revenus locatifs annuels)

Plus de 6 ans Moins de 3 ans De 3 à 6 ans

Loyers sécurisés

sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2016



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,4 ans











AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Des clients locataires fidèles et de premier plan

La relation client, moteur de croissance

























Les CLIENTS LOCATAIRES sont des VIP chez ARGAN





































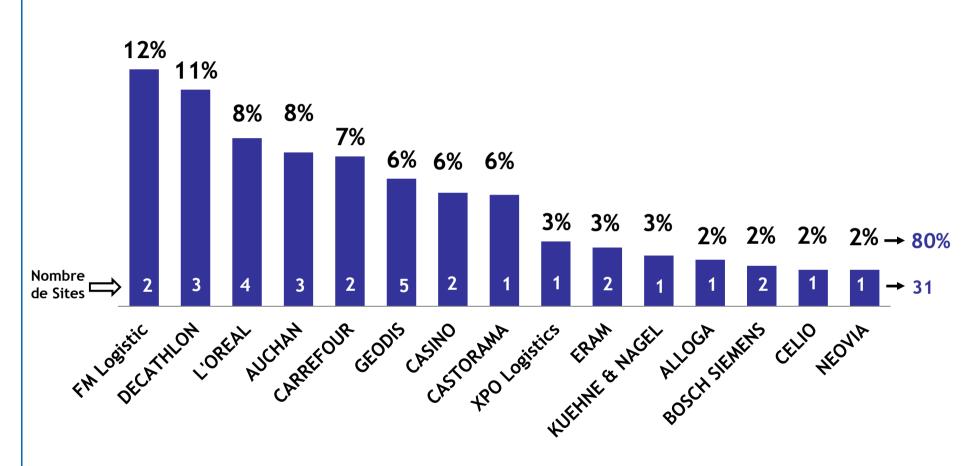








Un profil de risque locataires sécurisant



Les 15 premiers locataires représentent 80% des loyers, répartis sur 31 sites, Les 21 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %

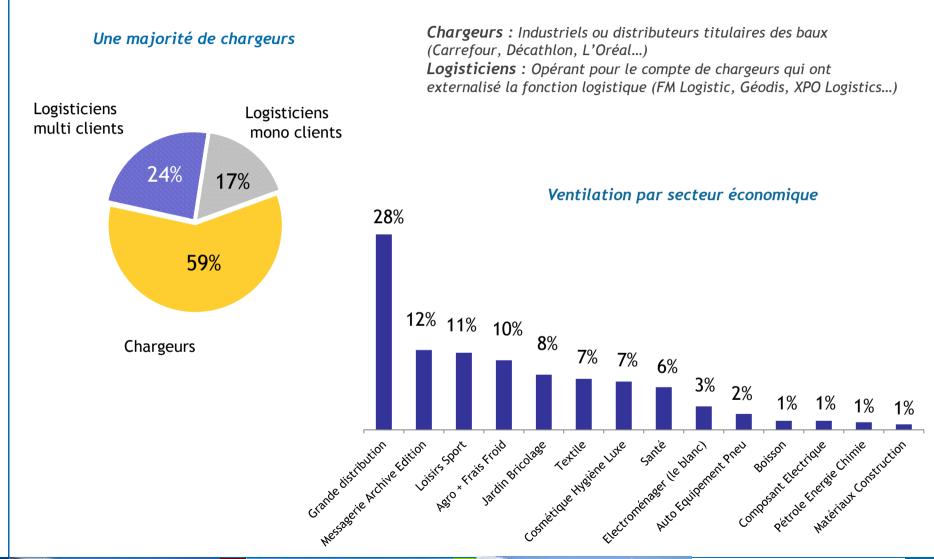








Répartition des clients par secteurs économiques













AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Résultats 2016

Les fondamentaux financiers d'ARGAN

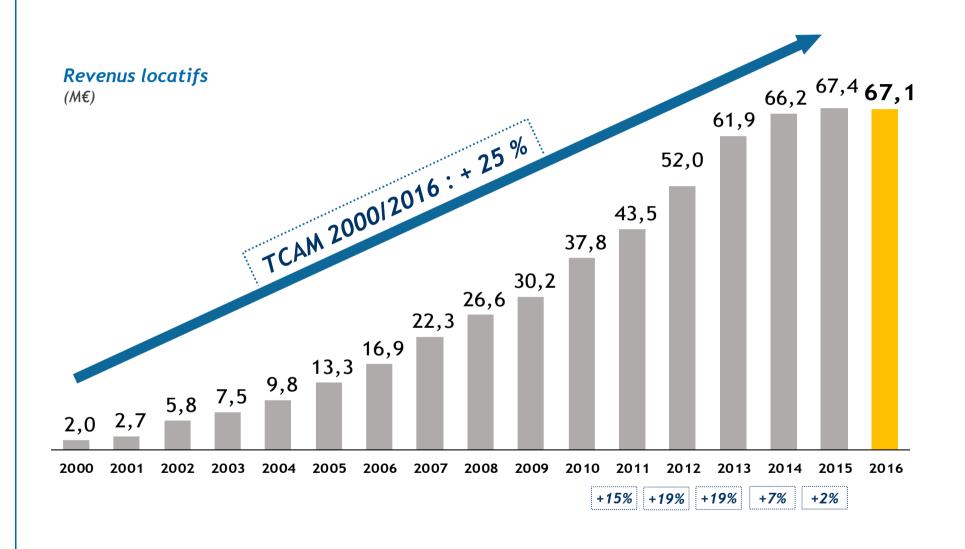
- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Mode de financement sécurisé
 - ✓ Actif par actif pour 90 % (CBI ou Prêts amortissables)
 - ✓ Obligation pour 10 %
- Optimisation du coût de la dette
- Des frais de fonctionnement maîtrisés, inférieurs à 6% des loyers
- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance







Une croissance continue depuis l'origine





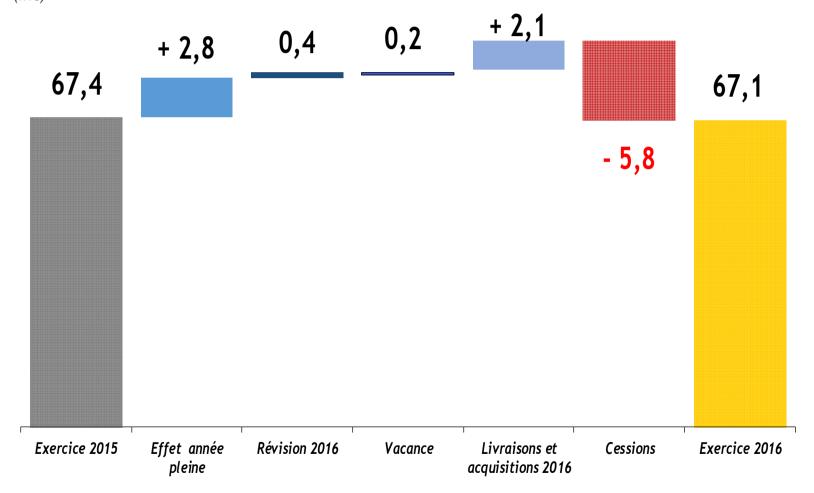






Stabilité des revenus locatifs en 2016

Evolution des revenus locatifs (M€)

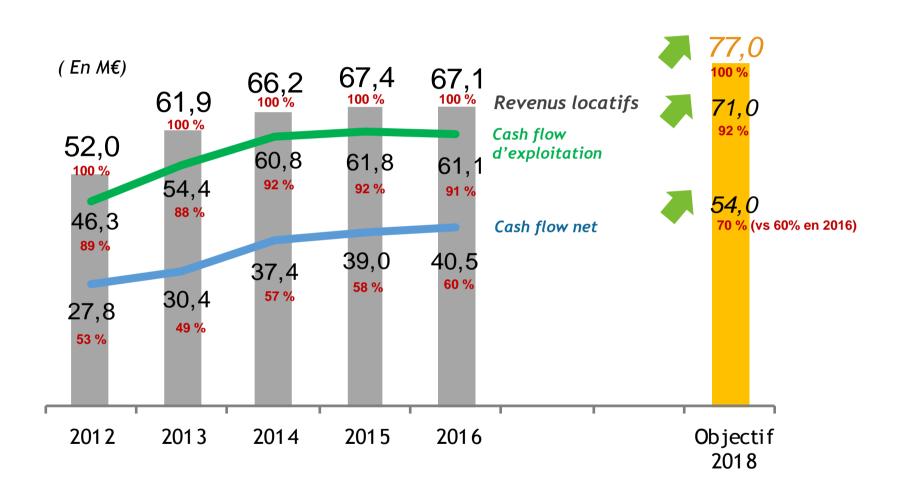








Une génération de cash flow en croissance continue











Compte de résultat consolidé

En M€	2015 (12 mois)		201 <i>6</i> (12 mois
Revenus locatifs (net de charges)	67,4 100 %	- 0,5 %	67, 1
EBITDA	61,5		61,4
EBITDA / Revenus	91 %		91 %
Variation de juste valeur	21,1		46,3
Résultat des cessions	- 1,2		10,6
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	81,4		118,3
EBITDA après J V / Revenus	121 %		176 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,3		0,4
Intérêts sur emprunts	-23,4		-21,0
Instruments dérivés et frais d'émission	-4,1		-2,5
Résultat avant impôts	54,1		95,2
Impôts et autres charges financières	- 4,4		
Résultat net part du groupe	49,7	+ 92 %	95,2
Résultat net / Revenus	74 %		142 %
Résultat dilué par action (€)	3,50		6,62
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	38,0	+ 6 %	40,3









Réduction du coût de la dette et baisse de la LTV

DETTE

Dette nette : 638 M€

→ + Dette bancaire: + 608 M€

→ + Emission obligataire: + 65 M€

✓ - Trésorerie : - 35 M€

• Coût moyen de la dette : 2,70 % (vs 3,30%)

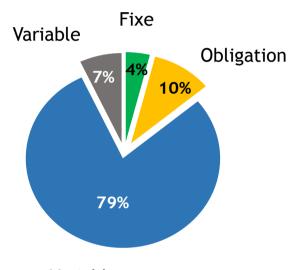
Maturité: 9,1 ans (vs 9,4 ans)

LTV

Loan to Value nette : 62,1 % (vs 66,7%)



Répartition de la dette à fin 2016



Variable couvert







Réduction du coût de la dette

- Baisse des intérêts financiers, du fait de :
 - > Extinction de swaps en 2017
 - > Remboursement des swaps de maturité supérieure à 2017
 - > Remboursement ou refinancement de prêts à taux fixes
- Et Conclusion de nouveaux tunnels à prime nulle (-0,4% / +1,5%) sur 7 ans

En M€	Réalisé 2016	Objectif 2017	Objectif 2018
Intérêts de la dette	10,3	10,5	10,0
Coûts instruments de couverture	7,0	2,1	-
Obligation	3,6	3,6	3,6
TOTAL INTERETS	20,9	16,2	13,6
Coût au 31/12/A	2,7%	2,4%	2,0%

* Hypothèse Euribor 3M = - 0,25% en 2017 et 2018

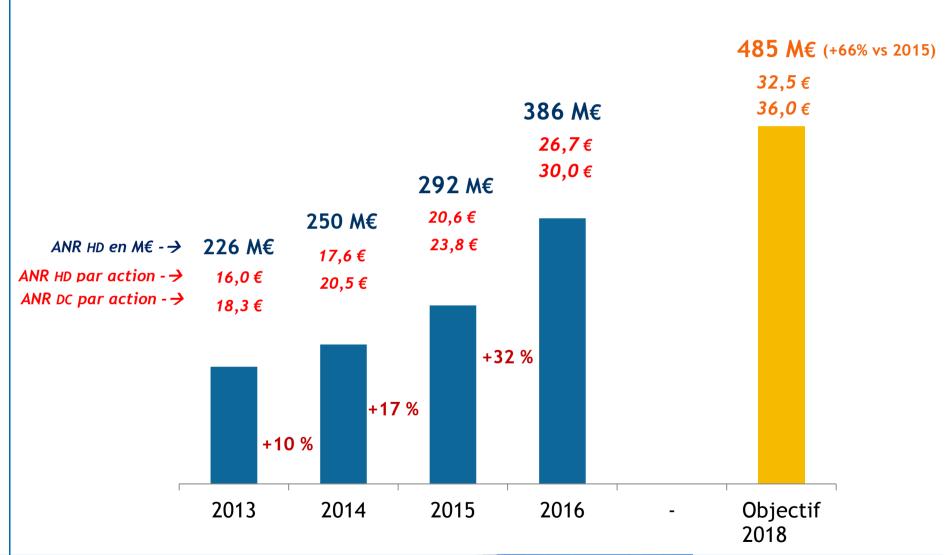








ANR (triple net EPRA): En progression de 32 %

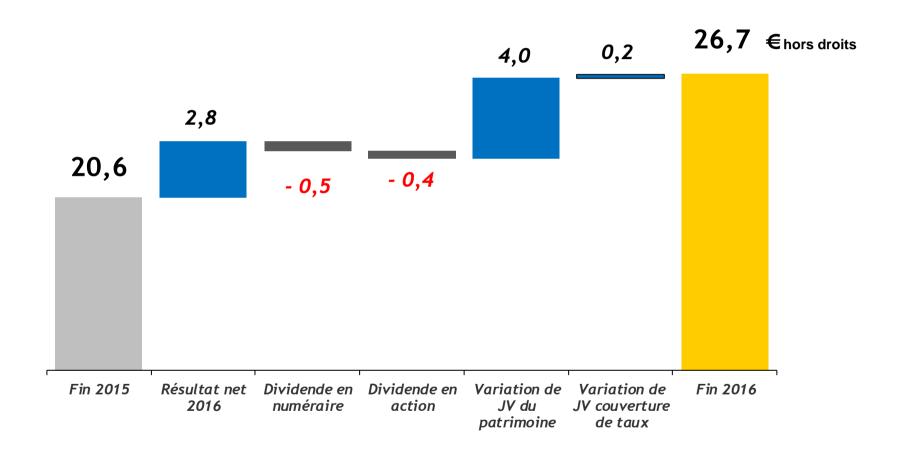








Evolution 2016 de l'ANR Triple net EPRA hors droits par action (en 3)







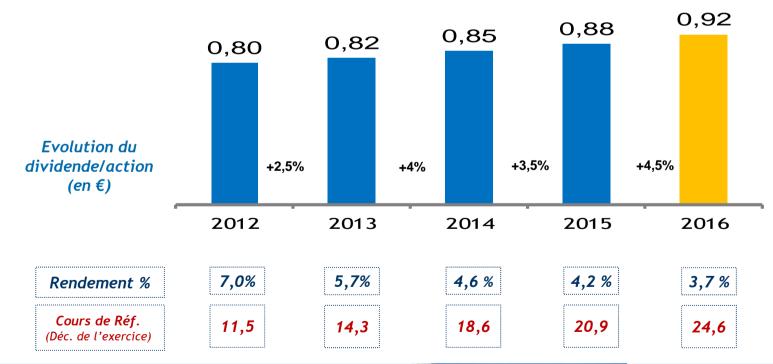




Dividende 2016: +4,5 %, rendement de 3,7 %

Proposition à l'Assemblée Générale du 23 mars 2017 :

- Un dividende de 0,92 € par action, en progression de 4,5 %
 - ✓ Un rendement de 3,7 % sur la moyenne du cours de décembre 2016 (24,62 €/action)
 - ✓ Soit 33 % de la CAF nette après endettement financier 2016
- Mise en paiement en avril 2017











L'action ARGAN en 2016 : Croissance et rendement

•	Résultat 2016	6,6 € /action
٠	Capitalisation boursière	362 M€
٠	Cours de bourse (31 Décembre)	25 € 17 %
٠	A N R (HD) / Action	26,7 €
٠	A N R (DC) / Action	30 €
٠	PER (cours / résultat récurrent)	9
٠	Rendement dividende Net de l'exercice 2016	3,7 %
٠	Nombre d'actions	14.478.949
•	Moyenne journalière des transactions (nombre d'actions)	4.100

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

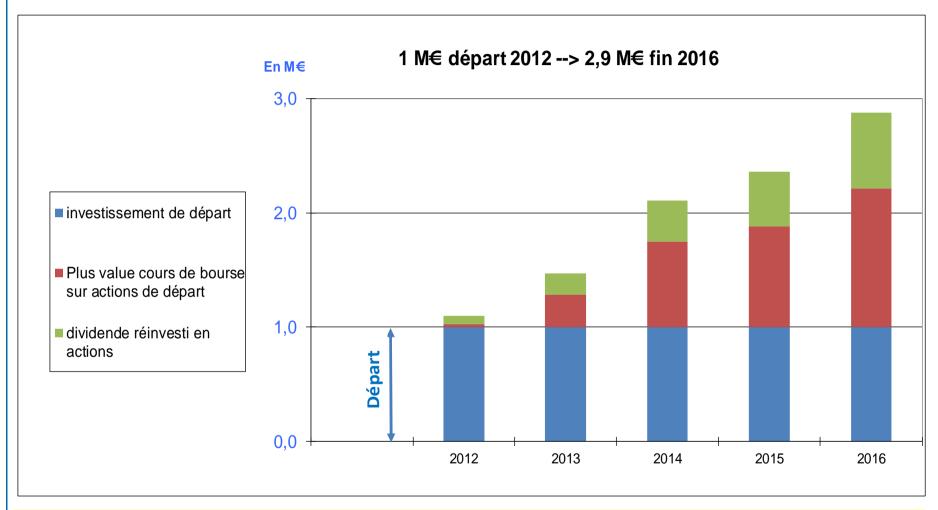








Rendement du titre ARGAN (hors fiscalité) sur 5 ans



Investissement de départ : 1.000.000 € le 1er janvier 2012, représentant 88.496 actions au cours de 11,30 € Dividende réinvesti en actions tous les ans

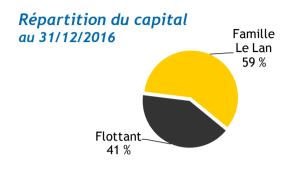








Cours de bourse



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

25 € + 17 %

SIIC

2 686 pts + 5 %

CAC All Tradable

3 788 pts + 5 %

Au 31/12/2016 Evolution 2016











AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Révision à la hausse du Plan 2016-2018

Notre stratégie long terme

6 objectifs récurrents :

- 1. Faire croître le Patrimoine
- 2. Conserver une qualité PREMIUM
- 3. Demeurer un « Pure Player » en immobilier logistique
- 4. Servir un dividende en progression régulière
- 5. Abaisser progressivement le niveau de LTV
- 6. Poursuivre une croissance soutenue de l'ANR







Révision à la hausse des Objectifs du Plan 2016-2018

Chiffres clés du Plan	2016	2018 revu	Variation Obj.2018/2016
ANR (Hors droits) ANR / action (Hors droits)	386 M€ 27 €	485 M€ 33 €	+ 26 %
Revenus locatifs	67 M€	77 M€	+ 15 %
LTV	62 %	59 %	- 3 pts
Coût de la dette	2,7 %	2,0 %	- 0,7 pts
Patrimoine (Hors droits)	1 027 M€	1 150 M€	+ 12 %



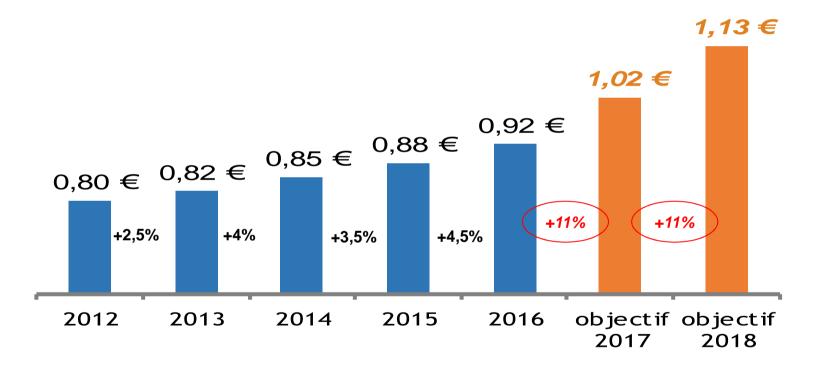






Objectifs de Dividendes 2017 et 2018: + 11 % / an

Servir un dividende en progression de 11 % en 2017 et 2018

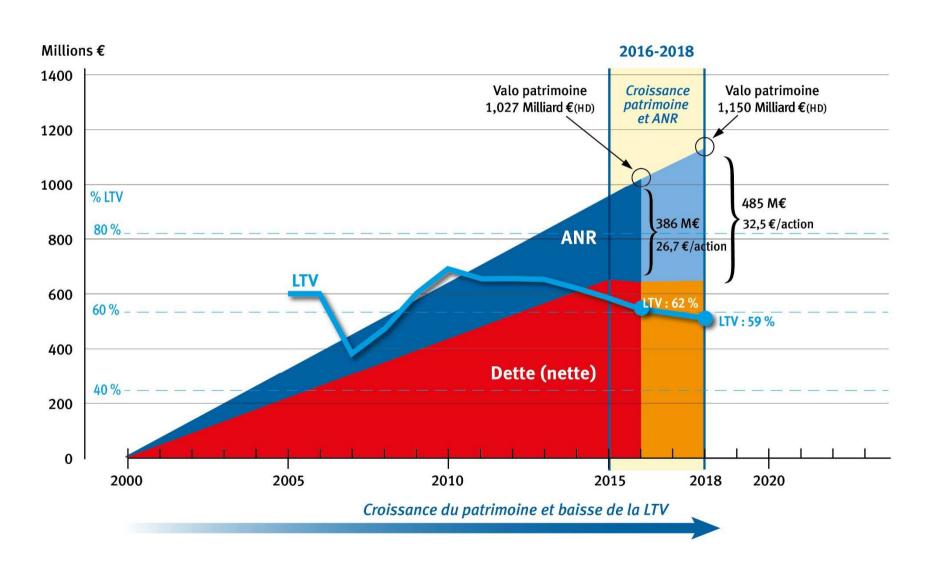








Plan 2016 - 2018 mis en perspective











Calendrier des communiqués et réunions 2017-2018

Calendrier financier 2017

23 mars : Assemblée Générale annuelle

3 avril : CA du 1er trimestre 2017

→ 3 juillet : CA du 2ème trimestre 2017

→ 20 juillet : Résultats semestriels 2017

→ 2 octobre : CA du 3ème trimestre 2017

Calendrier financier 2018

→ 2 janvier : CA annuel 2017

17 janvier : Résultats annuels 2017

22 mars : Assemblée Générale annuelle





