



CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Résultats 2015



Réunion financière - Paris - 20 janvier 2016

Sommaire

	Page
▪ 2015 en bref et bilan 2013 - 2015	4
▪ Une foncière en ordre de marche	8
▪ Rétrospective 2015	14
▪ Un patrimoine PREMIUM de 1.400.000 m ²	20
▪ Des clients - locataires fidèles et de premier plan	27
▪ Résultats 2015	31
▪ Plan 2016 - 2018	43
▪ Calendrier 2016 - 2017	47





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



2015 en bref
Bilan 2013 - 2015



Forte croissance de l'ANR en 2015

■ Chiffres clés

✓ Valorisation du patrimoine <i>(dont 11 M€ de terrains à construire)</i>	1 milliard d'€ D.C. (973 M€ H.D.)	+ 6 %
✓ ANR H.D.	292 M€	+ 17 %
✓ Surfaces	1 406 000 m²	+ 6 %
✓ Revenus locatifs	67,4 M€	+ 2 %
✓ Taux d'occupation	98 %	stable
✓ LTV	66,7 %	- 2,6 pts

Développements réalisés

82 000 m²

49 M€



Bilan du plan 2013 / 2015 : objectifs tenus

Les 3 objectifs	Annoncés	Réalisés
Valeur du patrimoine (D.C.)	1 milliard d'€	1 milliard d'€
Revenus locatifs	68 à 70 M€	67,4 M€
ANR (H.D.)	250 M€	292 M€, +17 %
Soit par action	17,6 € HD 20 € DC	20,6 € HD 23,8 € DC

D.C.: droits de mutation compris

H.D.: hors droits de mutation



Bilan du plan 2013 / 2015 : croissance sur toutes les lignes

Chiffres clés	Fin 2012	Fin 2015	Evolution
Valorisation (D.C.)	792 M€	1 019 M€	+ 29 %
ANR (H.D.)	203 M€	292 M€	+ 43 %
ANR par action (H.D.)	14,4 €	20,6 €	+ 43 %
Surfaces	1 095 000 m ²	1 406 000 m ²	+ 28 %
Revenus locatifs	52,0 M€	67,4 M€	+ 30 %
Taux d'occupation	98 %	98 %	stable
LTV	71,8 %	66,7 %	- 5,1 pts
Cours de bourse	11,55 €	21,28 €	+ 84 %





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²

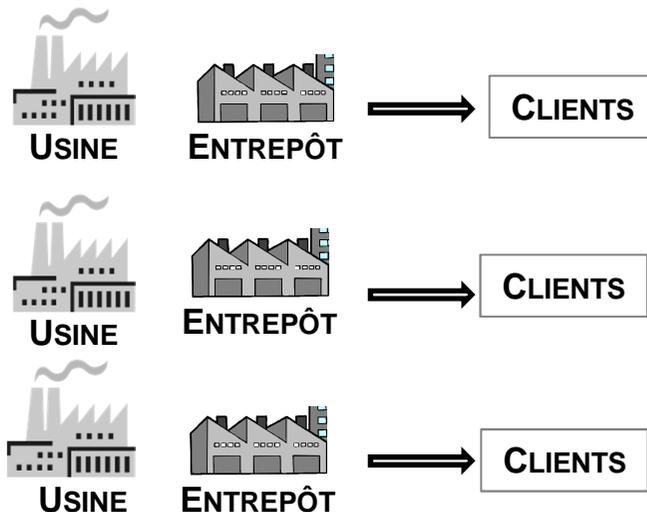


Une Foncière
en ordre de marche

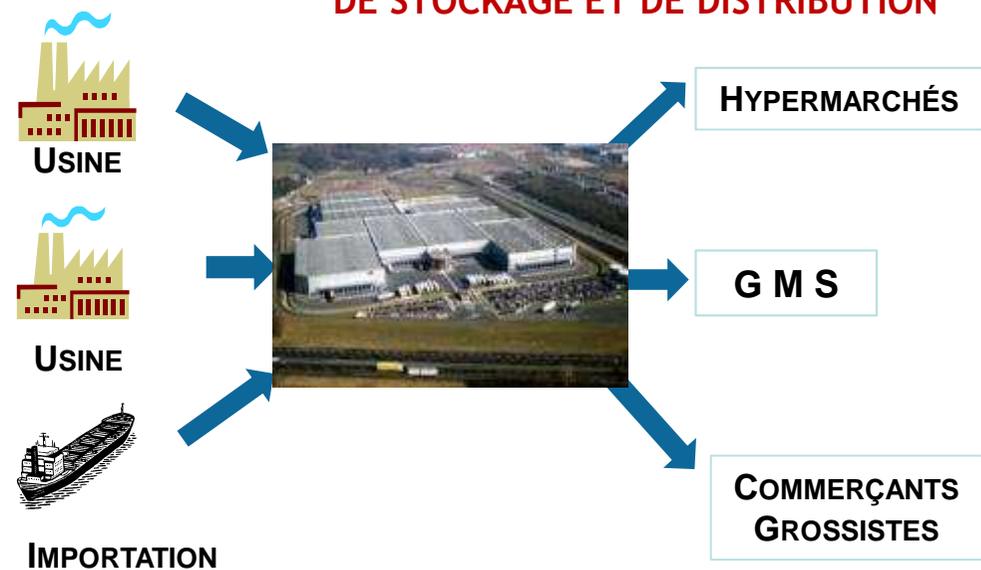
Pure player en immobilier logistique

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



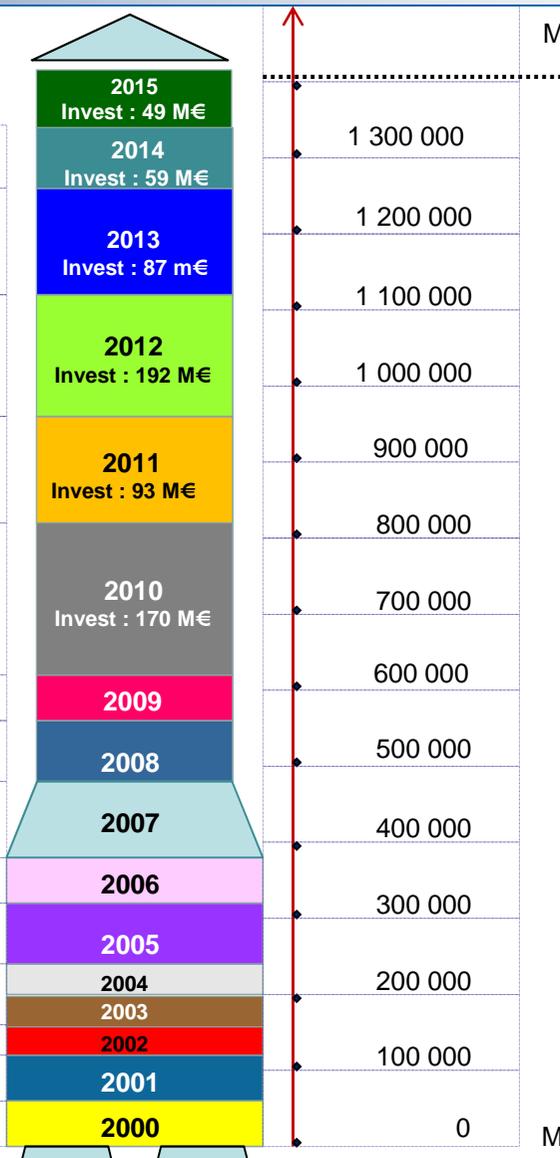
AUJOURD'HUI : DES PLATEFORMES LOGISTIQUES DE STOCKAGE ET DE DISTRIBUTION



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

EVENEMENTS (Baux conclus avec ... - Autres évènements)

CARREFOUR
Développement de la 3 ^{ème} plateforme DECATHLON - FNAC Emission Obligatoire (65 M€)
AUCHAN – CASINO – Mr BRICOLAGE – CELIO – 5 ^{ème} plateforme L'OREAL
Augmentation du Capital (Ressources = 36,6 M€)
CASTORAMA - DECATHLON
NORBERT DENTRESSANGLE
ID LOGISTICS
Introduction en Bourse (Ressources = 33 M€)
Groupe VIVARTE
LA POSTE
KUEHNE + NAGEL
L'OREAL
GEODIS
CATERPILLAR - DEPOLABO



M² **1 406 000 (2015)**

M²



Une équipe totalement engagée auprès de ses clients - locataires

XPOLogistics

L'ORÉAL

castorama

chronopost

FM>LOGISTIC
The art of winning solutions

Auchan



KUEHNE+NAGEL

B/S/H/



DECATHLON

movianto

GRUPE
Casino



HUTCHINSON
WE MAKE IT POSSIBLE

Alloga

easy/dis

IPSEN
Innovation for patient care

arvato services
BERTLSMANN

REXEL
MATRIAL BUSINESS

Agora
DISTRIBUTION

celio*

Mr.Bricolage

MEDIAPOST

CITRA
TRANSPORTS

GEODIS

NEOVIA
Living, breathing logistics

DAHER

fnac



Gouvernance : Une équipe de professionnels

DIRECTOIRE

Ronan LE LAN (Président)
Gestion du Patrimoine

Francis ALBERTINELLI
Administratif et Finances

Frédéric LARROUMETS
Développements

Jean-Claude LE LAN junior
Contrôle de Gestion, Trésorerie

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jean-Claude LE LAN (Président)
Fondateur d'ARGAN
Précédemment Président fondateur de Batiroc

3 MEMBRES INDÉPENDANTS

Florence SOULE de LAFONT
Précédemment chez IXIS CIB
et Caisse des Dépôts et Consignations

Bernard THEVENIN
Précédemment Directeur financier de Kuehne+Nagel

Jean Claude BOSSEZ
Précédemment Président de Bail Investissement,
Vectrane et AFILOG



Des avantages concurrentiels puissants

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



EXPERTISE

- Développeur - Investisseur **▶ ACCÈS AU PRIX DE REVIENT CONSTRUCTEUR**
- Structure compacte et managée par l'actionnaire principal **▶ RÉACTIVITÉ**
▶ COÛTS DE FONCTIONNEMENT < À 6 % DES LOYERS
- Adhère au régime fiscal SIIC **▶ PAS D' I. S.**





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Rétrospective 2015

JUIN : EXTENSION DE LA PLATEFORME DE DIJON



Principales Caractéristiques

- *Extension : 12 000 m²*
- *Surface totale portée à 72 000 m²*
- *Client - locataire : FM Logistic*
- *Durée ferme du bail : Novembre 2020*



JUILLET : EXTENSION DE LA PLATEFORME DU COUDRAY MONTCEAUX



Principales caractéristiques

- *Extension : 26 000 m²*
- *Surface totale portée à 165 000 m²
(2 entrepôts jumeaux)*
- *Clients - locataires :*
 - *Carrefour pour 70 %*
 - *XPO logistics pour 30 %*
- *Durée ferme du bail : Juin 2022*



NOVEMBRE : ACQUISITION D'UNE 5^{ème} MESSAGERIE RÉGIONALE



Principales caractéristiques

- *Surface : 13 000 m²*
- *5^{ème} messagerie régionale louée à Géodis après celles de Bonneuil, Nancy, Nantes et Toulouse*
- *Durée ferme du bail : Août 2024*



DECEMBRE : ACQUISITION D'UNE PLATEFORME HQE



Principales caractéristiques

- *Surface : 31 000 m²*
- *Certification HQE*
- *Client - locataire : Groupe Eram (enseigne Gemo)*
- *Durée ferme du bail : Décembre 2021*



DECEMBRE : CESSION DE NOTRE UNIQUE IMMEUBLE DE BUREAUX



Principales caractéristiques

- *Surface : 3 000 m²*
- *Client - locataire : L'Oréal*





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Un patrimoine PREMIUM
de 1.400.000 m²

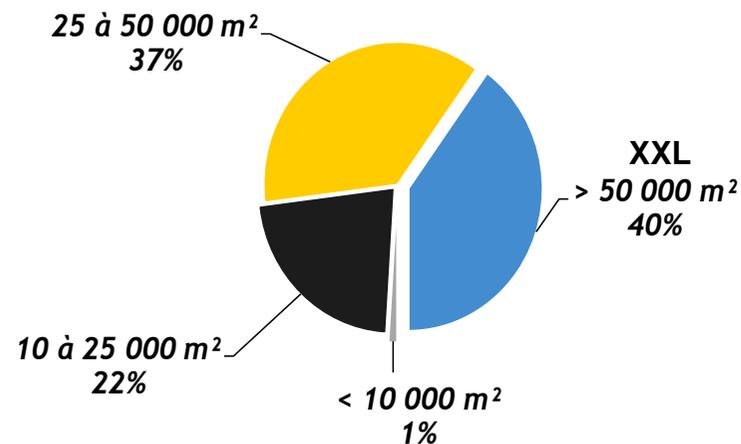
Un patrimoine PREMIUM de 1.400.000 m²



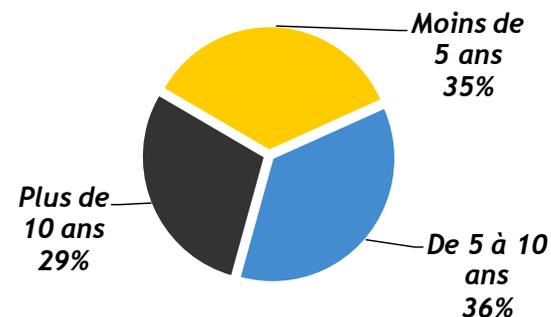
Photographie du patrimoine fin 2015

- Un patrimoine PREMIUM loué à 98 % réparti en 45 plateformes en France
- Surfaces : 1 406 000 m², construits sur 360 ha
- Valorisation : 973 M€ H.D.
 - Construit : 962 M€ (HD), soit un taux de capitalisation de 7,35 % (HD)
 - Réserves foncières : 11 M€
 - ✓ 13 ha en cours de construction
 - ✓ 29 ha à urbaniser
- Revenus locatifs de 67,4 M€
- 5 ans de durée ferme résiduelle moyenne des baux

Surface moyenne : 31.000 m²

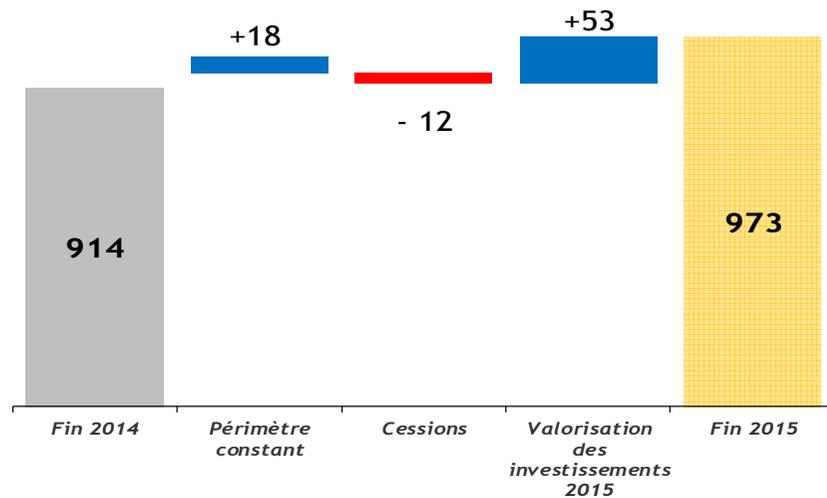


Ancienneté moyenne : 7,6 ans

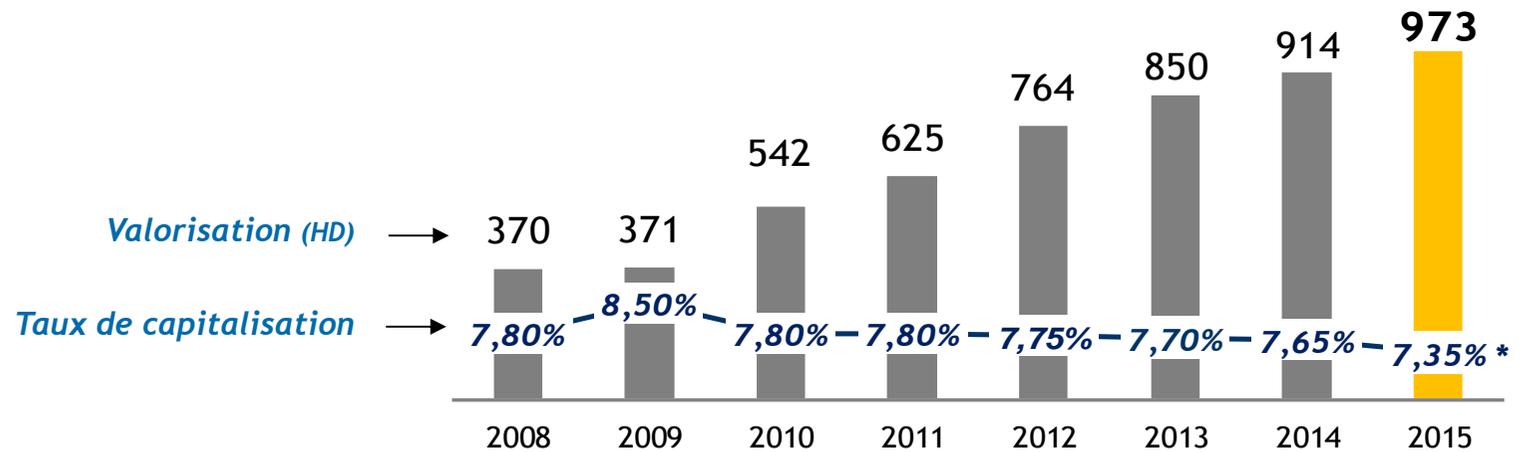


Valorisation du Patrimoine : 973 M€ HD, en hausse de 6 %

Evolution de la valeur du patrimoine hors droits



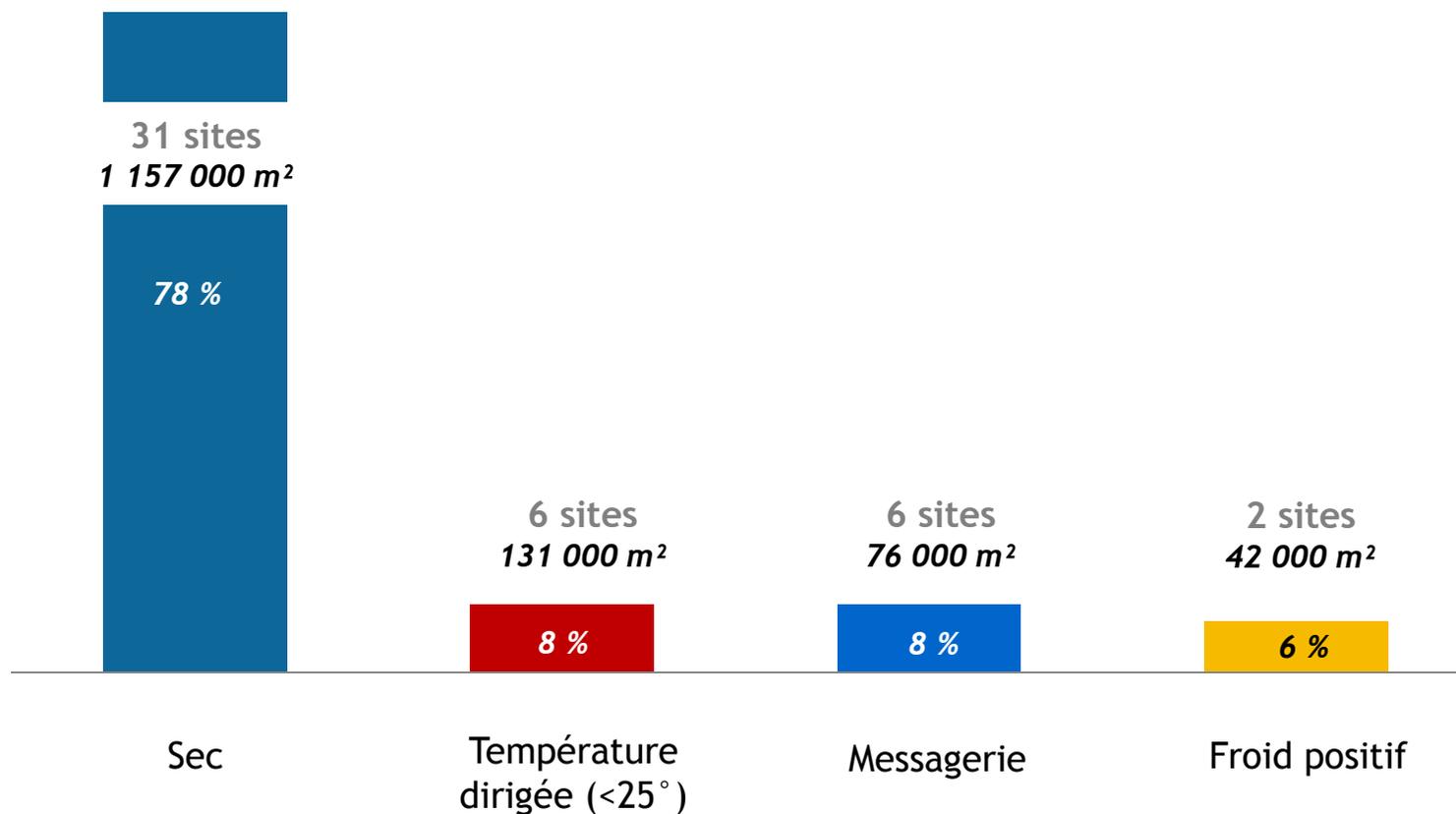
Evolution des valorisations (M€) et des taux (hors droits)



* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



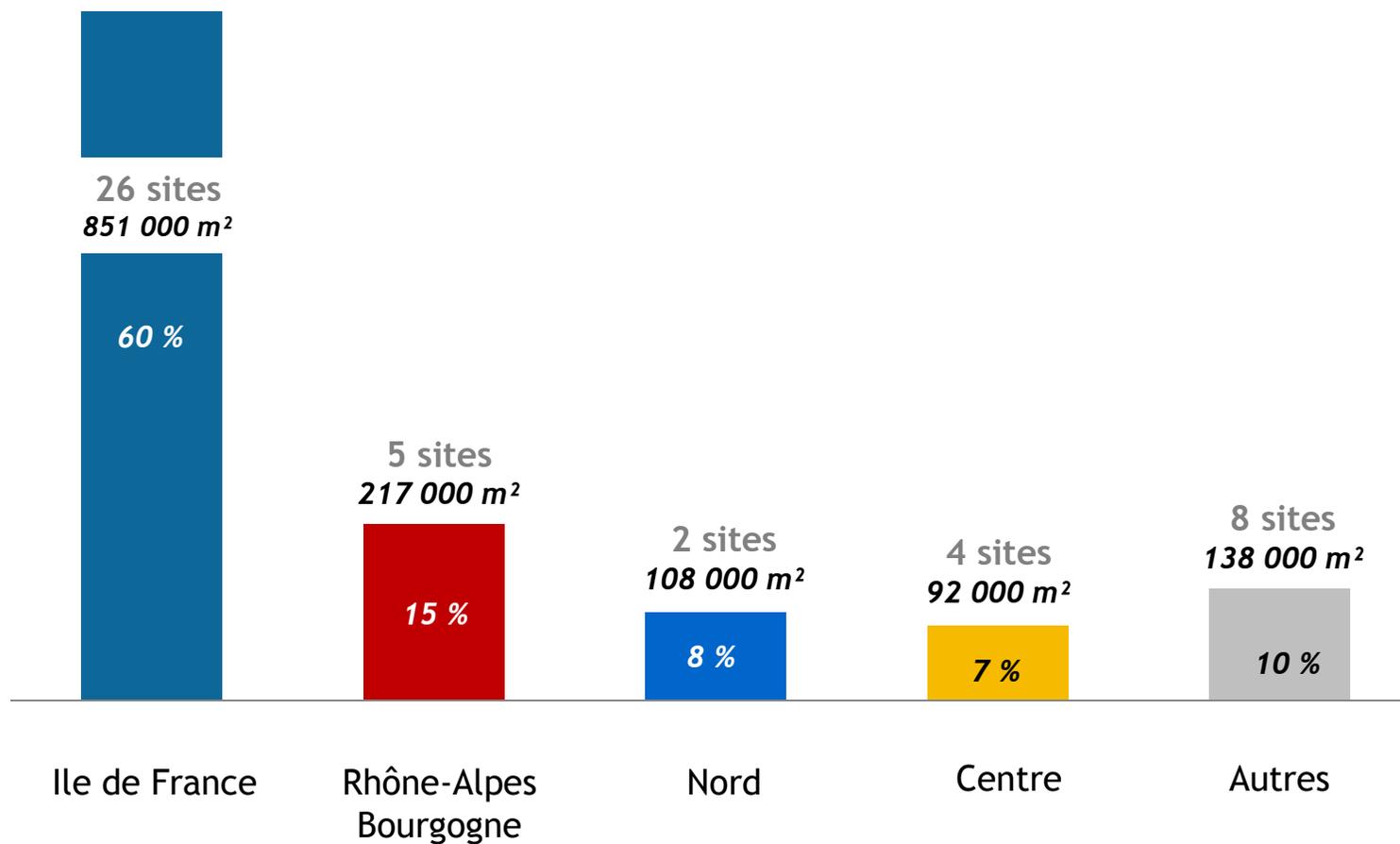
Répartition des 45 plateformes par typologie



Répartition en % des loyers 2015



Répartition géographique des 45 plateformes

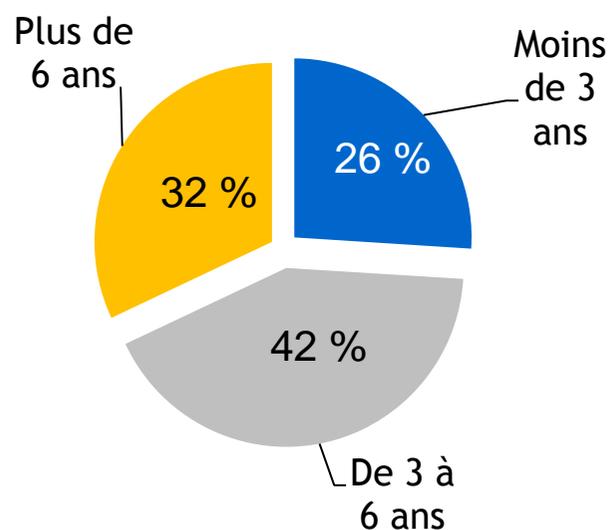


Répartition en % des surfaces



Des loyers sécurisés

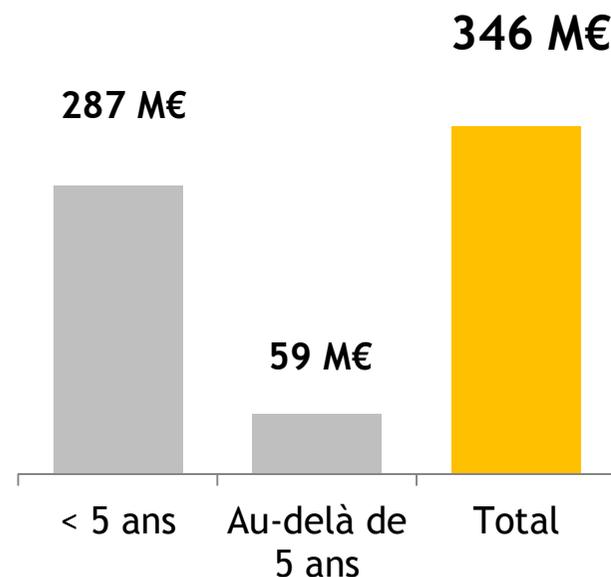
**Répartition des baux
par durée ferme à fin 2015**
(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5 ans

Loyers sécurisés

sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2015





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Des clients locataires
fidèles et de premier plan

La relation client, moteur de croissance



Carrefour



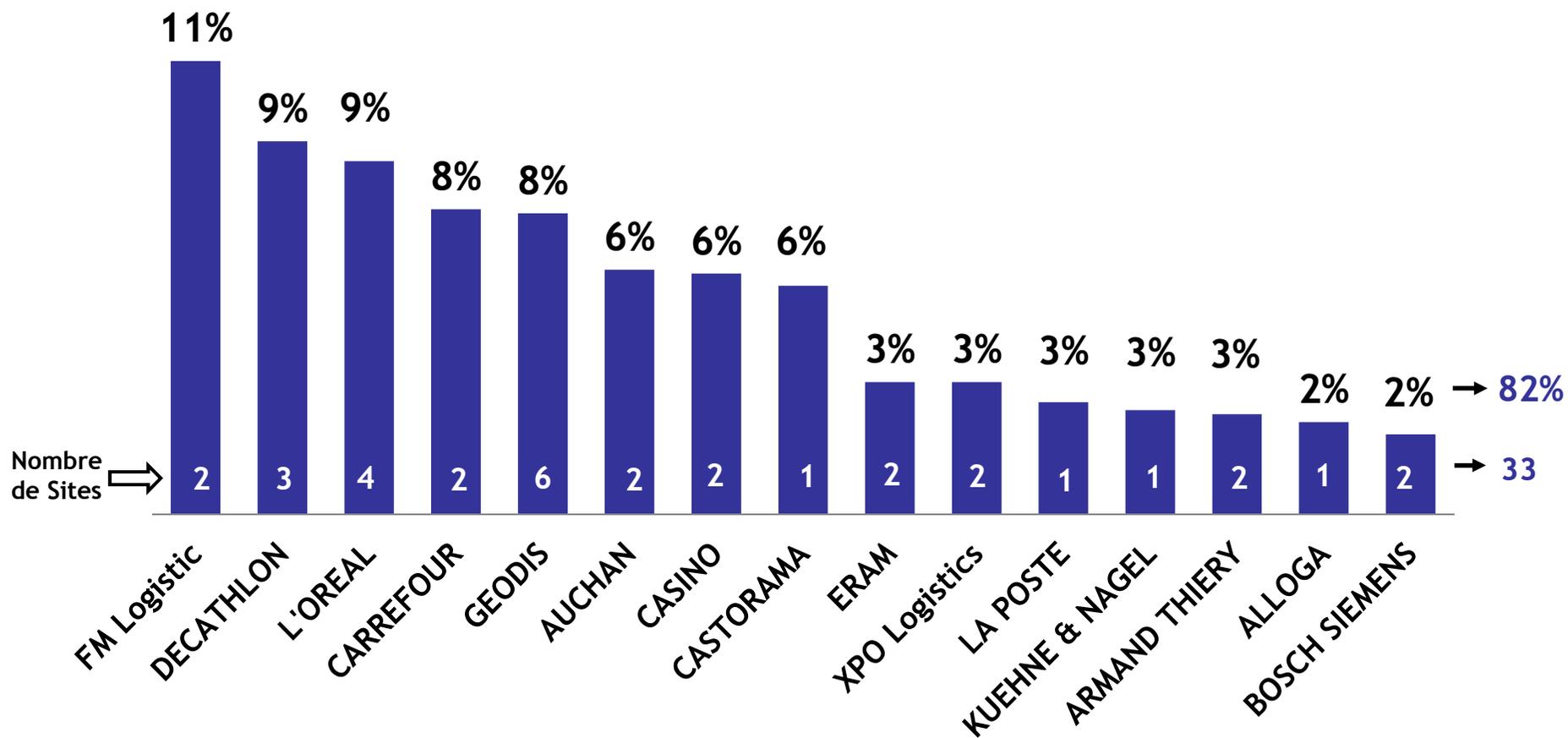
Les CLIENTS LOCATAIRES
sont des VIP chez ARGAN



B/S/H/



Un profil de risque locataires sécurisant

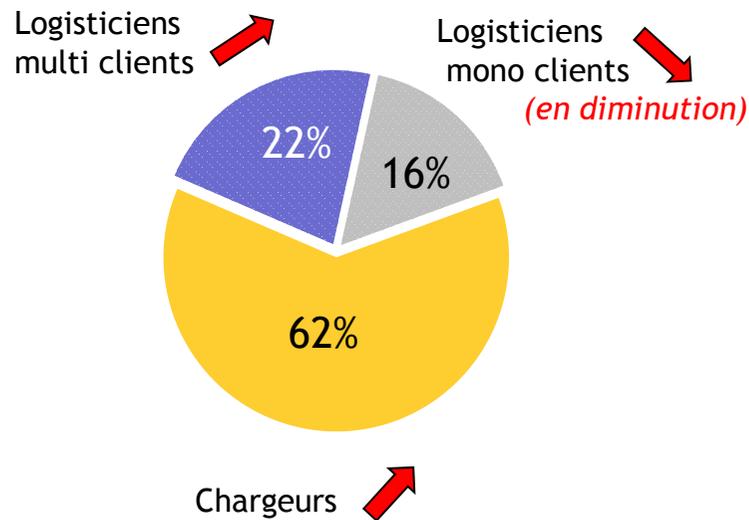


Les 19 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %



Des locataires opérant dans des secteurs diversifiés

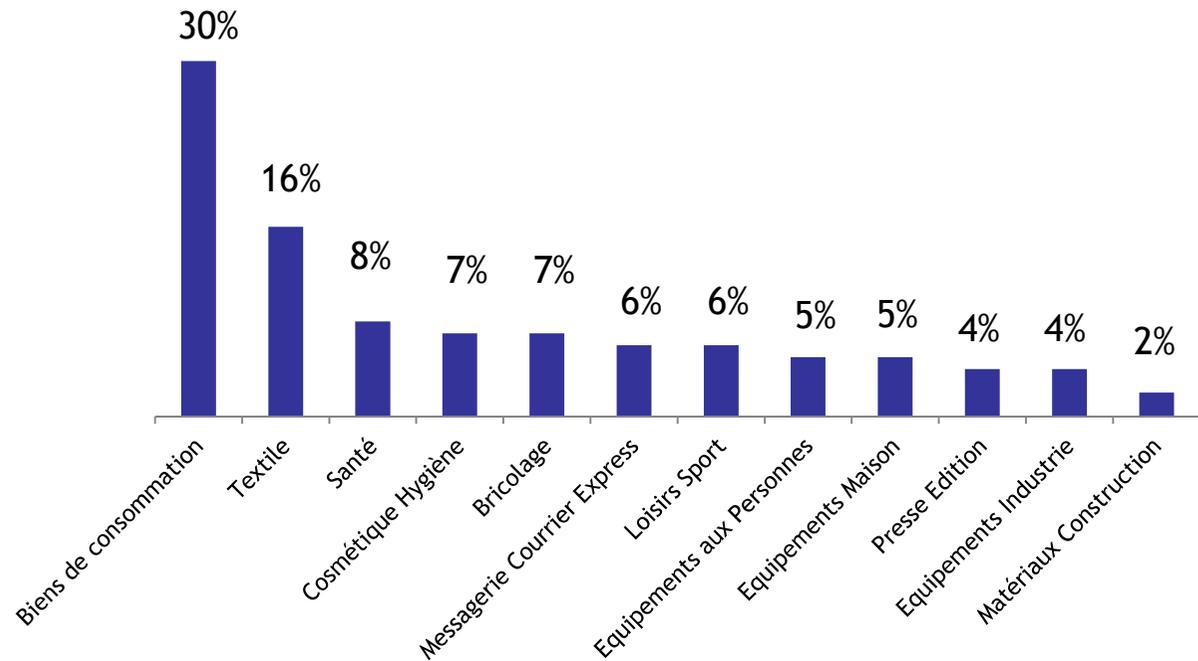
Une majorité de chargeurs



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...)

Ventilation par secteur économique





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Résultats 2015

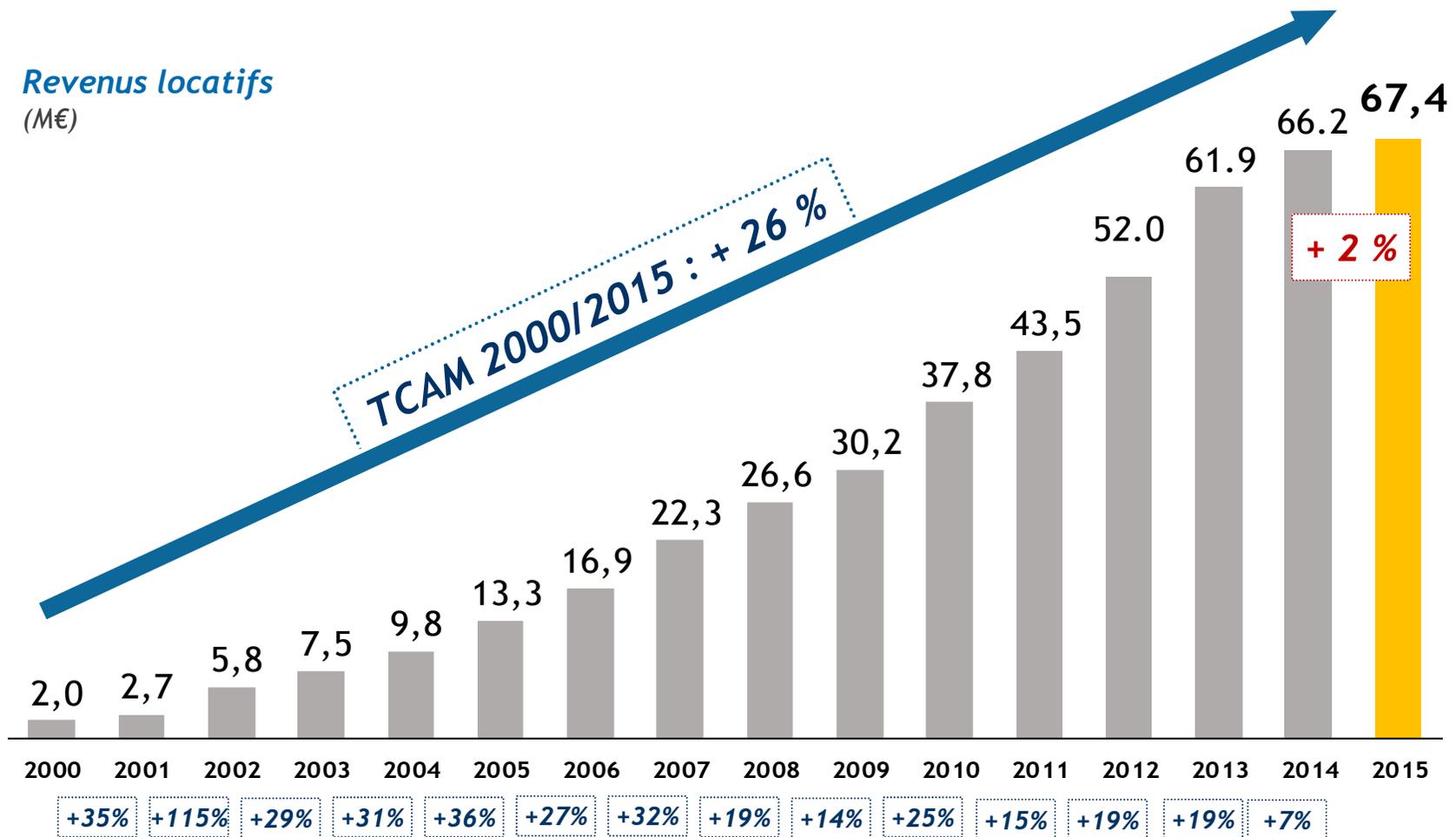
Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Mode de financement sécurisé
 - ✓ Actif par actif pour 90 % (CBI ou Prêts amortissables)
 - ✓ Obligation pour 10 %
- Coût de la dette en baisse en 2015
 - ✓ 3,30 % (contre 3,42 % en 2014)
- Des frais de fonctionnement maîtrisés, inférieurs à 6% des loyers
- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance



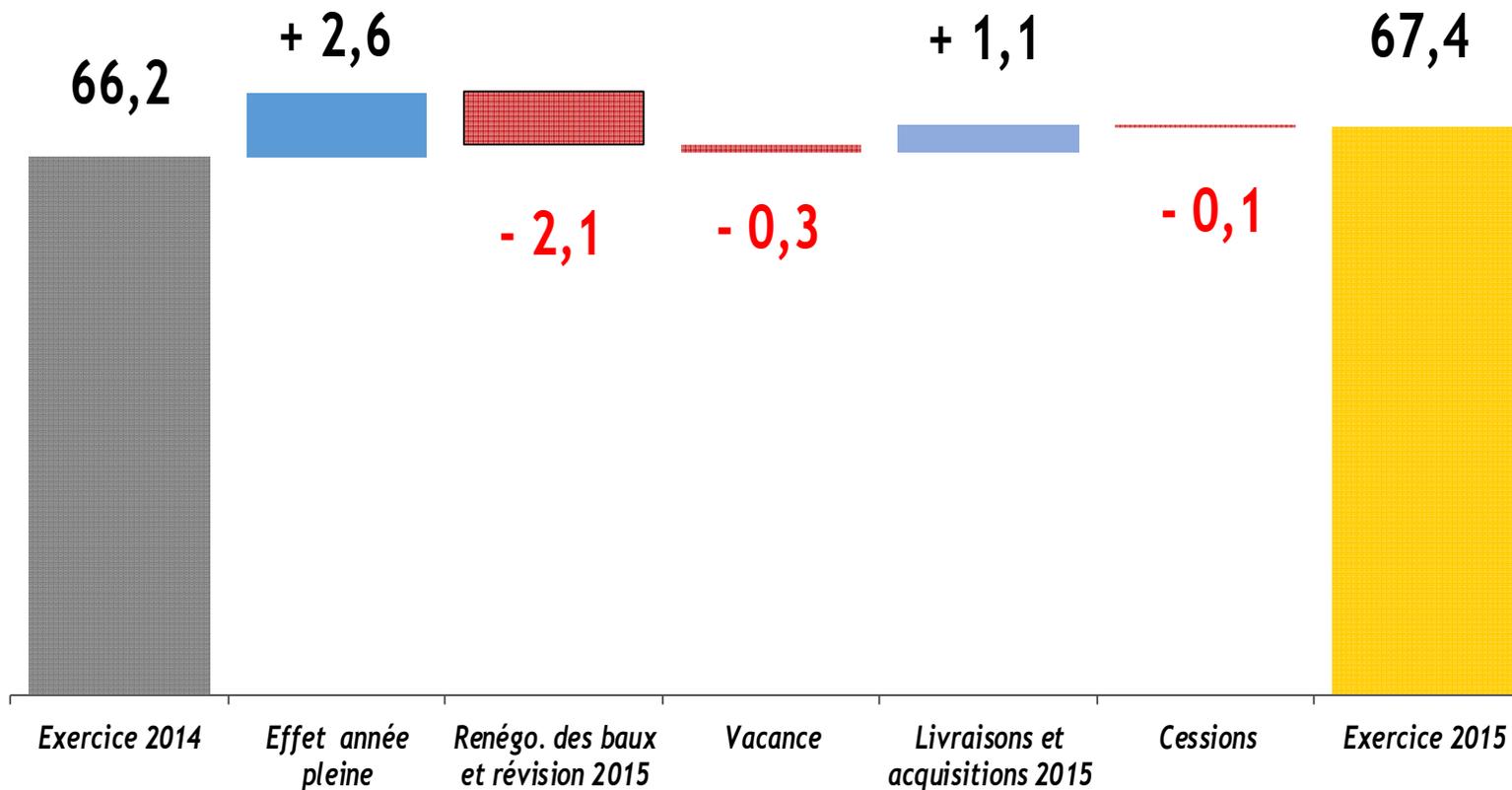
Une croissance continue depuis l'origine

Revenus locatifs
(M€)

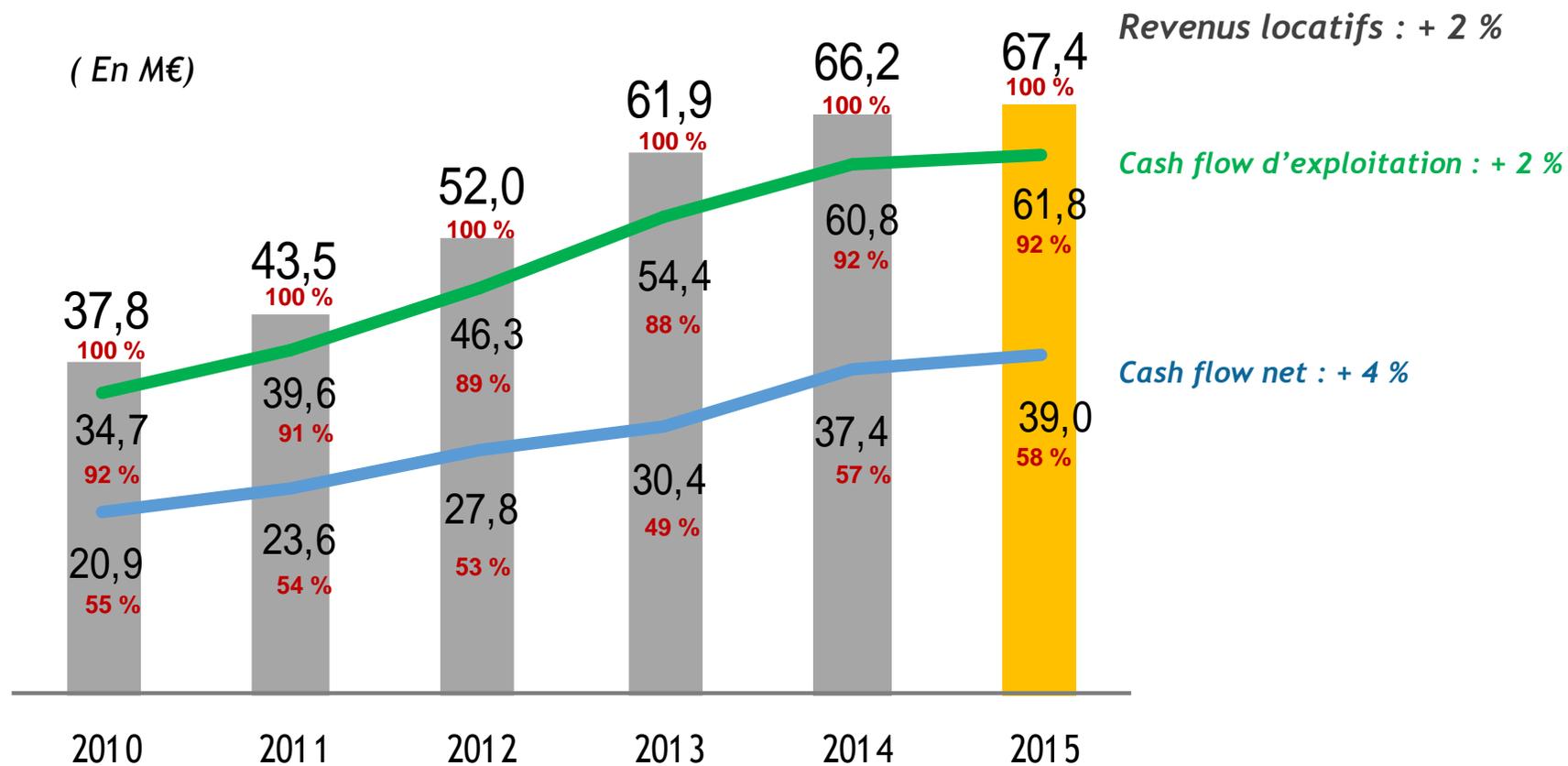


Croissance des revenus locatifs de + 2 % en 2015

Evolution des revenus locatifs
(M€)



Une génération de cash flow en croissance continue



Compte de résultat consolidé

En M€	2014 (12 mois)		2015 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	66,2	+ 2 %	67,4
Résultat Opérationnel Courant (ROC) <i>Roc / Revenus</i>	60,9 92 %		61,5 91 %
Variation de juste valeur	4,4		21,1
Résultat des cessions	0,1		- 1,2
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV) <i>R O C après J V / Revenus</i>	65,4 99 %		81,4 121 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,6		0,3
Intérêts sur emprunts	-23,7		-23,4
Instruments dérivés et frais d'émission	-1,2		-4,1
Résultat avant impôts	41,1		54,1
Impôts et autres charges financières	- 0,3		- 4,4
Résultat net part du groupe <i>Résultat net / Revenus</i>	40,8 62 %		49,7 74 %
Résultat dilué par action (€)	2,88		3,50
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	36,7	+ 3 %	38,0



Coût moyen de la dette

- Dette financière adossée au patrimoine de 973 M€ HD : 608 M€

✓ Emission obligataire : 65 M€

✓ Trésorerie : 24 M€

Dette nette : 649 M€ (= 608 + 65 - 24)

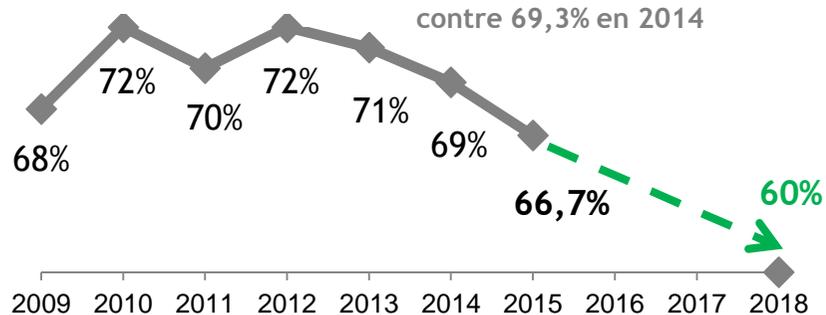
- Coût moyen de la dette : 3,30 %

(contre 3,45 % en 2014)

pour une maturité de 9,4 ans

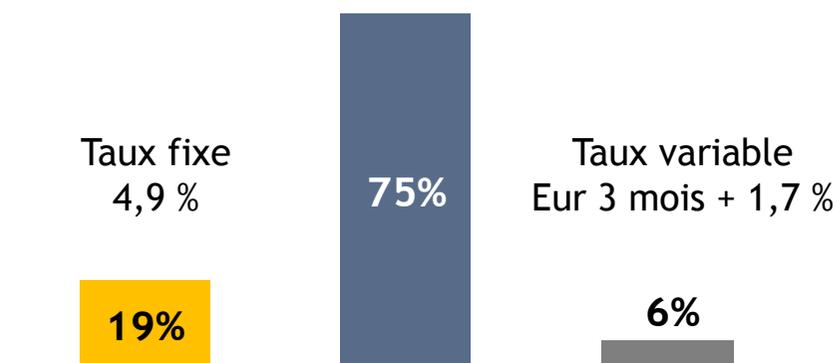
- Loan to Value nette : 66,7 % (= 649 / 973)

contre 69,3% en 2014

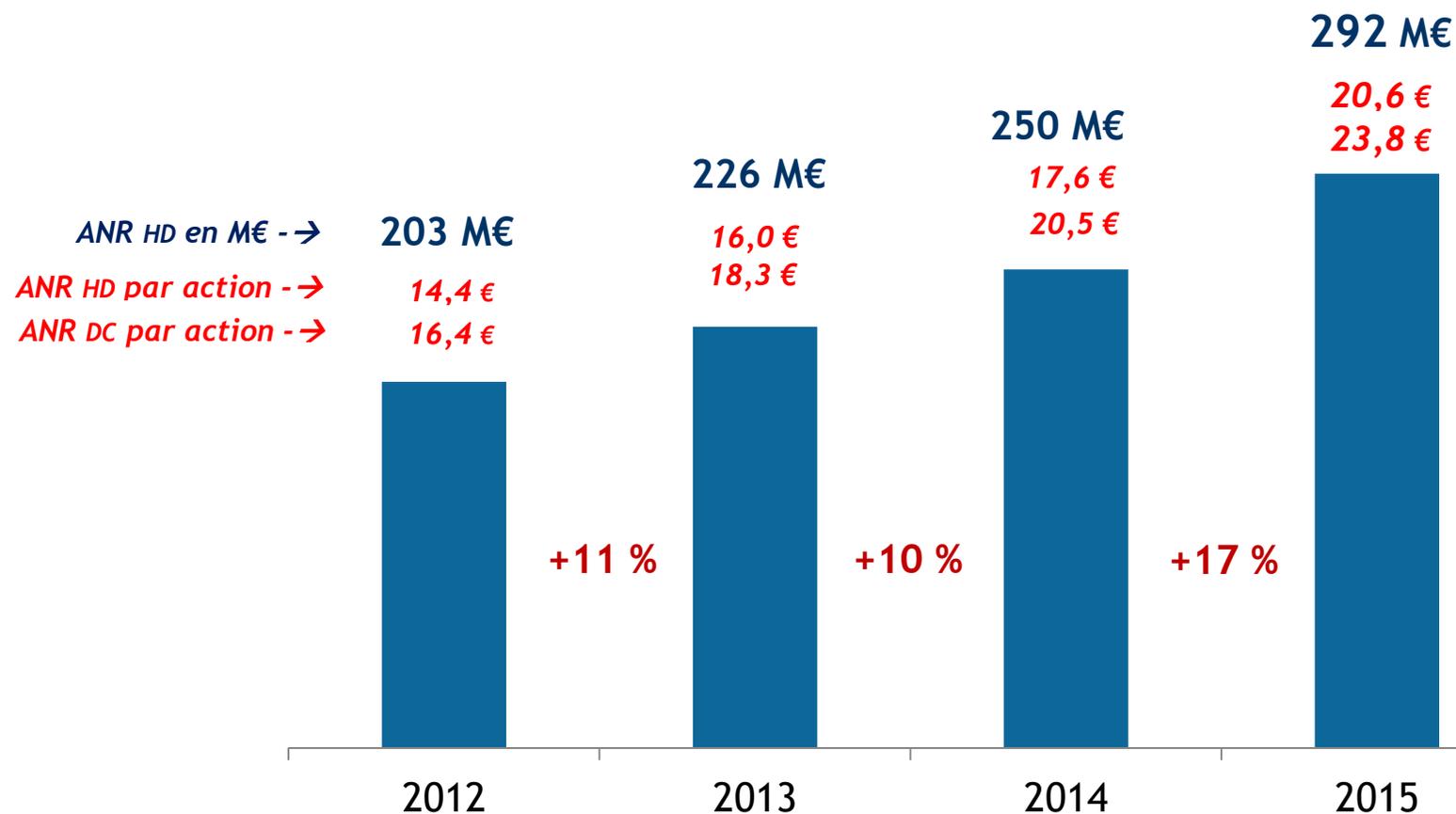


Répartition et coût de la dette totale à fin 2015

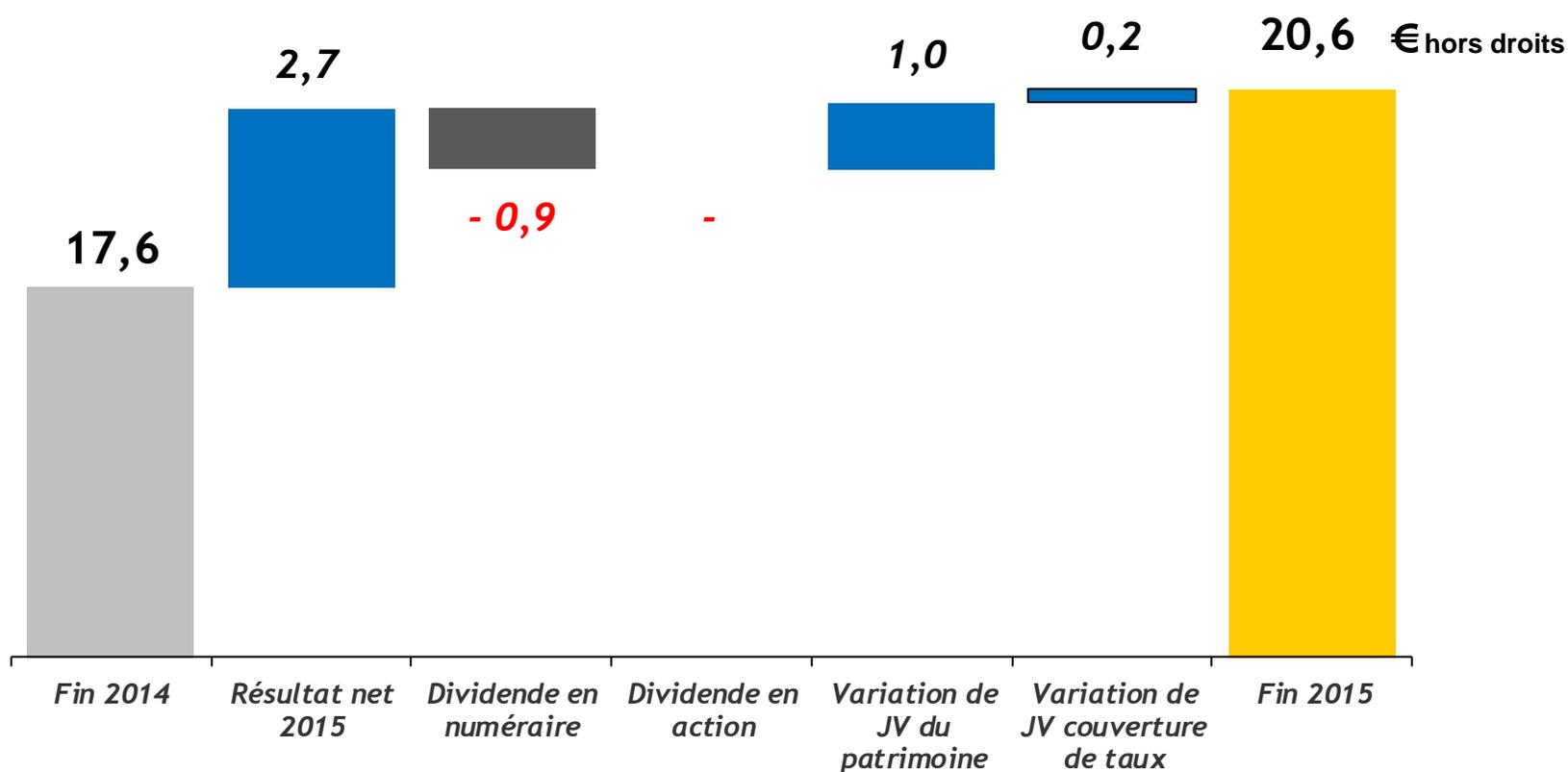
Taux variable couvert
3,0 %
(swap maturité 4,1 ans)



ANR (triple net EPRA) : En progression de 17 %



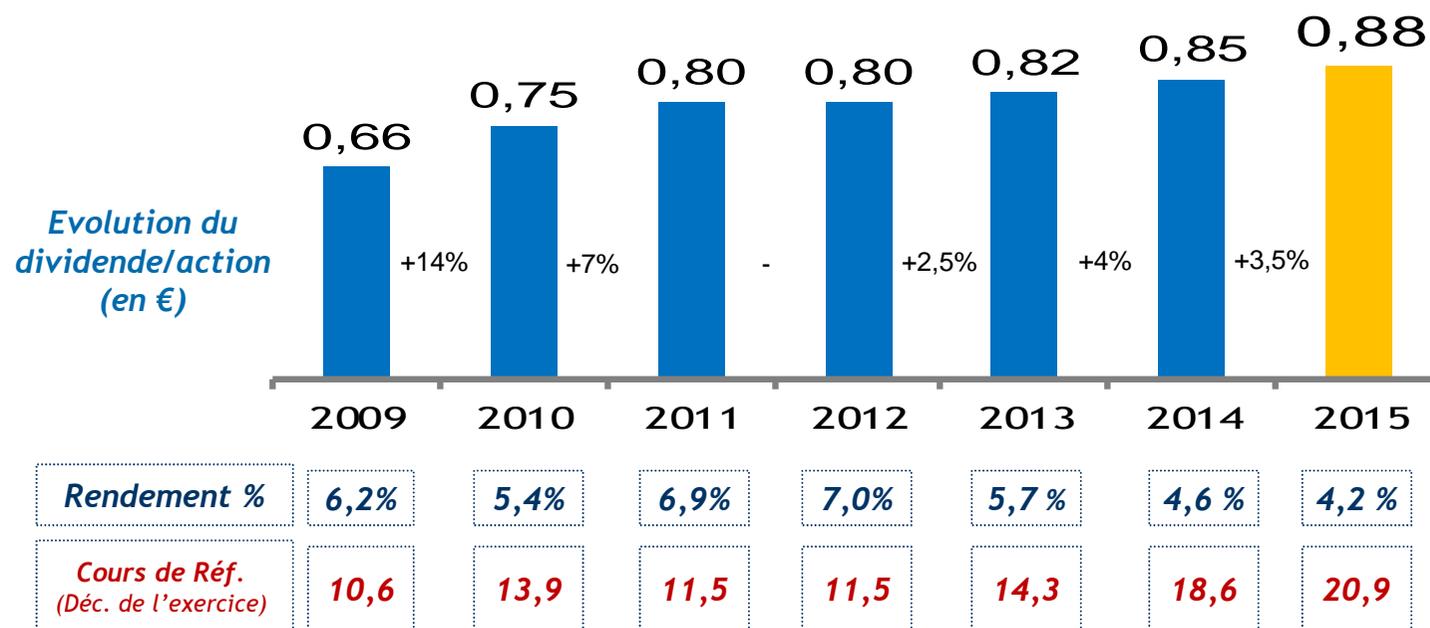
Evolution 2015 de l'ANR Triple net EPRA hors droits par action (en €)



Dividende 2015 : + 3,5 %, rendement de 4,2 %

Proposition à l'Assemblée Générale du 24 mars 2016 :

- Un dividende de 0,88 € par action, en progression de 3,5 %
 - ✓ Un rendement de 4,2 % sur la moyenne du cours de décembre 2015 (20,94 €/action)
 - ✓ Soit 32 % de la CAF nette après endettement financier 2015
- Mise en paiement en avril 2016



L'action ARGAN en 2015 : Croissance et rendement

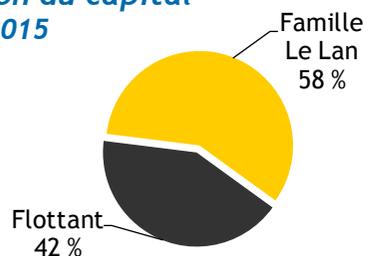
▪ Résultat 2014 par action	3,5 €	
▪ Capitalisation boursière	302 M€	
▪ Cours de bourse (31 Décembre).....	21,28 €	+8 %
▪ A N R (HD) / Action	20,6 €	
▪ A N R (DC) / Action	23,8 €	
▪ PER (cours / résultat)	6,1	
▪ Rendement dividende Net de l'exercice 2015	4,2 %	
▪ Nombre d'actions	14.198.878	
▪ Moyenne journalière des transactions (nombre d'actions)..	6.400	

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



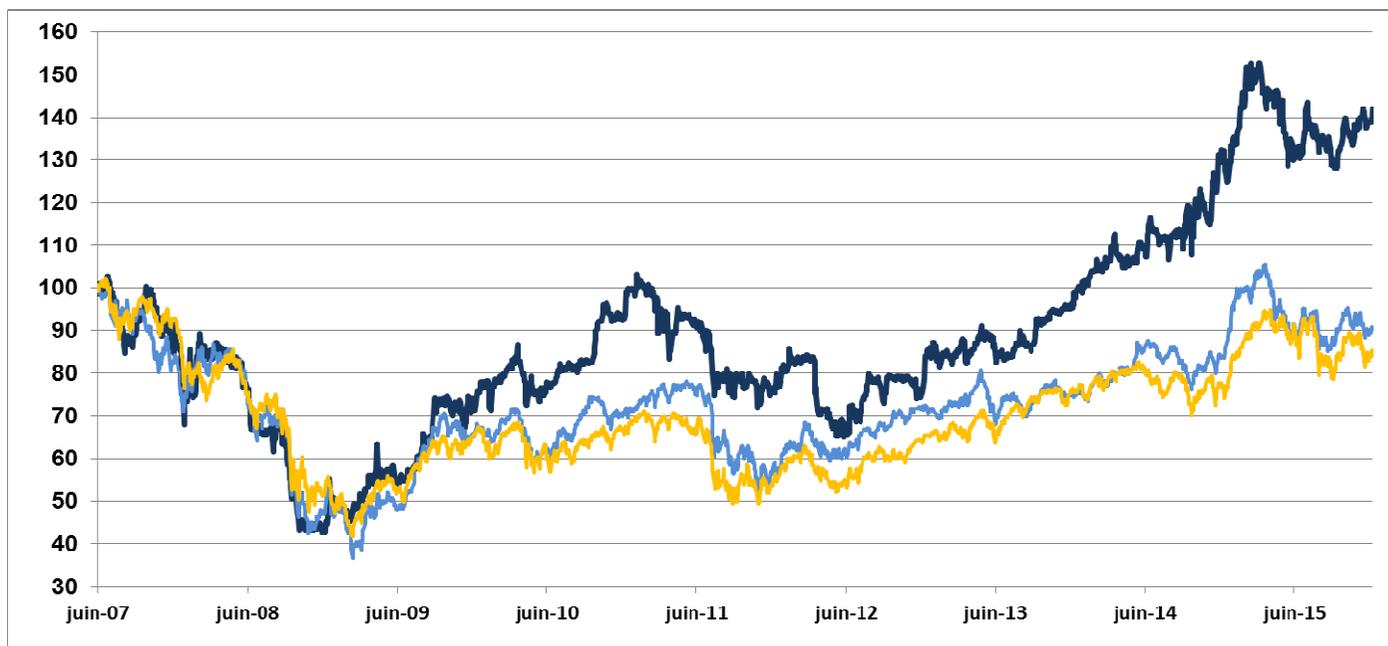
Cours de bourse

Répartition du capital
au 31/12/2015



Le titre ARGAN est admis au SRD Long only
(éligible à l'achat avec levier)
depuis le 29 décembre 2014

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



ARGAN

21,28 €
+ 8 %

SIIC

2 550 pts
+ 8 %

CAC All
Tradable

3 597 pts
+ 9 %

Au 31/12/2015
Evolution 2015





CARREFOUR - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Plan 2016-2018



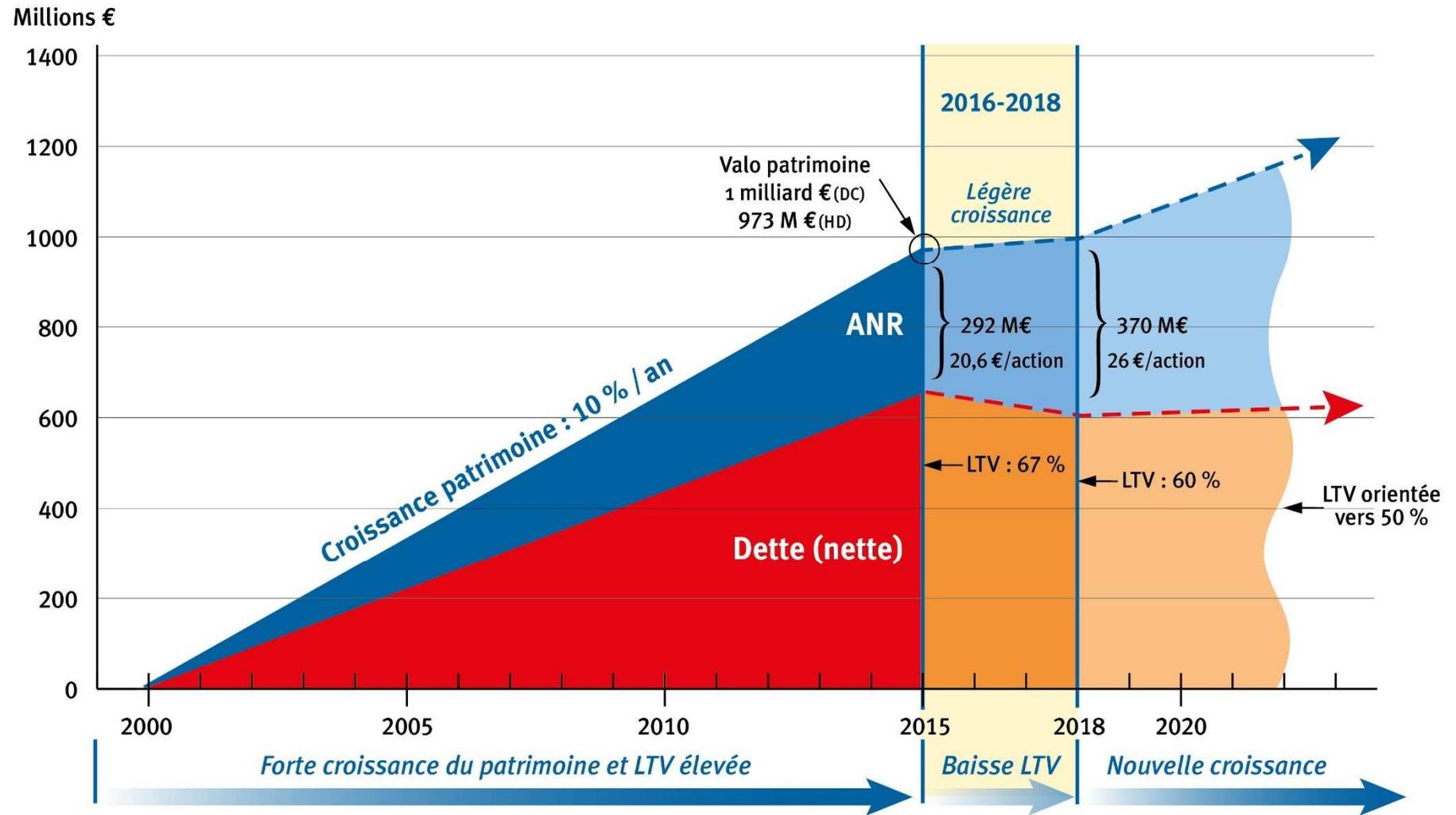
Notre stratégie long terme

6 objectifs, dont 1 nouveau :

1. Servir un dividende en progression régulière
2. Abaisser progressivement le niveau de LTV
3. Poursuivre une croissance soutenue de l'ANR
4. Maintenir un patrimoine d'entrepôts PREMIUM
5. Demeurer un « Pure Player » en immobilier logistique
6. Nouveau : Accroître la part des développements dédiés



Plan 2016 - 2018 mis en perspective



Objectifs 2016-2018

➤ Croissance de l'ANR de 27% et baisse de la LTV de 7 points

3 chiffres clés	2015	2018	Evolution
ANR (Hors droits)	292 M€	370 M€	+ 27 %
Soit par action	21 € HD 24 € DC	26 € HD 30 € DC	
Revenus locatifs	67,4 M€	72 M€	+ 7 %
LTV	67 %	60 %	- 7 pts



2016 : une forte activité créatrice de valeur

1. Réalisation d'un pipeline de développements de 125 M€, représentant 150.000 m² et 10 M€ de loyers, au taux de rendement de 8 % :

- ✓ À livrer en 2016 : équivalent 8 M€ de loyers
- ✓ À livrer en 2017 : équivalent 2 M€ de loyers

2. Arbitrage de 115 M€, représentant 160.000 m² et 8 M€ de loyers, au taux de 7 % :

- Fin janvier, vente du portefeuille sous promesse au 31/12/15 :
 - ✓ équivalent 5 M€ de loyers
 - ✓ Vendu à sa valeur d'expertise
- Au second semestre : vente équivalent 3 M€ de loyers

3. Revenus locatifs :

- ✓ Stabilité en 2016
- ✓ Croissance en 2017



Calendrier des communiqués et réunions 2016-2017

Calendrier financier 2016

- ➔ *24 mars : Assemblée Générale annuelle*
- ➔ *1er avril : CA du 1er trimestre 2016*
- ➔ *1er juillet : CA du 2ème trimestre 2016*
- ➔ *21 juillet : Résultats semestriels 2016*
- ➔ *3 octobre : CA du 3ème trimestre 2016*

Calendrier financier 2017

- ➔ *2 janvier : CA annuel 2016*
- ➔ *18 janvier : Résultats annuels 2016*
- ➔ *23 mars : Assemblée Générale annuelle*

