



AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



Résultats 2014

Réunion financière - Paris - 21 janvier 2015

Sommaire

	Page
▪ 2014 en bref	4
▪ Une foncière en ordre de marche	6
▪ Développer un patrimoine PREMIUM	12
▪ Des locataires fidèles et de premier plan	22
▪ Résultats 2014	26
▪ Objectifs 2015 révisés et Ambition 2018	40
▪ Calendrier 2015 - 2016	42





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



2014 en bref

Les faits marquants 2014

■ Chiffres clés

✓ *Valorisation du patrimoine*
(dont 12 M€ de terrains à construire)

914 M€ H.D.

+6 %

✓ **45 plateformes**

1 326 000 m²

✓ *Revenus locatifs*

66,2 M€

+7 %

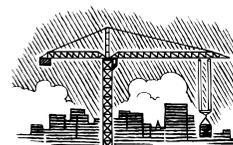
✓ *Taux d'occupation*

98 %

■ **Objectif d'ANR 2015 atteint dès 2014**

■ **Résultat net récurrent en forte hausse de + 20%**

■ **Développements**



89 000 m²

59 M€





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²

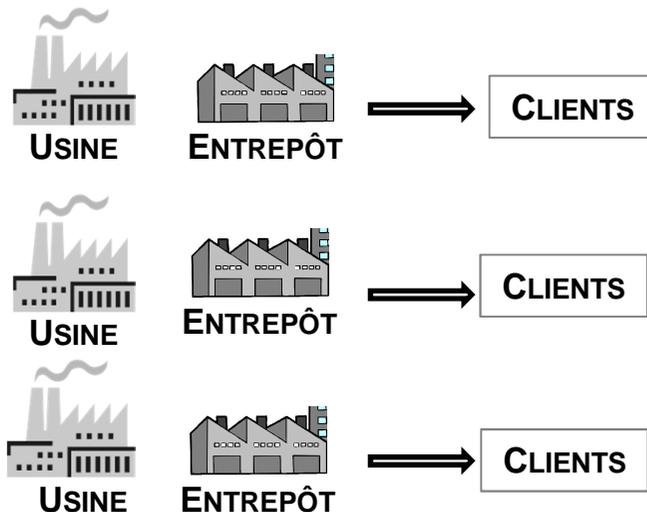


Une Foncière
en ordre de marche

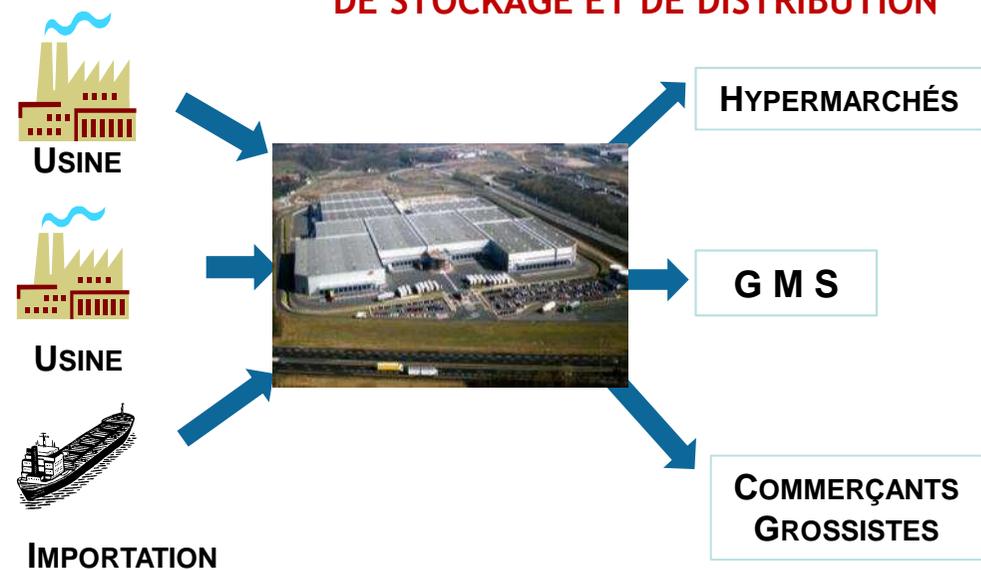
Pure player en immobilier logistique

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



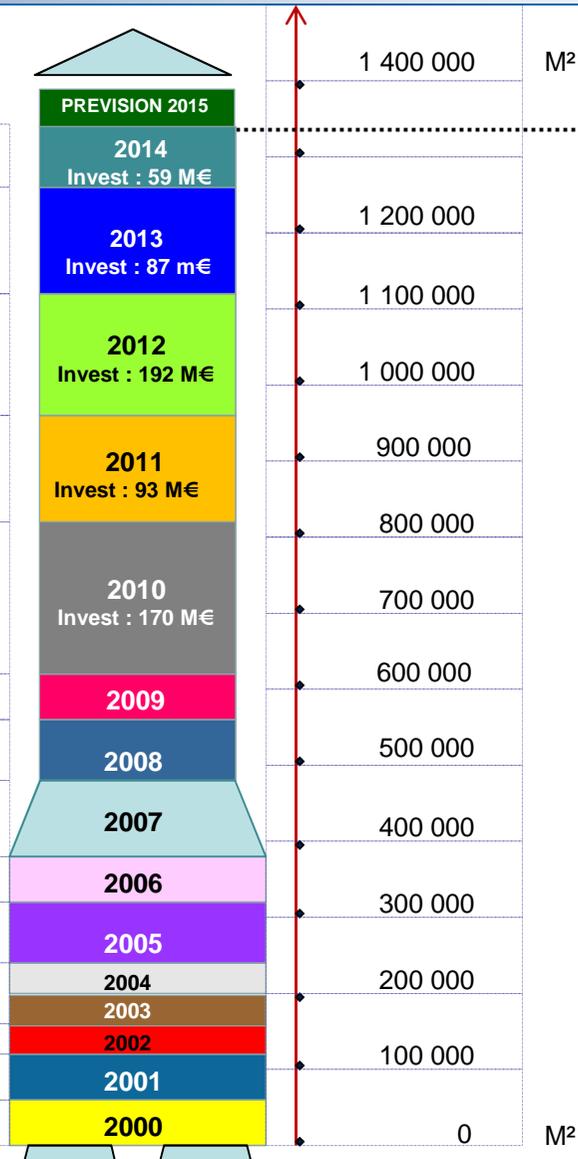
AUJOURD'HUI : DES PLATEFORMES LOGISTIQUES DE STOCKAGE ET DE DISTRIBUTION



Un succès basé sur la qualité de la relation avec nos 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



Une équipe totalement engagée auprès de ses locataires



L'ORÉAL



Une équipe de professionnels

DIRECTOIRE

Ronan LE LAN (Président)
Gestion du Patrimoine

Francis ALBERTINELLI
Administratif et Finances

Frédéric LARROUMETS
Acquisitions, Arbitrages et Relocations

Jean-Claude LE LAN junior
Contrôle de Gestion, Trésorerie

Jean-Baptiste REROLLE
Développement

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 AFIOLOG



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.**





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



Développer
un patrimoine PREMIUM

ACQUISITION D'UNE SECONDE PLATEFORME LOUÉE À CASINO



Principales caractéristiques

- Surface : 46 800 m²
- 7 cellules traversantes
- Certification HQE
- Entrepôt bi-national pour les produits à faible rotation destinés aux surfaces de proximité (SPAR, VIVAL, CASINO supermarché...)
- Durée ferme du bail : Octobre 2021



EXTENSION DE LA PLATEFORME DE CROISSY BEAUBOURG



Principales Caractéristiques

- *Extension : 7 000 m²*
- *Surface totale portée à 37.000 m²*
- *30.000 m² loués à Armand Thiery*
- *Stockage de tous les produits vendus dans les bureaux de tabac, à l'exception des cigarettes*
- *Durée ferme du bail : Juin 2020*



ACQUISITION DE 3 MESSAGERIES RÉGIONALES



Principales caractéristiques

- *Toulouse, Nantes et Nancy*
- *Surfaces totales : 35 200 m²*
- *3 Hubs faisant partie du maillage français composé d'une douzaine de hubs régionaux*
- *Lease-back de Géodis Calberson avec engagement ferme de 9 ans*
- *Géodis Calberson, leader français de la messagerie et de l'express*



SIGNATURE D'UN BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR 120.000 M² SUR NOTRE SITE DU COUDRAY MONTCEAUX



Principales caractéristiques

- *Entrepôt national dédié aux produits textiles, bruns et culturels*
- *Durée ferme du bail : juin 2022*
- *Lancement de la dernière tranche d'extension du site de 26.000 m² pour le porter à 165.000 m² (livraison juillet 2015)*



Un patrimoine PREMIUM de 1.326.000 m²



Decathlon Ferrières (77) - 33 000 m²



FM France Longueil Ste Marie (60) - 94 000 m²



CELIO Amblainville (60) - 31 000 m²



CASTORAMA
Chatres (77) - 72 000 m²



L'OREAL Roye
(80) - 50 000 m²



ND LOGISTICS Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²

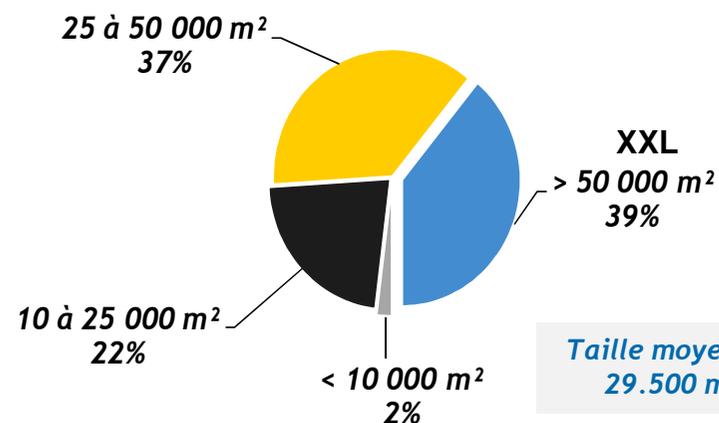


Photographie du patrimoine fin 2014

- Un patrimoine PREMIUM loué à 98 %
- Revenus locatifs de 66 M€
- 1 326 000 m², construits sur 350 ha
- Répartis en 45 plateformes en France :
 - Valeur : 902 M€ (HD),
 - Taux de capitalisation : 7,65 %
- Age moyen de 7,1 ans
- 5,5 ans de durée ferme résiduelle moyenne des baux
- Terrains :
 - 8,6 ha disponibles à la construction
 - 29 ha à urbaniser
 - Valorisés 12 M€
- Valorisation totale : 914 M€ H.D.

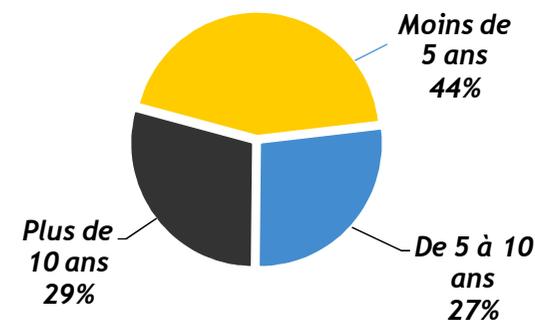
Répartition par surface

(en m²) - fin 2014



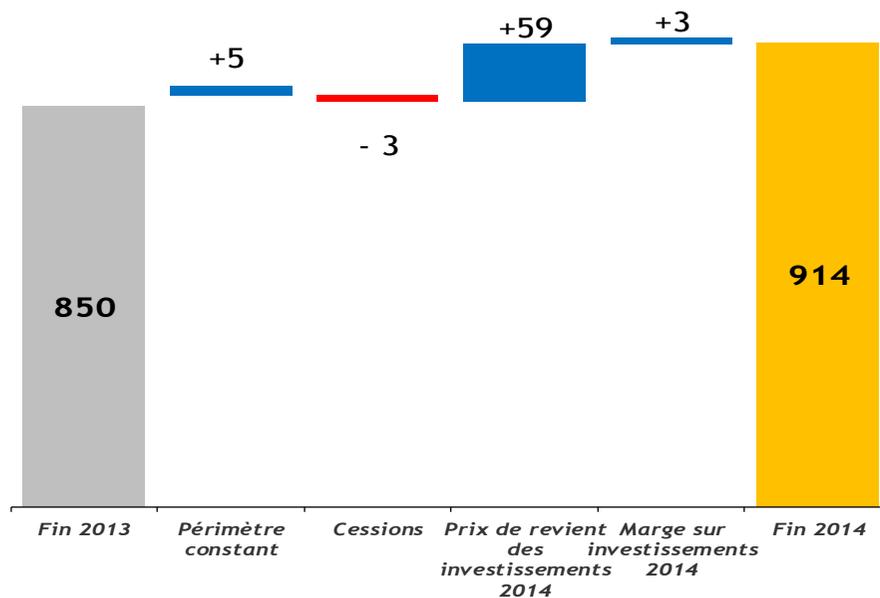
Répartition par ancienneté

(en % des surfaces) - fin 2014

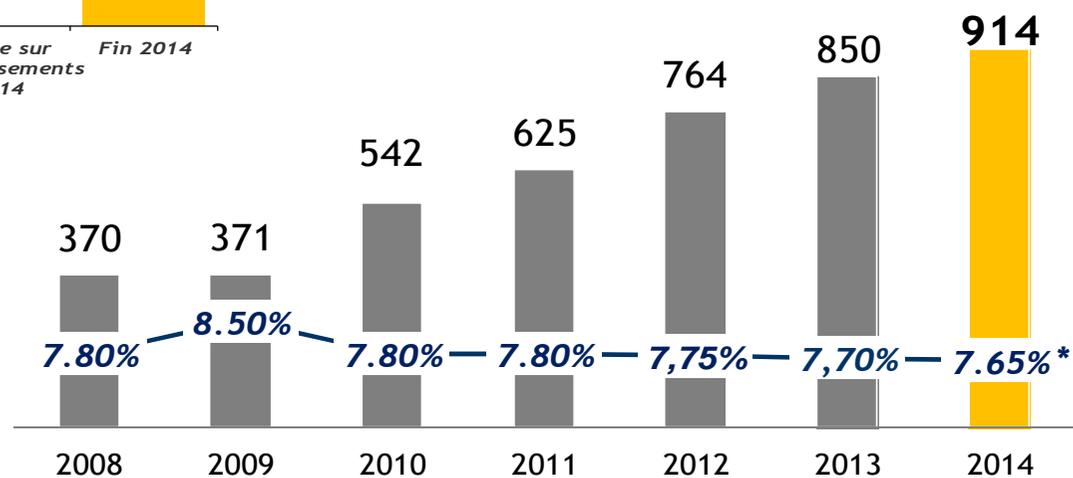


Valorisation du Patrimoine 2014 : 914 M€ HD, en hausse de 7 %

Evolution de la valeur du patrimoine hors droits



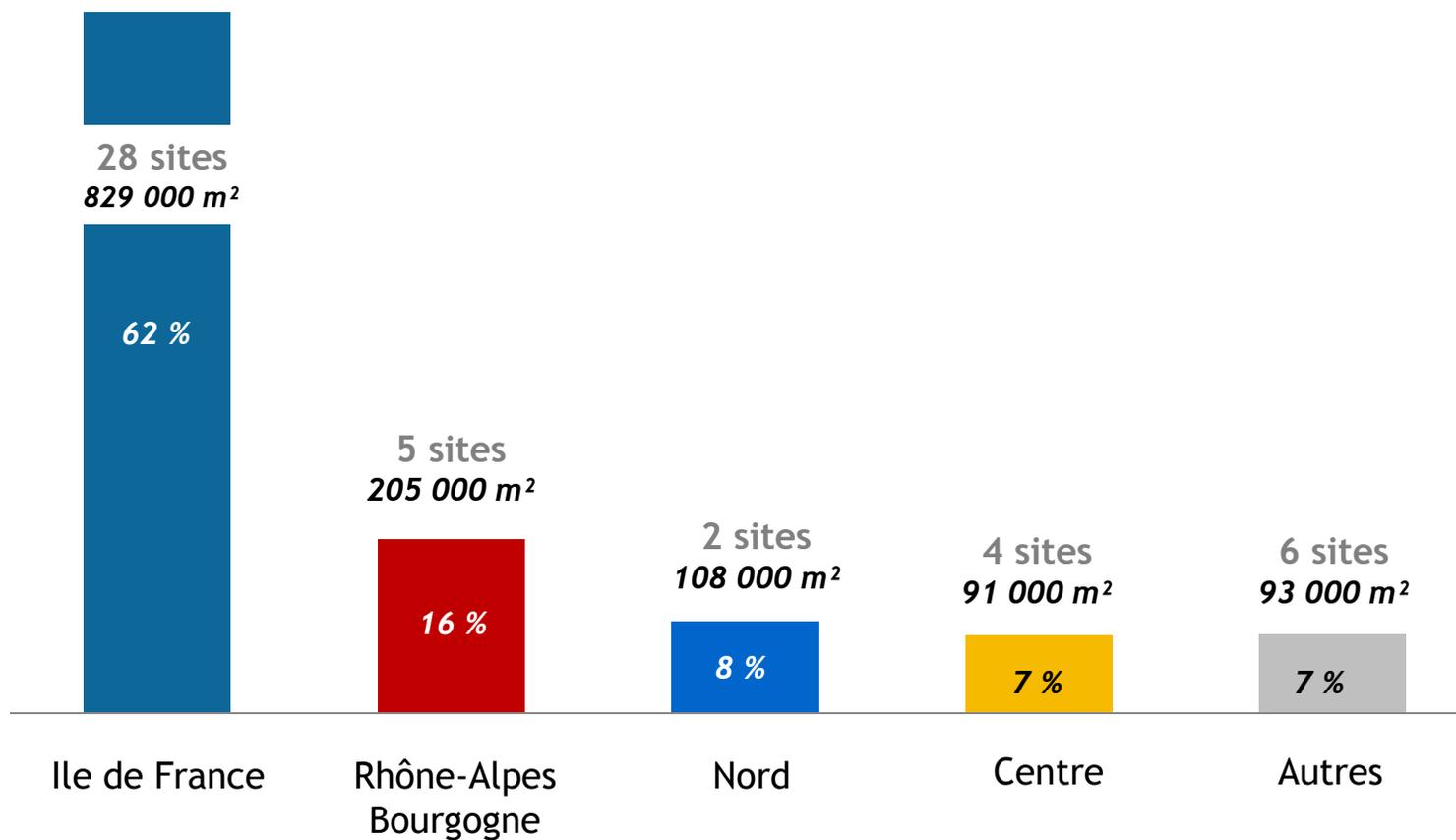
Evolution des valorisations (M€) et des taux (hors droits)



* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit

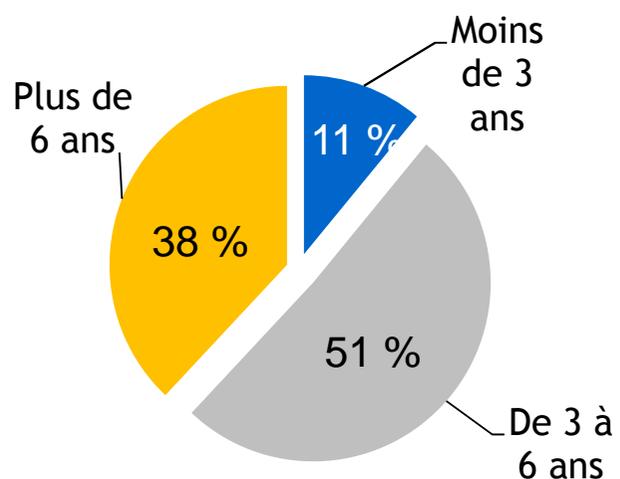


Répartition géographique des 45 plateformes

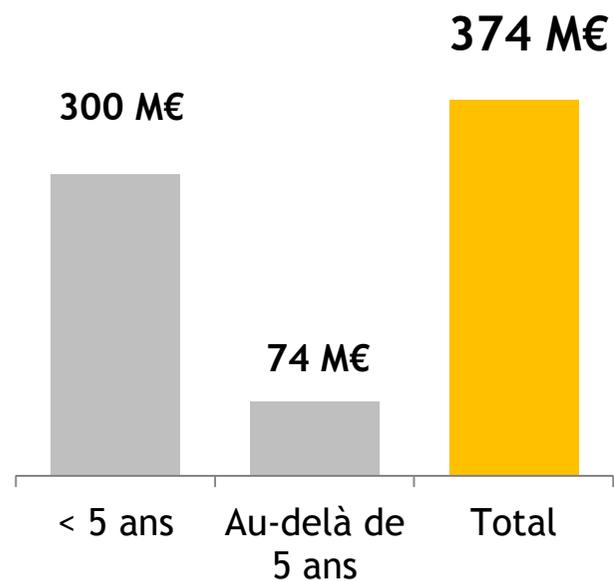


Des loyers sécurisés

*Répartition des baux
par durée ferme à fin 2014
(en % des revenus locatifs annuels)*



*Loyers sécurisés
sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2014*



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,5 ans





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



Des locataires fidèles
et de premier plan

La relation client, moteur de croissance



GEODIS



Les LOCATAIRES
sont des VIP
chez ARGAN



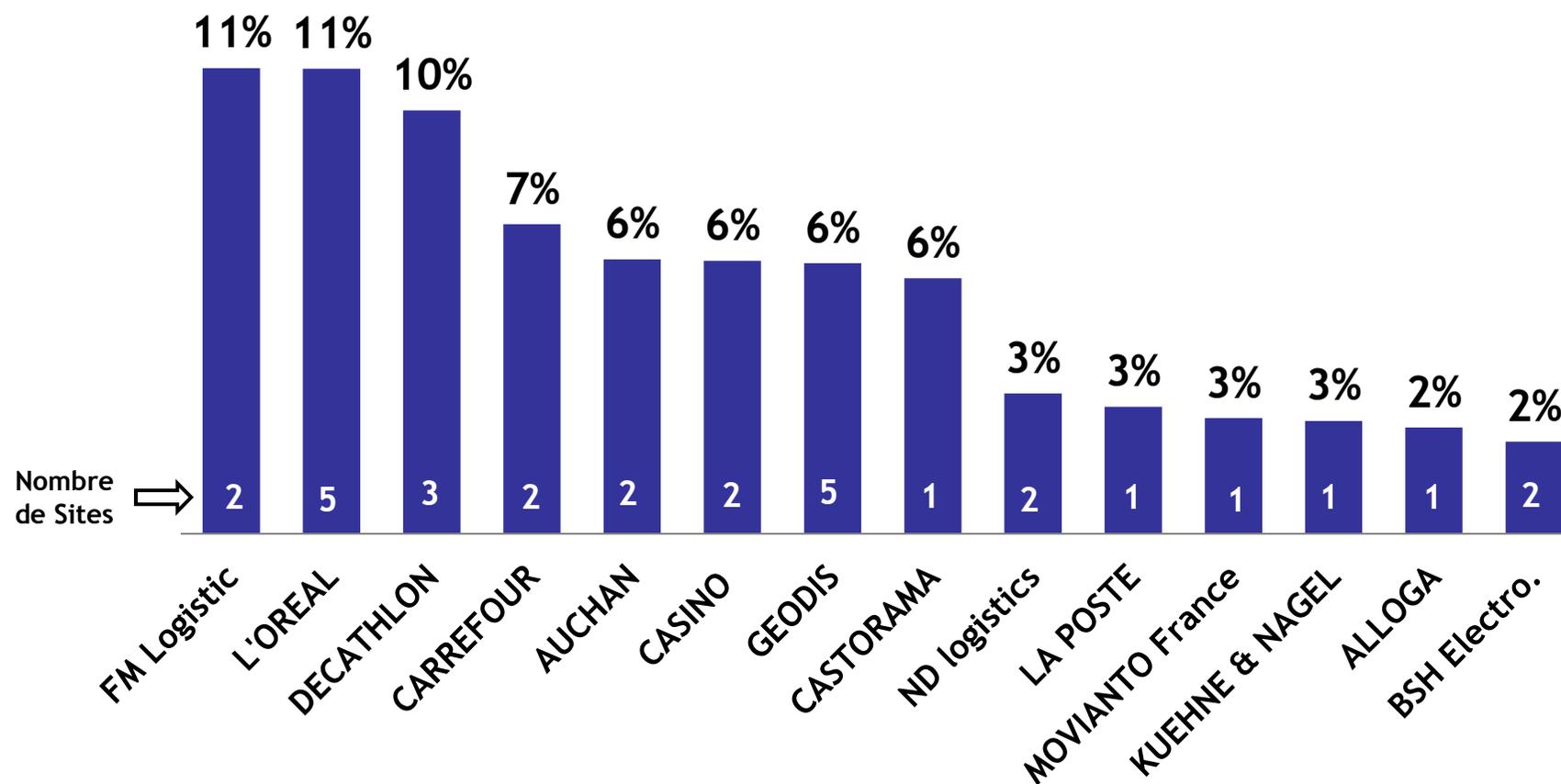
GEODIS
calberson



B/S/H/



Un profil de risque locataires sécurisant

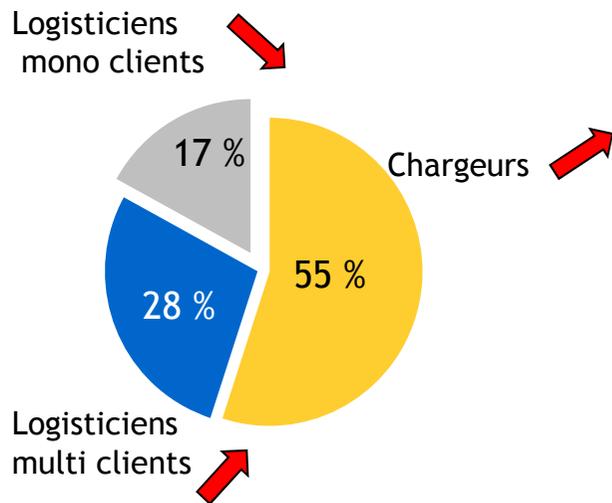


Les 18 autres locataires représentent un risque moyen unitaire de 1,20 %



Des locataires opérant dans des secteurs diversifiés

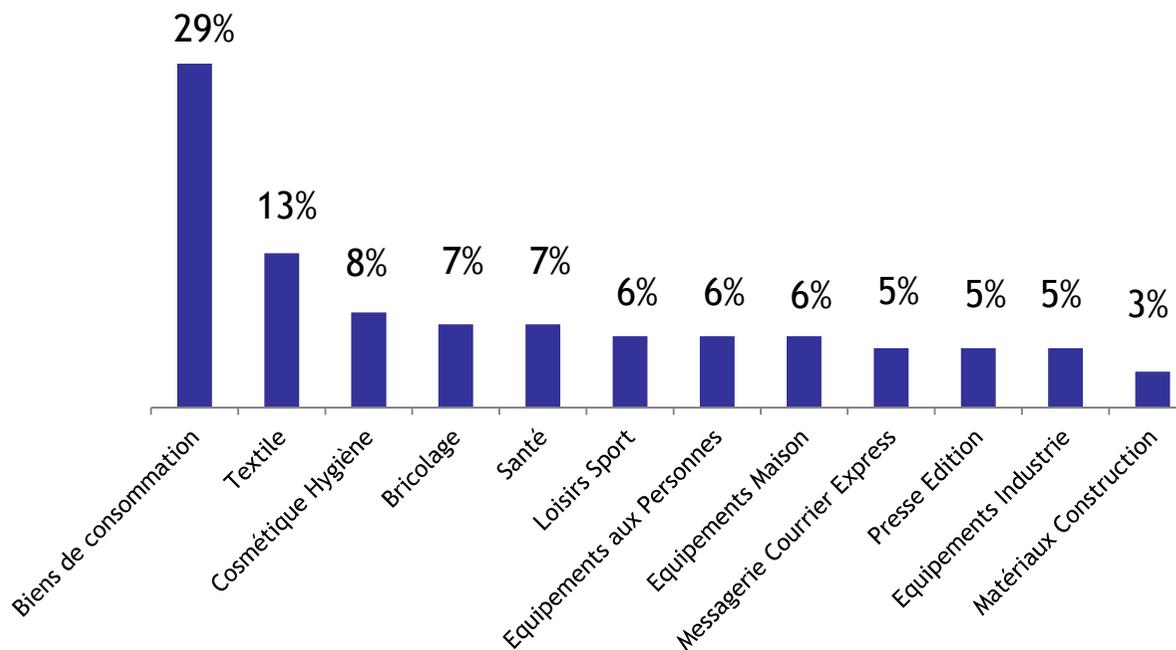
Ventilation par métier



Chargeurs : Industriels ou distributeurs assurant leur propre logistique (L'Oréal, Décathlon...)

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

Ventilation par secteur économique





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



Résultats 2014

Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash

 - ✓ *DSCR = 110 %*. Objectif ↗

- Mode de financement sécurisé

 - ✓ *Actif par actif pour 90% (Prêts ou CBI amortissables)*

 - ✓ *Obligation pour 10%*

- Coût de la dette en baisse

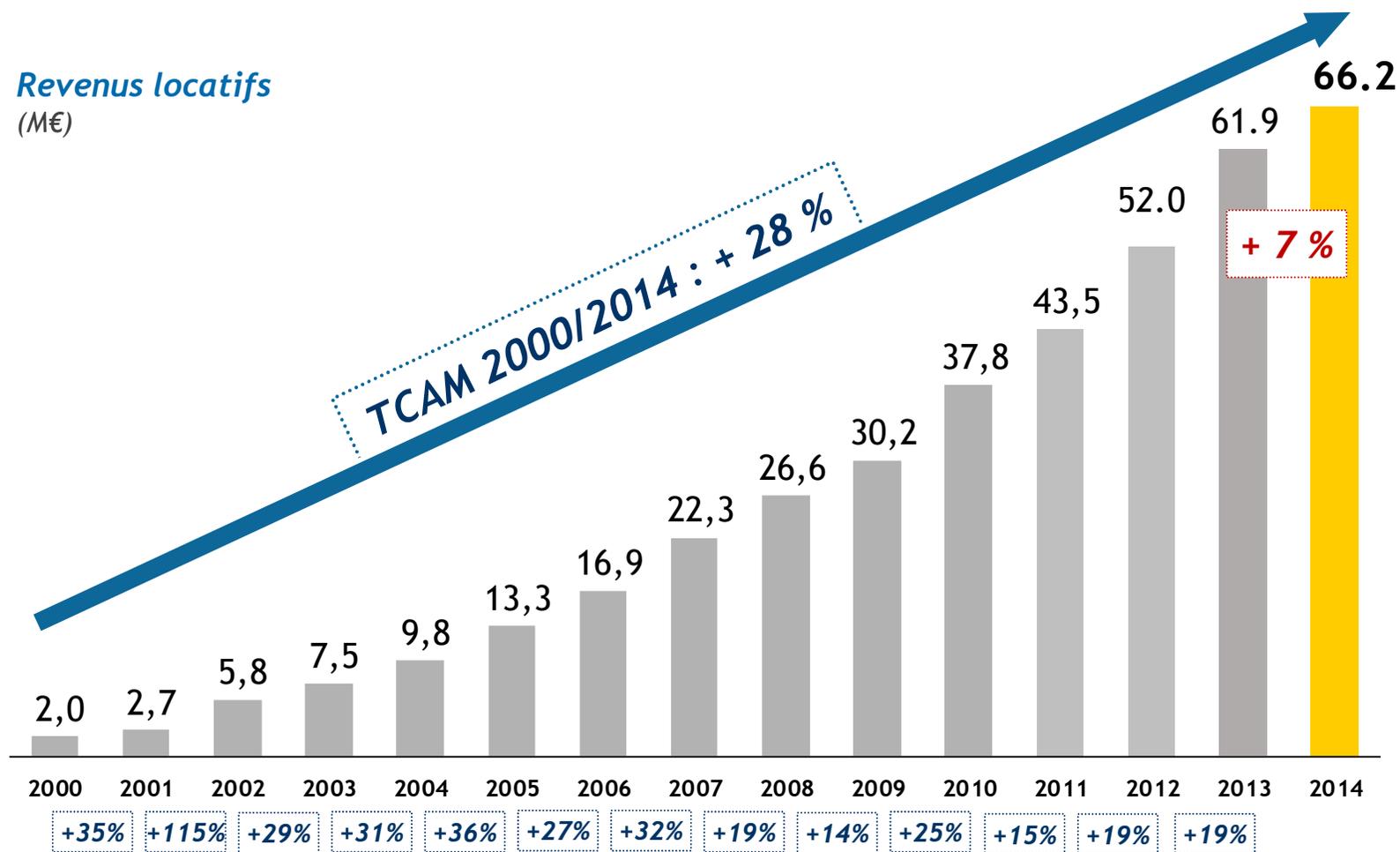
 - ✓ *3,45 % (contre 3,52 % en 2013)*

- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance



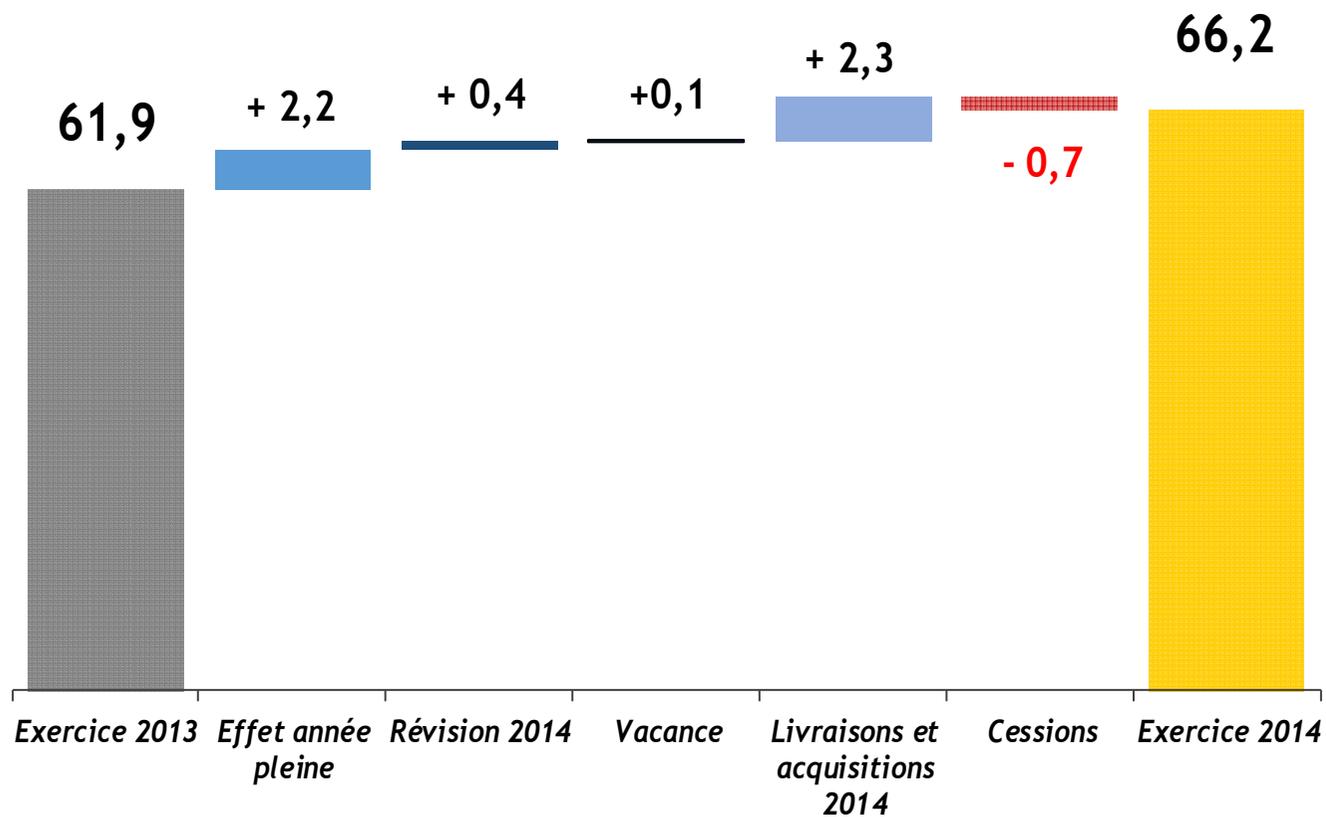
Une croissance continue depuis l'origine

Revenus locatifs
(M€)

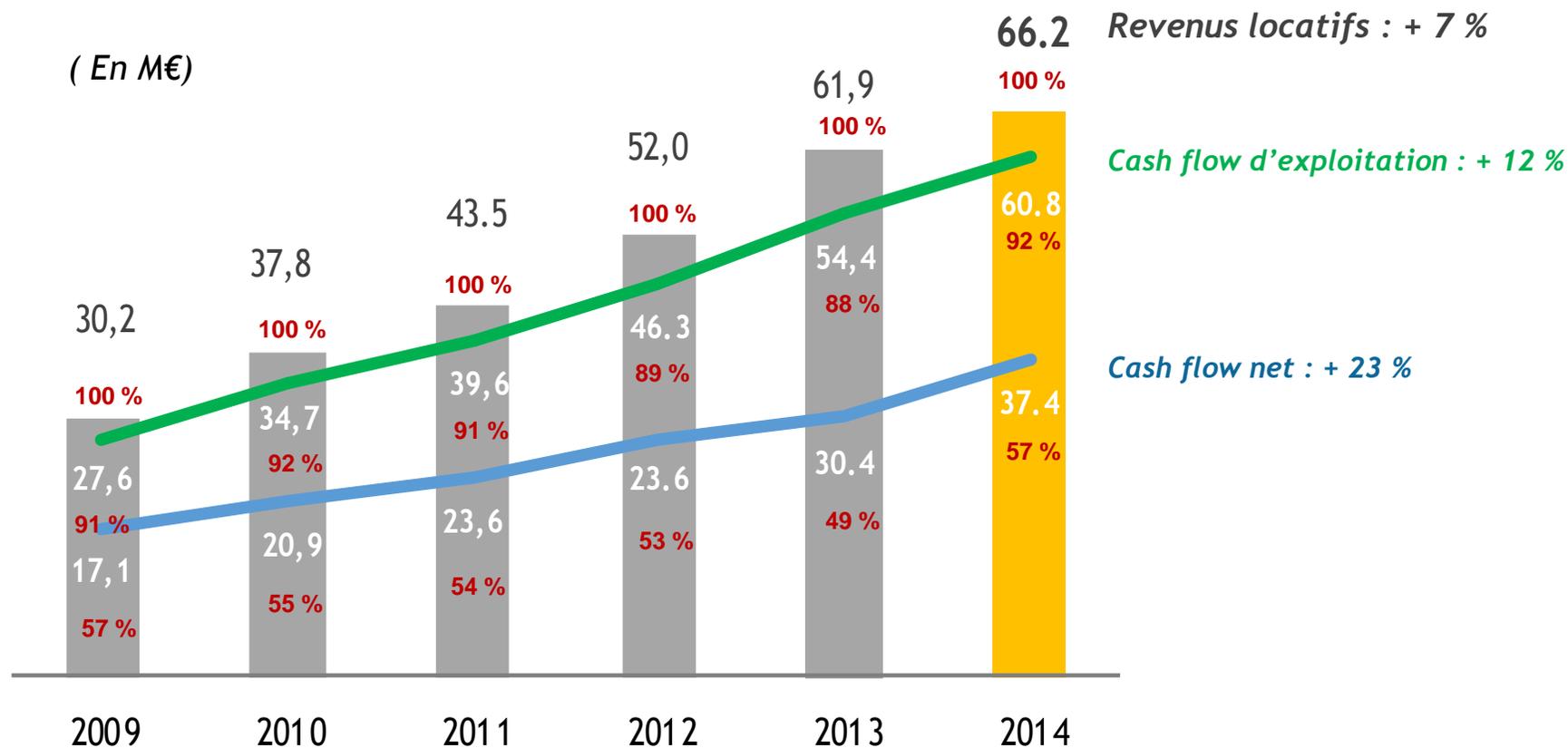


Croissance des revenus locatifs de + 7 %

Evolution des revenus locatifs
(M€)

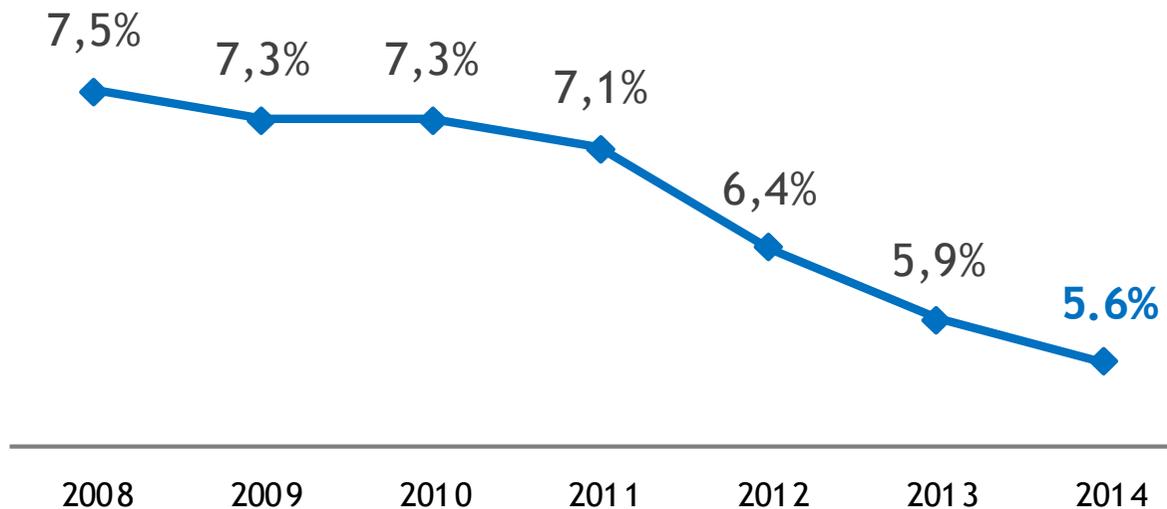


Une génération de cash flow maximisée



Des frais de fonctionnement maîtrisés et en baisse relative

Evolution du ratio : $\frac{\text{frais de fonctionnement}}{\text{revenus locatifs}}$



Les fonctions

- développement,
- gestion locative,
- property
- gestion financière

sont traitées en interne



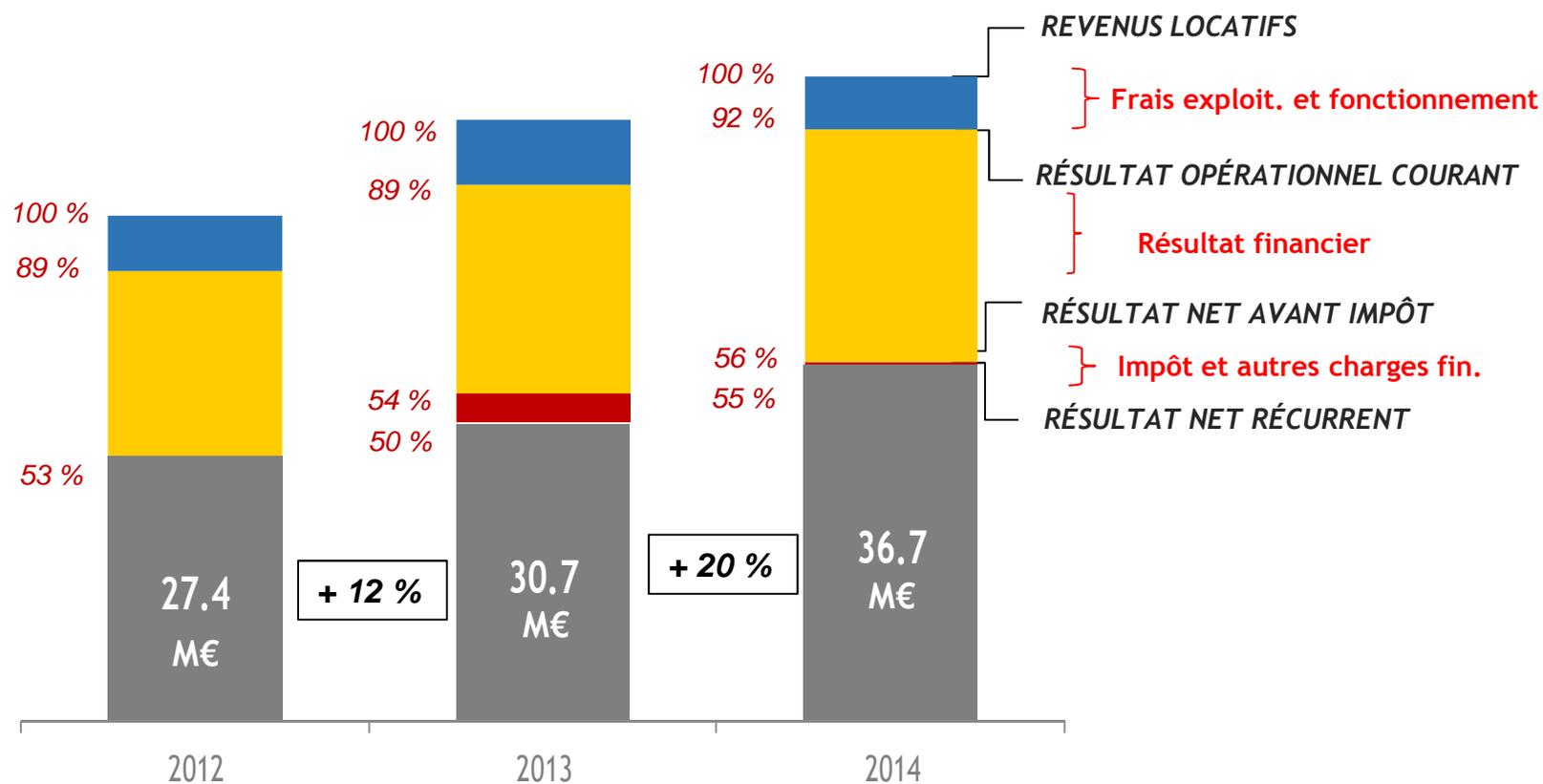
Compte de résultat consolidé

En M€	2013 (12 mois)		2014 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	61,9	+ 7 %	66,2
Résultat Opérationnel Courant (ROC) <i>Roc / Revenus</i>	55,1 89 %		60,9 92 %
Variation de juste valeur	- 2,1		4,4
Résultat des cessions	0		0,1
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV) <i>R O C après J V / Revenus</i>	53,0 86 %		65,4 99 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,4		0,6
Coût de l'endettement financier brut	-22,2		-24,9
Résultat avant impôts	31,2		41,1
Impôts et autres charges financières	- 2,9		- 0,3
Résultat net part du groupe <i>Résultat net / Revenus</i>	28,3 46 %		40,8 62 %
Résultat dilué par action (€)	2,01		2,88
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	30,7	+ 20 %	36,7



Résultat net récurrent : + 20 %

Evolution du Résultat net récurrent



Coût moyen de la dette et LTV en baisse

- Dette financière adossée au patrimoine de 914 M€ HD : 598 M€

✓ Emission obligataire : 65 M€

✓ Trésorerie : 29 M€

Dette nette : 634 M€ (= 598 + 65 - 29)

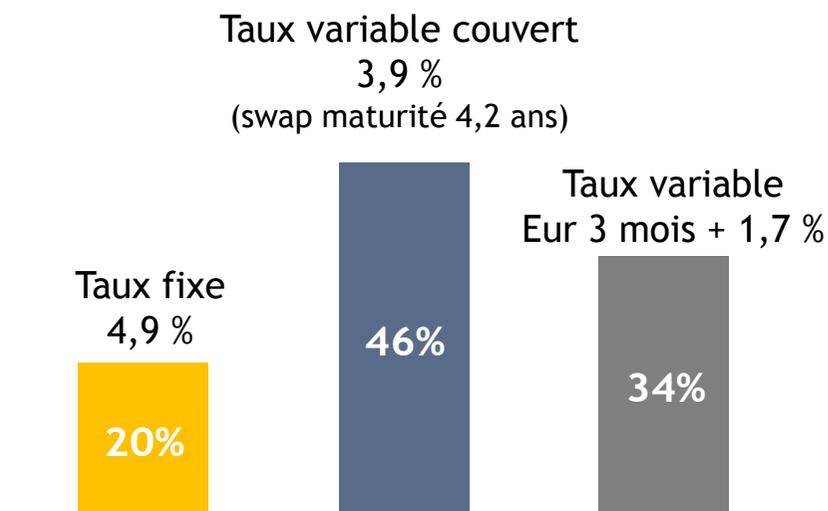
- Loan to Value nette : 69,3 % (= 634 / 914)

contre 71,4% en 2013

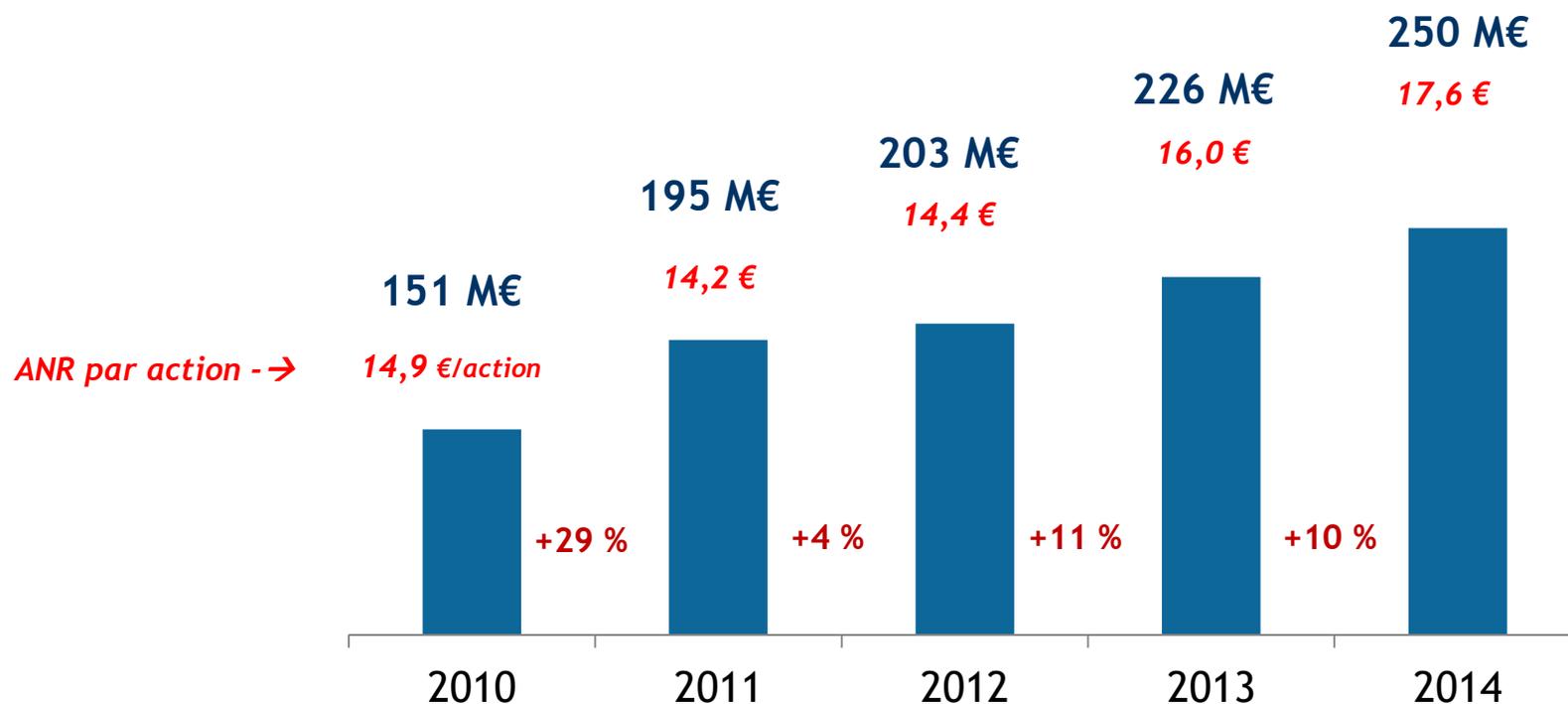
- Coût moyen de la dette : 3,45%

(contre 3,52 % en 2013)

Répartition et coût de la dette totale à fin 2014



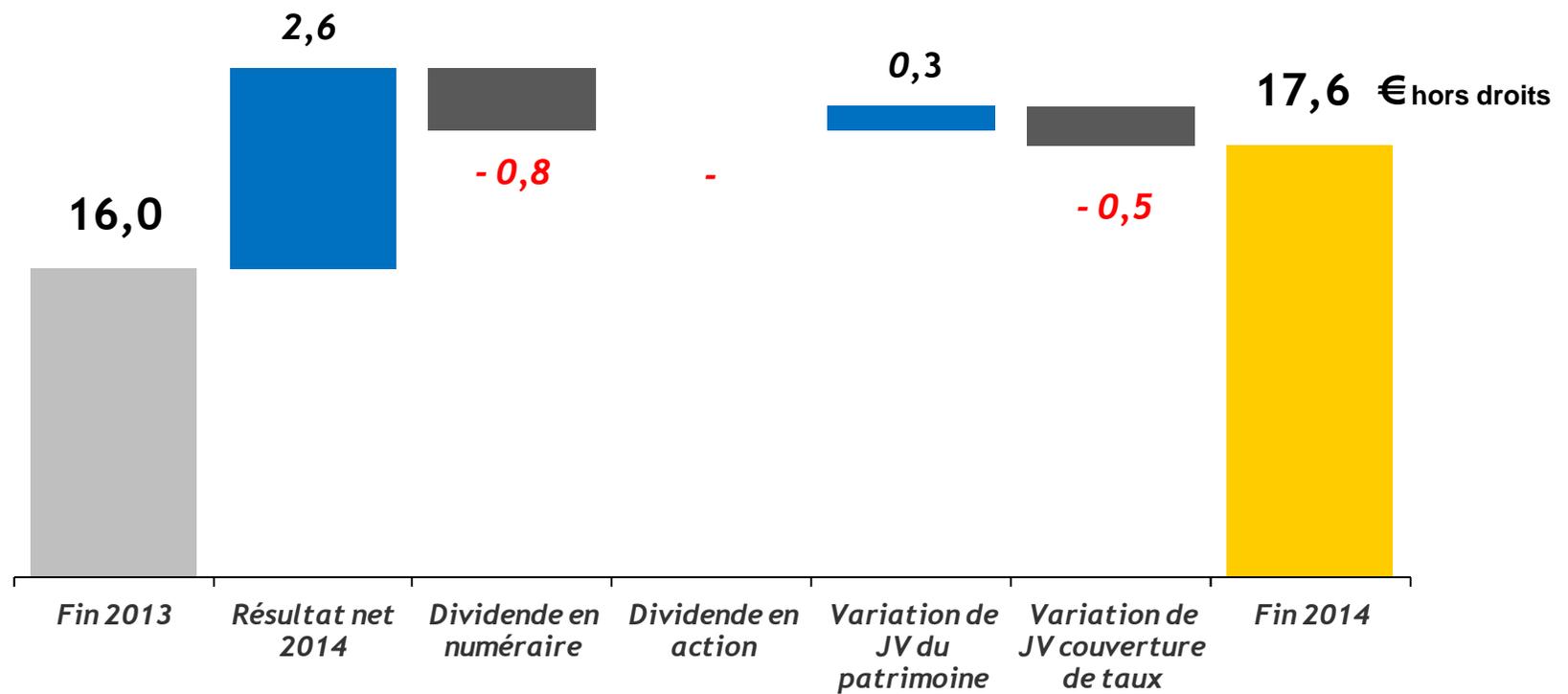
ANR (triple net EPRA) : Objectif 2015 atteint dès 2014



	31-12-10	31-12-11	31-12-12	31-12-13	31-12-14
ANR DC (de reconstitution)	171,5 (M€)	218,5	231,6	258,2	290,2
ANR DC (par action)	16,9 €	15,9 €	16,4 €	18,3 €	20,5 €
ANR HD (de liquidation)	151,4 (M€)	195,0	202,7	226,5	249,9
ANR HD (par action)	14,9 €	14,2 €	14,4 €	16,0 €	17,6 €



Evolution 2014 de l'ANR Triple net EPRA hors droits par action (en €)



Dividende 2014 en progression de 3,7 %

Proposition à l'Assemblée Générale du 27 mars 2015 :

- Un dividende de 0,85 € par action, en progression de 3,7%
 - ✓ Un rendement de 4,6 % sur la moyenne du cours de décembre 2014 (18,64 €/action)
 - ✓ Soit 32 % de la CAF nette après endettement financier 2014

- Mise en paiement en avril 2015, en numéraire exclusivement



L'action ARGAN en 2014 : Croissance et rendement

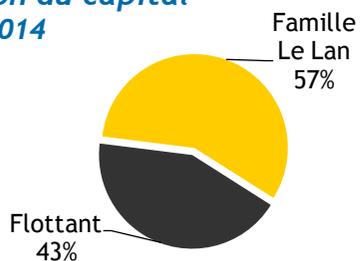
▪ Résultat 2014 par action	2,9 €	
▪ Capitalisation boursière	265 M€	
▪ Cours de bourse (moyenne de Décembre).....	18,60 €	+36%
▪ A N R (HD) / Action	17,6 €	
▪ A N R (DC) / Action	20,5 €	
▪ PER (cours / résultat)	6,4	
▪ Rendement dividende Net de l'exercice 2014	4,6 %	
▪ Nombre d'actions	14.162.128	
▪ Moyenne journalière des transactions (nombre d'actions)..	7.130	

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



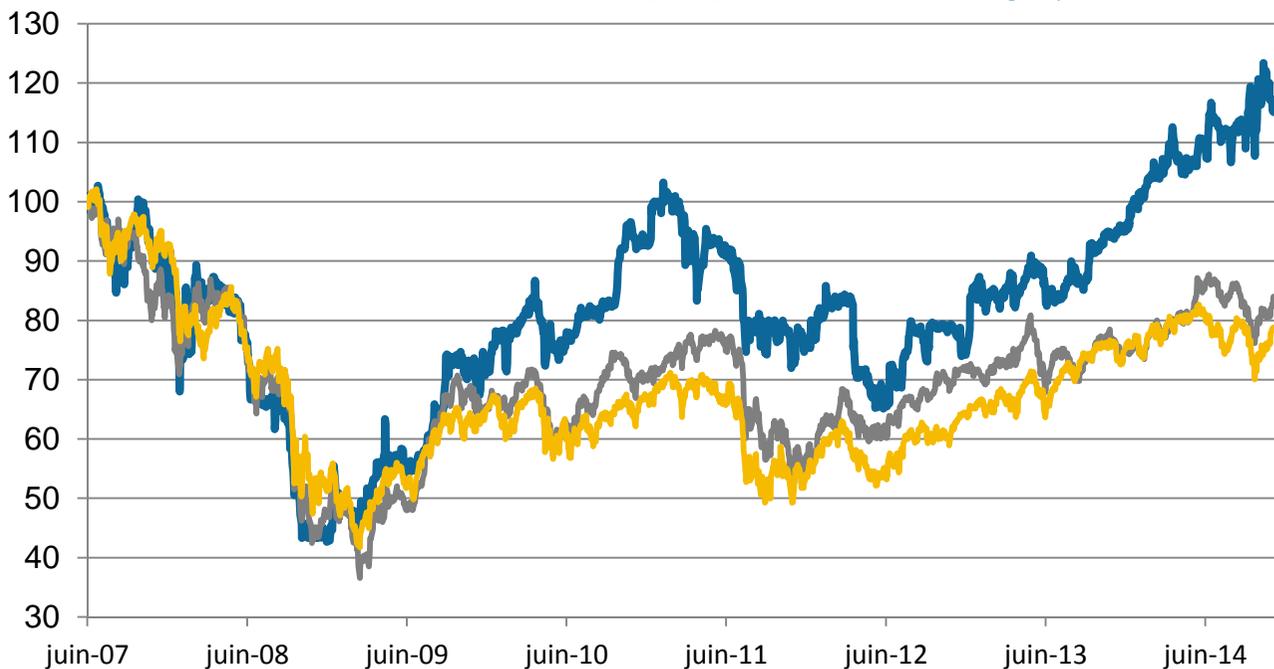
Cours de bourse

Répartition du capital
au 31/12/2014



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

19,74 €
+ 36 %

SIIC

2 367 pts
+ 10 %

**CAC All
Tradable**

3 289 pts
+ 1 %

Au 31/12/2014
Evolution 2014





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Rouvignies (59) - 57 000 m²



ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m²



Objectifs 2015 révisés
et Ambition 2018

Révision à la hausse de l'ANR cible 2015

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLAN 2013-2015

- | | | | |
|--------------------------|--|---|--|
| • Valeur du patrimoine : | 1 milliard d'€ droits inclus
soit 955 M€ hors droits | ☑ | <i>Confirmé</i> |
| • Revenus locatifs : | 68 à 70 M€ | ☑ | <i>Confirmé</i> |
| • ANR hors droits : | 250 M€
soit / action : 17,6 € H.D. et 20 € D.C | ↗ | + 10% à 275 M€
soit / action : 19,4 € H.D et 22,5 € D.C. |

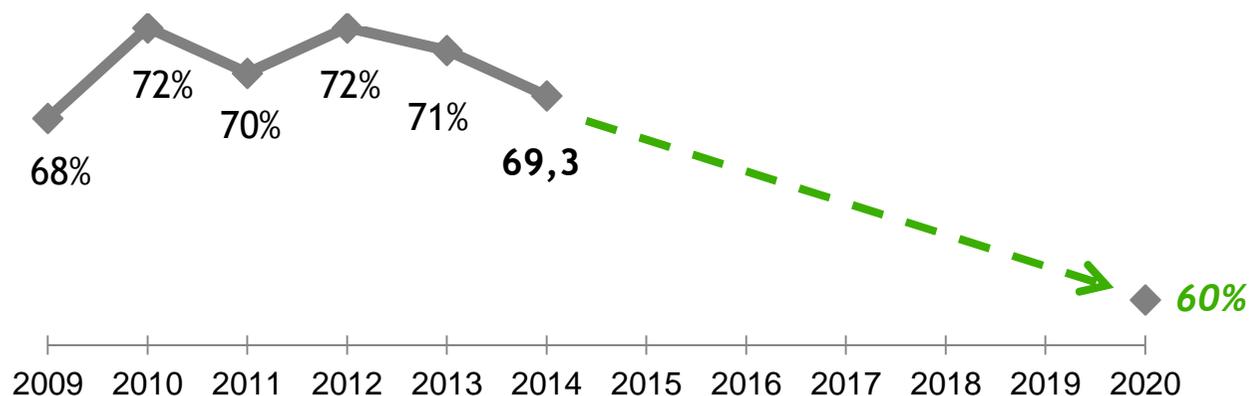
+ 35 à 40 M€ d'investissements planifiés, comprenant notamment :

- 15 M€ pour l'extension de 26.000 m² du site du Coudray Montceaux, le portant ainsi à 165.000 m²
- 6 M€ pour l'extension de 12.000 m² du site de Dijon le portant ainsi à 72.000 m²



Objectifs de moyen terme

1. Créer de la valeur durablement = progression continue de l'ANR
2. Servir un dividende en progression régulière
3. Abaisser progressivement le niveau de LTV pour
 - Améliorer les résultats par la baisse du coût de la dette
 - Bénéficier de conditions d'emprunt plus favorables



Calendrier des communiqués et réunions 2015-2016

Calendrier financier 2015

- ➔ 27 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 1er avril : CA du 1er trimestre 2015
- ➔ 1er juillet : CA du 2ème trimestre 2015
- ➔ 23 juillet : Résultats semestriels 2015
- ➔ 1er octobre : CA du 3ème trimestre 2015

Calendrier financier 2016

- ➔ 20 janvier : Résultats annuels 2015
- ➔ 25 mars : Assemblée Générale annuelle

