AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

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

ARGAN

foncière en immobilier logistique

Résultats 2013

Réunion financière - Paris - 22 janvier 2014

SOMMAIRE

Page

- 2013 en bref 4
- Une foncière en ordre de marche et une ambition affirmée 6
- Focus sur les Développements 2013 10
- Un patrimoine PREMIUM 14
- Des locataires fidèles et de premier plan 20
- Résultats 2013, une 13ème année de croissance à 2 chiffres 24
- Le plan 2013 / 2015 – Prévisions 2014 38
- Annexes 41

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

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

ARGAN
foncière en immobilier logistique

2013 en bref

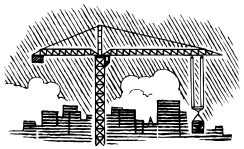
Les faits marquants 2013

Le Marché :

- Les investissements logistiques en France
- Tendance des nouveaux développements (Rationalisation – Massification, XXL)

ARGAN :

- Les développements ARGAN de 2013



152 000 m²

87 M€

- Les chiffres clés
  - Valorisation du patrimoine : 850 M€ H.D. (+11 %)
    (dont 840 M€ de patrimoine construit et 10 M€ de terrains à construire)
  - 42 plateformes totalisant : 1 250 000 m²
  - Revenus locatifs : 62 M€ (+19 %)
  - Taux d'occupation : 98 %
- Le placement obligataire privé de 65 M€

ARGAN
foncière en immobilier logistique

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

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

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Une Foncière en ordre de marche et une ambition affirmée

ARGAN – Notre Métier – Nos Objectifs – Notre Stratégie

NOTRE METIER :

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

NOS OBJECTIFS :

⇨ Créer de la valeur durablement et servir un dividende en croissance continue.

⇨ Abaisser progressivement le niveau de LTV afin d'améliorer les résultats par la baisse du coût de la dette.

NOTRE STRATEGIE :

⇨ Détenir un patrimoine PREMIUM, jeune et loué à des entreprises de premier plan, sans cesse réactivé par de nouveaux développements et l'arbitrage de nos plateformes les plus matures.

Nos avantages concurrentiels

- « Pure Player » en plateformes logistiques : ⇨ Expertise

- Maîtrise en interne la chaîne de création de valeur :

Pré- Location → Financement → Développement → Gestion Locative → Arbitrage

- Développeur - Investisseur : ⇨ Accès au prix de revient constructeur

- Structure compacte et managée par l'actionnaire principal ⇨ Réactivité ⇨ Coûts de fonctionnement inférieurs à 6 % des loyers

- Adhère au régime fiscal SIIC ⇨ Pas d' I. S.

ARGAN foncière en immobilier logistique

Une équipe totalement engagée auprès de ses locataires

ARGAN
foncière en immobilier logistique

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Focus sur les Développements 2013

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

OXYLANE à Valenciennes (Rouvignies)

Un partenariat confirmé, une 3ème plateforme livrée

oxylane group DECATHLON

- **Principales Caractéristiques**

- *Surface : 57 000 m², double face.*
- *Extension possible à 75 000 m² avec 2 ailes de 6 cellules*
- *2 000 m² de bureaux*
- *2 locaux de charge*
- *93 portes à quai dont 87 autodock*
- *Certifications HQE et BBC*

ARGAN foncière en immobilier logistique

AUCHAN à Trappes

Une reconversion réussie d'une friche industrielle en zone urbaine en une plateforme logistique PREMIUM.

- **Principales Caractéristiques**

- *Surface : 52 000 m², double face*
- *11 m de hauteur libre*
- *Embranchement fer*
- *2 bloc bureaux*
- *2 locaux de charge*
- *96 portes à quai dont 90 autodock*
- *Certifications HQE et BBC*

ARGAN foncière en immobilier logistique

NORBERT DENTRESSANGLE au Coudray-Montceaux

Acquisition d'une seconde plateforme de 80 000 m² Formant, avec sa jumelle, un parc de 165 000 m²

- **Principales Caractéristiques**

  - *Surface : 80 000 m² dont 50 000 m² construits et 30 000 m² restant à construire*
  - *12 cellules de stockage*
  - *3 600 m² de bureaux en 3 blocs*
  - *4 locaux de charge*
  - *488 places VL*
  - *84 portes à quai avec autodocks*
  - *Certification BREEAM Very Good*

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

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

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Un patrimoine PREMIUM

Un patrimoine PREMIUM de 1.250.000 m²

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

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

CELIO Amblainville (60) - 31 000 m²

L'OREAL Roye (80) - 50 000 m²

CASTORAMA Chatres (77) – 72 000 m²

OXYLANE Ferrières (77) - 33 000 m²

ARGAN
foncière en immobilier logistique

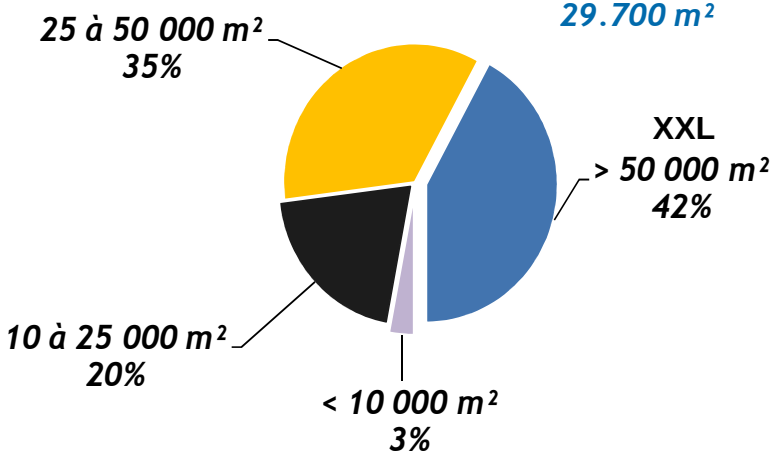
Photographie du patrimoine fin 2013

- Un patrimoine PREMIUM de 1 250 000 m²
- Construit sur 350 ha,
- Réparti en 42 plateformes en France, valorisées :
  - à 840 M€ (HD),
  - Au taux de capitalisation de 7,7 %
- Générant des revenus locatifs de 62 M€ en 2013
- D'âge moyen de 6 ans,
- De qualité PREMIUM
- Loué à 98 %
- Durée ferme résiduelle moyenne des baux : 5,4 ans
- Terrains : - 8,6 ha disponibles à la construction
  - 29 ha à urbaniser
  - Valorisés à 10 M€
- Valorisation totale : 850 M€ H.D.

Répartition par surface

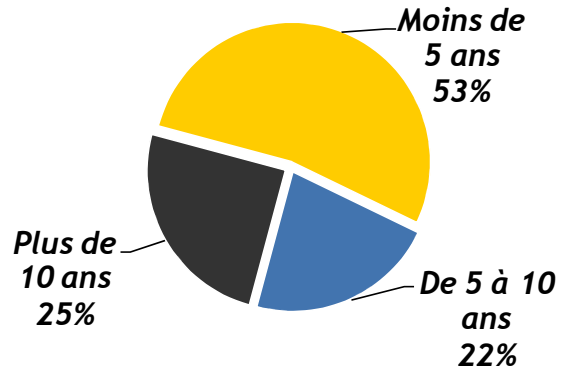
(en m²) - fin 2013

Taille moyenne : 29.700 m²



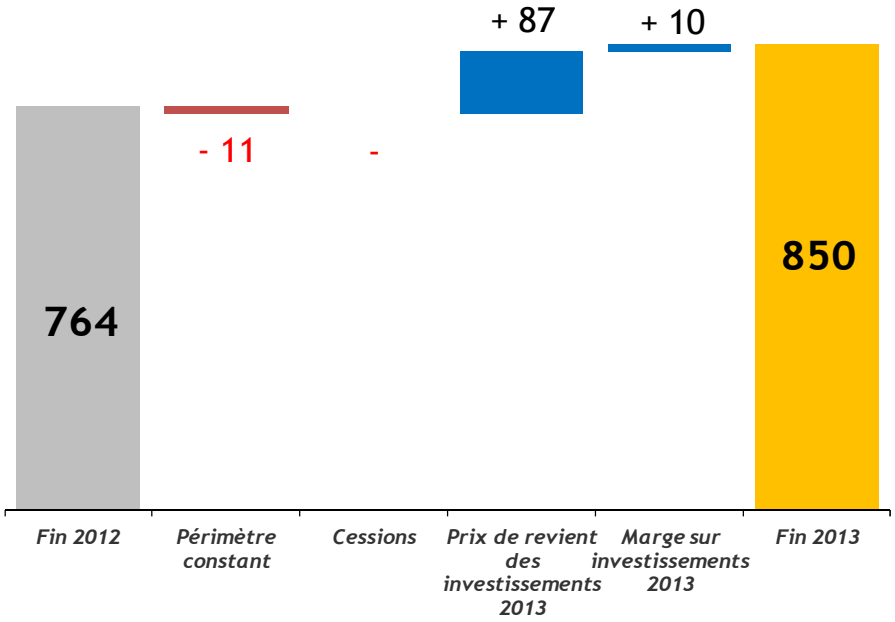
Répartition par ancienneté

(en % des surfaces) - fin 2013



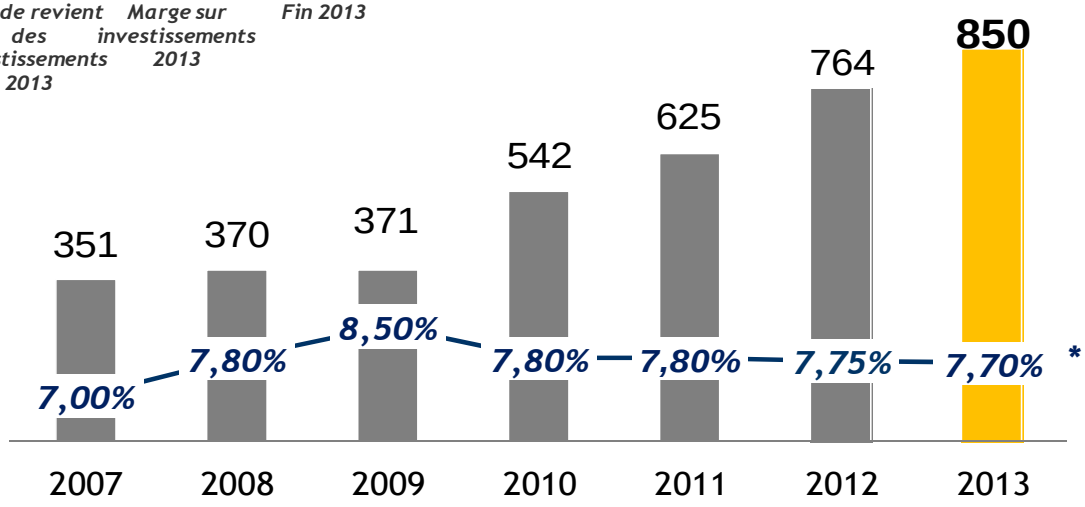
ARGAN foncière en immobilier logistique

Patrimoine 2013 : 850 M€ HD, en hausse de 11 %



Evolution de la valeur du patrimoine hors droits

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

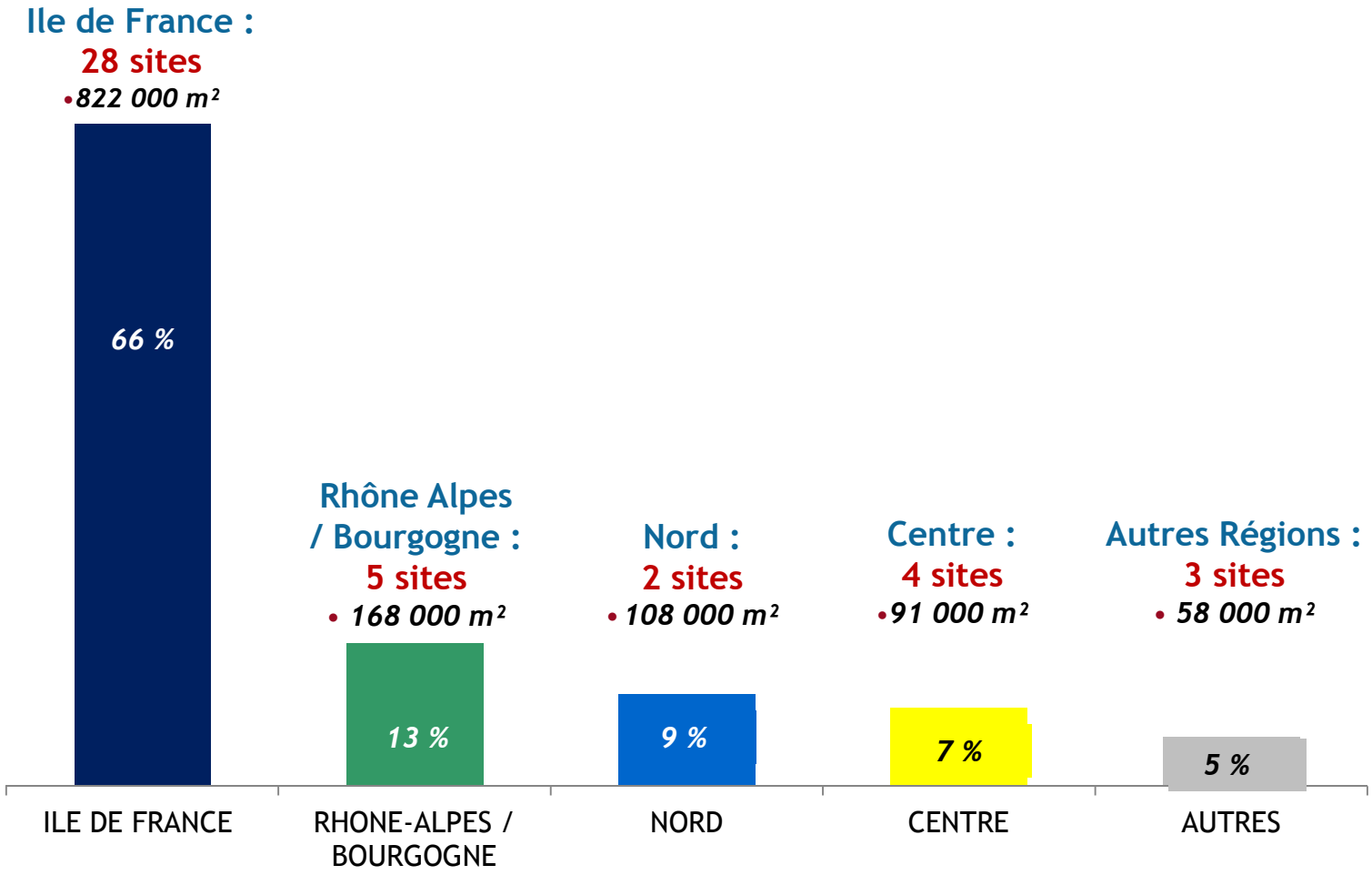


** Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit*

ARGAN foncière en immobilier logistique

Répartition géographique des plateformes

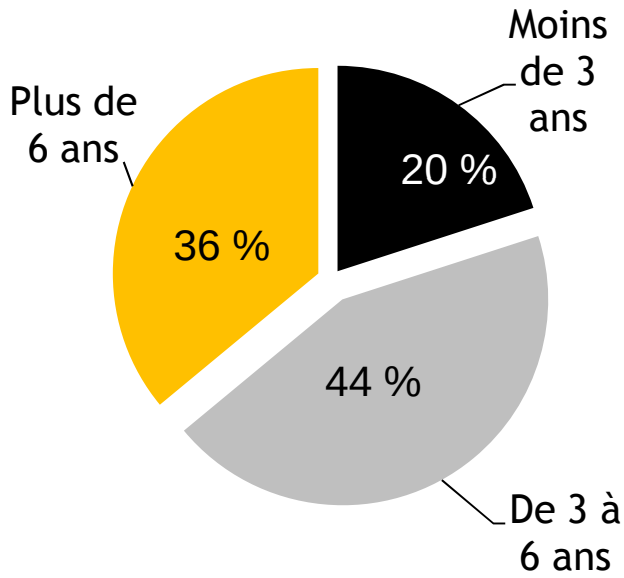
REPARTITION DES 42 SITES PAR REGION



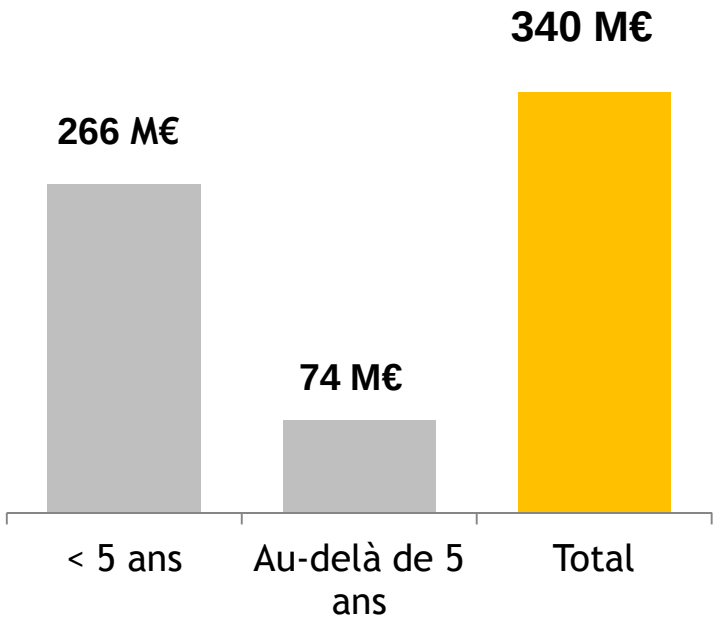
ARGAN foncière en immobilier logistique

Des loyers sécurisés

Répartition des baux
par durée ferme à fin 2013
(en % des revenus locatifs annuels)



Loyers sécurisés, sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2013



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,4 ans

ARGAN
foncière en immobilier logistique

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

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

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Des locataires fidèles et de premier plan

Les LOCATAIRES sont des VIP chez ARGAN

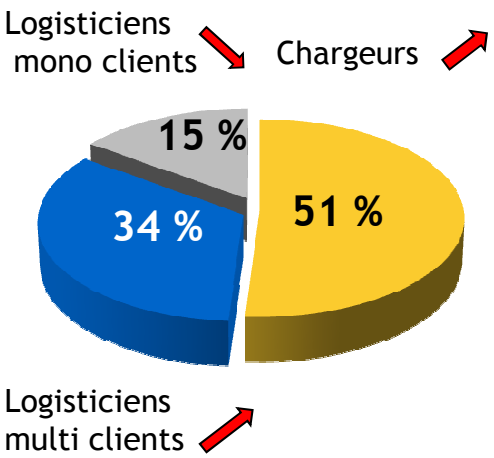
Nos Locataires fidèles sont notre meilleure référence et contribuent à 50 % de notre développement.

NORBERT DENTRESSANGLE
L'ORÉAL
FM LOGISTIC made in satisfaction
oxylane group
castorama
Auchan
DECATHLON
KUEHNE+NAGEL
GEODIS
movianto
GROUPE Casino
LA POSTE
NEOVIA Living, breathing logistics
celio*
Rexel ELECTRICAL SUPPLIES
fnac
distritec
Mr.Bricolage
DAHER
B/S/H/
arvato services
ID LOGISTICS
MEDIAPOST
CITRA TRANSPORTS

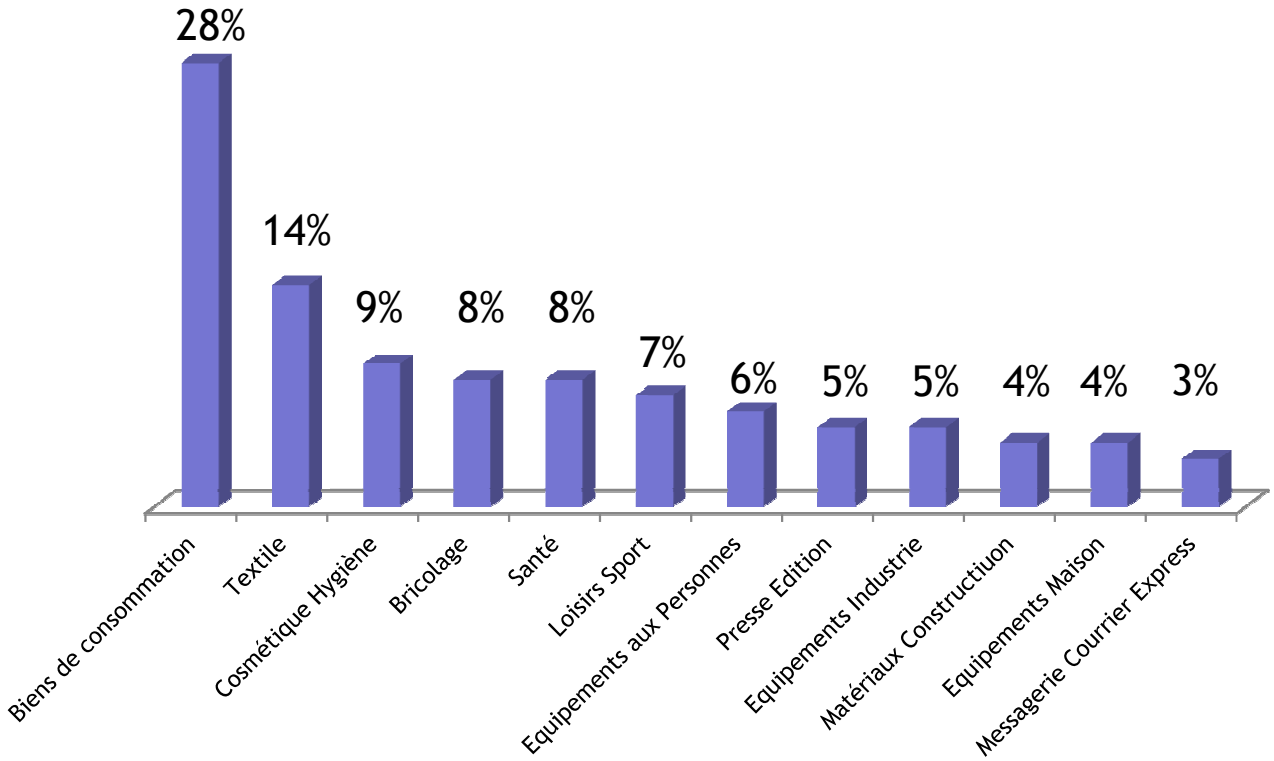
ARGAN foncière en immobilier logistique

Des locataires opérant dans des secteurs diversifiés

Ventilation par métier



Ventilation par secteur économique

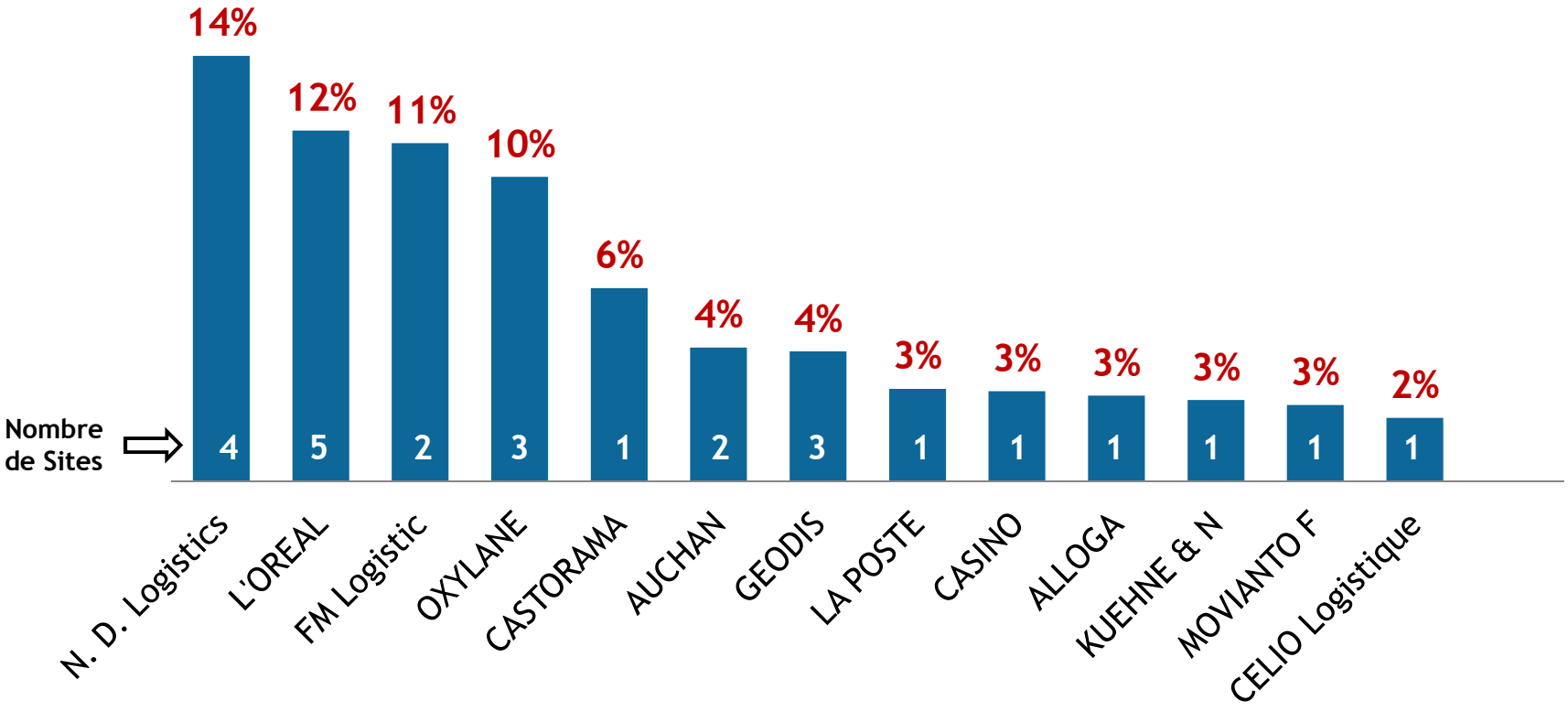


Chargeurs : Industriels ou distributeurs assurant leur propre logistique (L'Oréal, Oxylane, Castorama…)

Logisticiens : Opérant pour le compte d'industriels (ND Logistics, FM Logistic, …)

ARGAN foncière en immobilier logistique

Un profil de risque locataires sécurisant



Les 18 autres locataires représentent un risque moyen unitaire de 1,10 %

ARGAN foncière en immobilier logistique

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

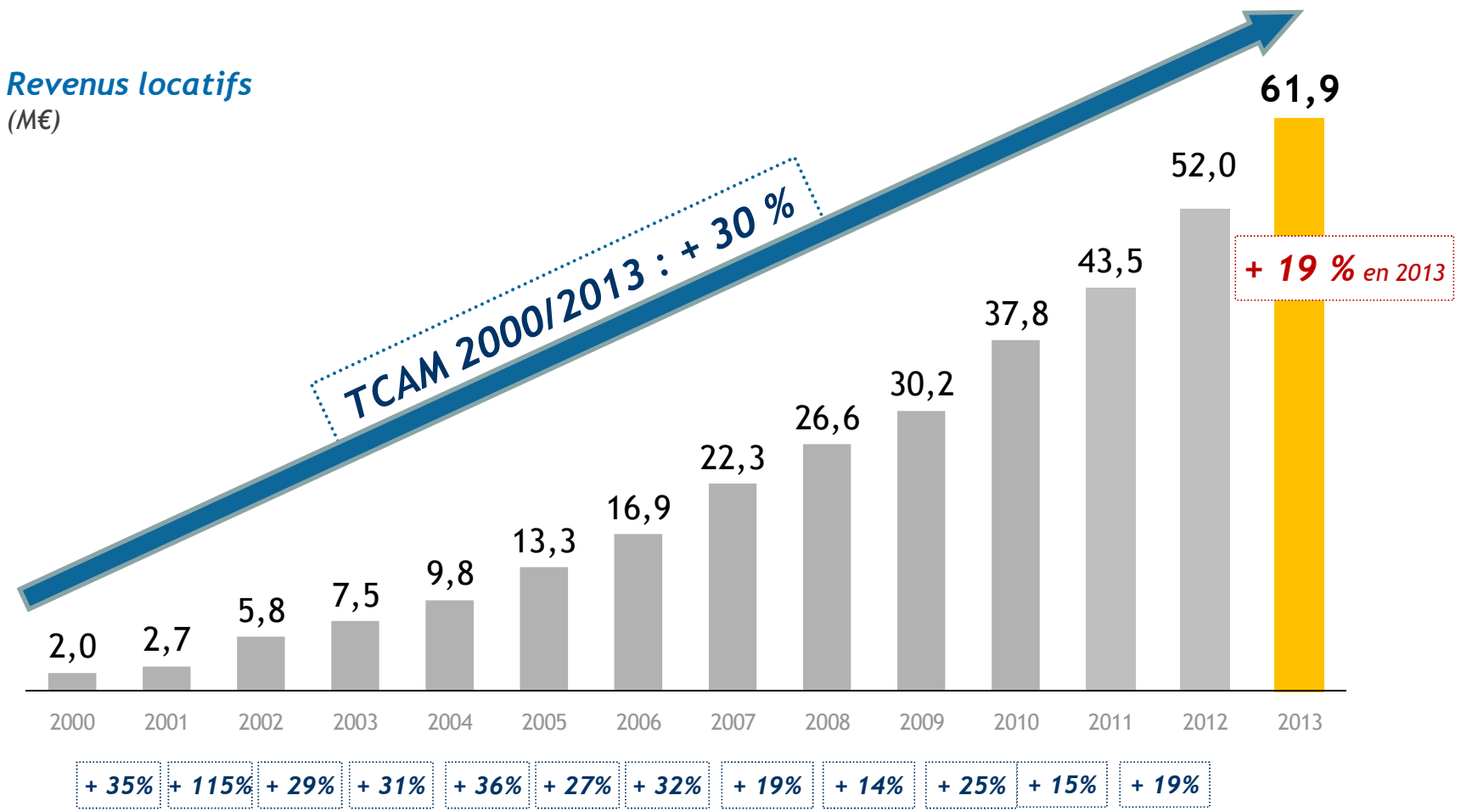
ND LOGISTICS – Le Coudray Montceaux (91) – 165 000 m² -

ARGAN

foncière en immobilier logistique

Résultats 2013, une 13ème année de croissance à 2 chiffres

Une 13ème année de croissance des revenus locatifs à 2 chiffres

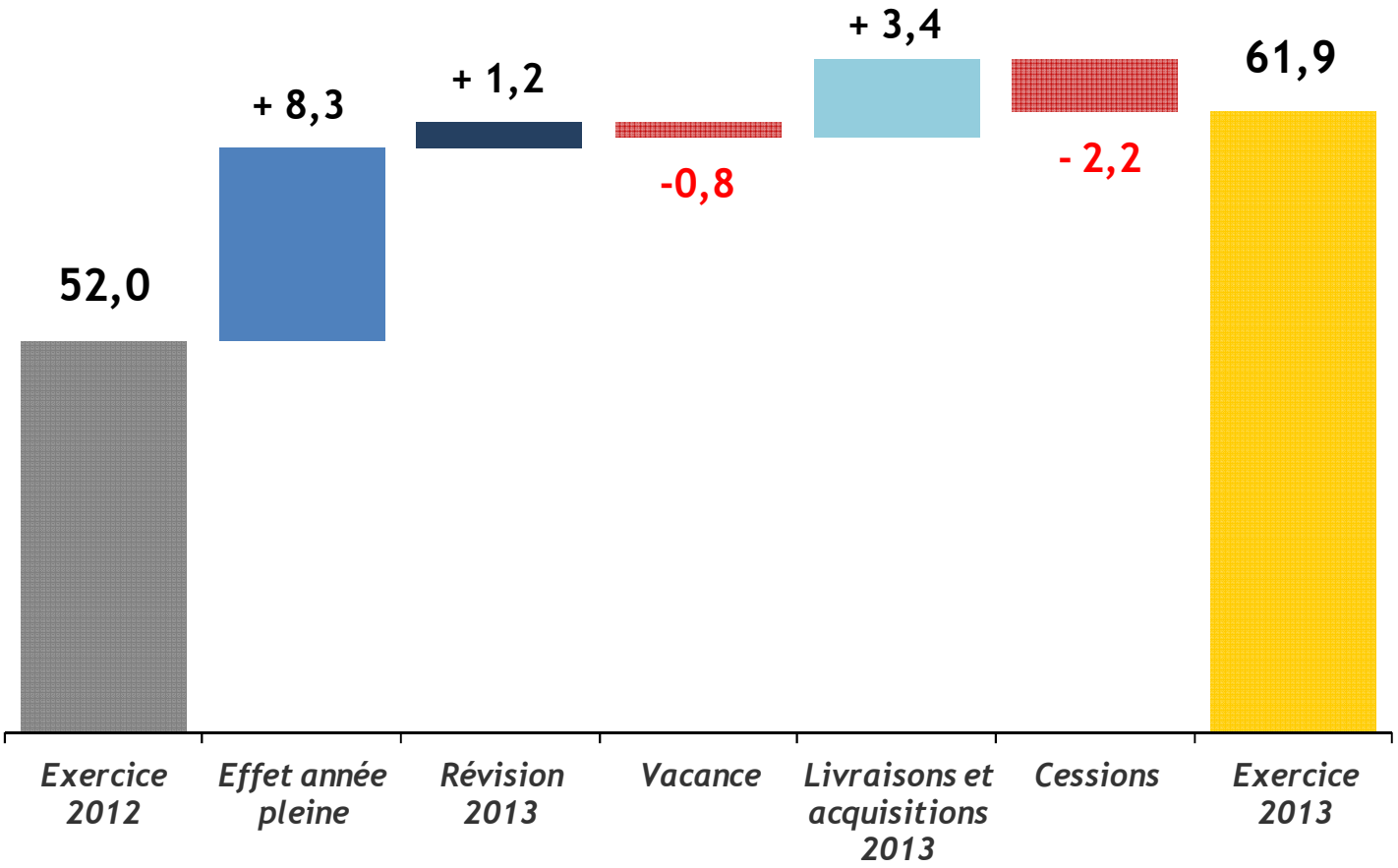


ARGAN
foncière en immobilier logistique

2013 Croissance des revenus locatifs de + 19 %

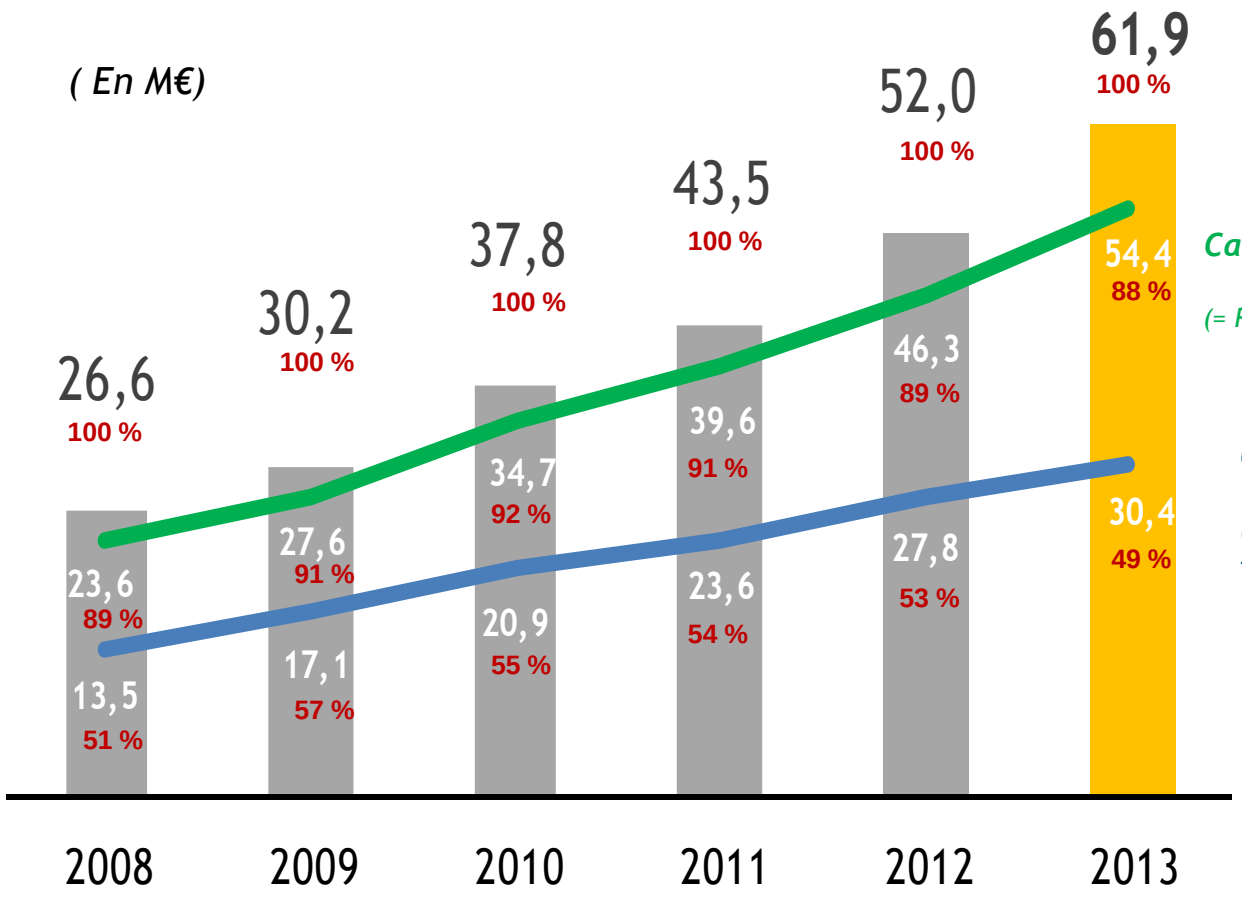
Evolution des revenus locatifs

(M€)



ARGAN foncière en immobilier logistique

Une croissance de la CAF en ligne avec les revenus locatifs



Revenus locatifs :
+ 19 %

Cash flow d'exploitation :
+ 17 %
(= Revenus - frais d'exploitation)

Cash flow nets :
+ 9 %
(= Revenus - frais d'exploitation
- résultat financier)

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash

- Un mode de financement spécifique

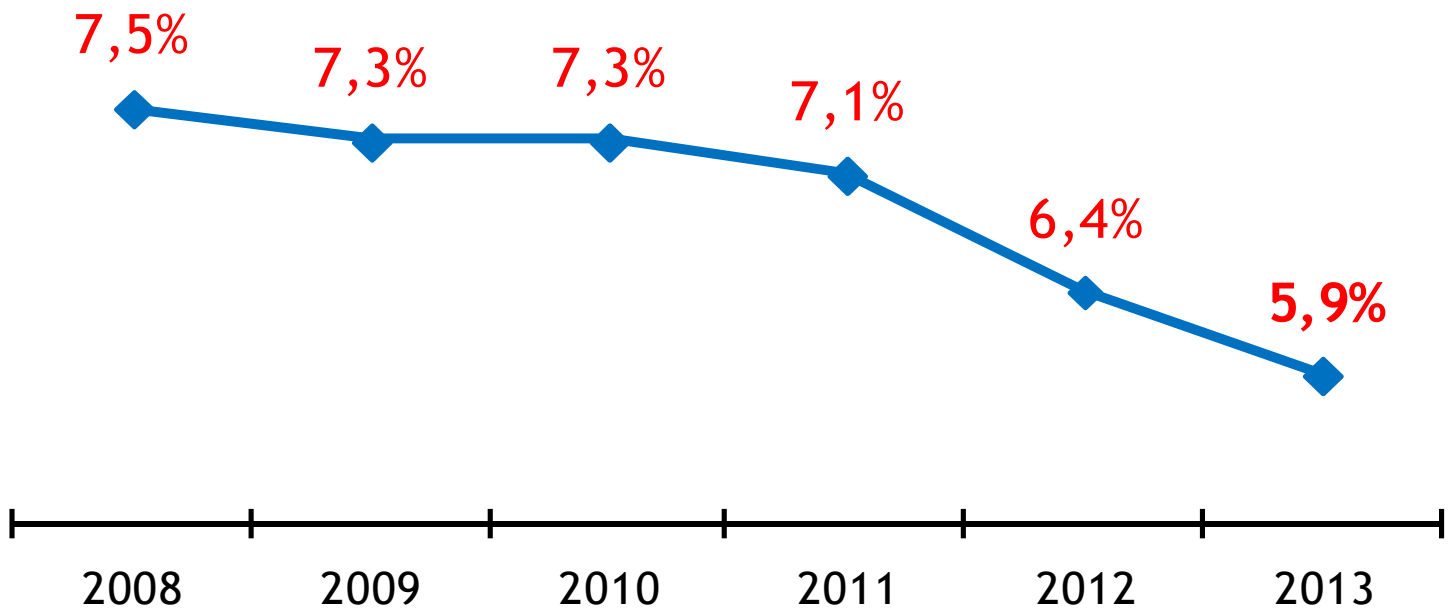
  - *Actif par actif*
  - *Des prêts amortissables*
  - *Sans covenant*
  - *Faible coût de la dette (3,52 % en 2013)*

- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Des frais de fonctionnement maîtrises et en baisse relative

Evolution du ratio : frais de fonctionnement / revenus locatifs



- **Les fonctions de développement, de gestion locative, de property et de gestion financière sont traitées en interne**

ARGAN foncière en immobilier logistique

Compte de résultat consolidé

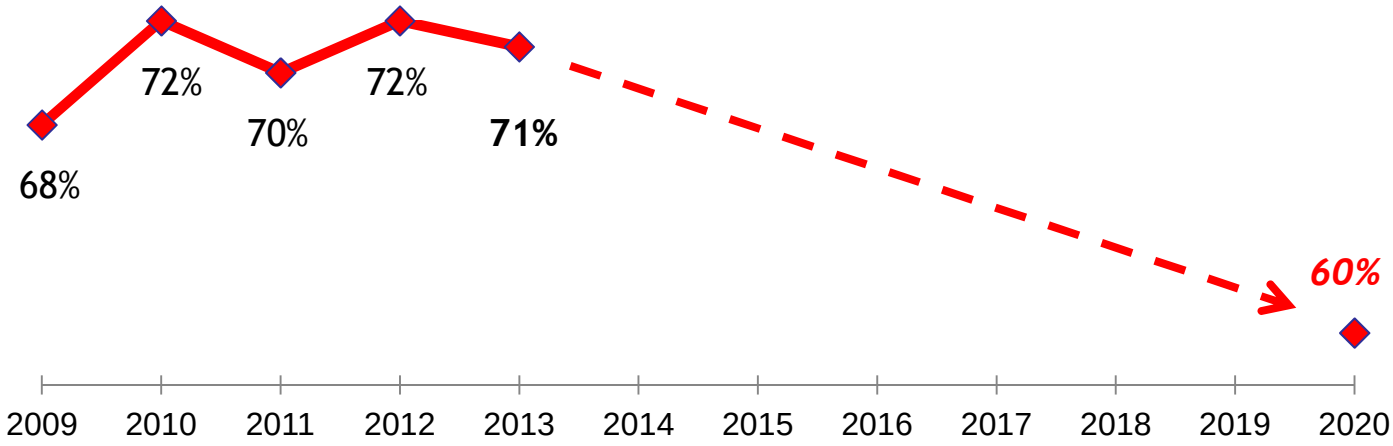
En M€	2012 (12 mois)		2013 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	**52,0**	**+ 19 %**	**61,9**
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	**46,4**		**55,1**
Roc / Revenus	***89 %***		***89 %***
Variation de juste valeur	2,7		- 2,1
Résultat des cessions	-4,1		0
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	**45,0**		**53,0**
R O C après J V / Revenus	***86 %***		***86 %***
Produits de trésorerie et équivalents	0,6		0,4
Coût de l'endettement financier brut	-19,5		-22,2
Résultat avant impôts	**26,1**		**31,2**
Impôts et autres charges financières	-0,1		- 2,9
Résultat net part du groupe	**26,0**		**28,3**
Résultat net / Revenus	***50 %***		***46 %***
Résultat dilué par action (€)*	**1,87**		**2,01**

** Nombre d'actions en 2012 : 14 089 878*
Nombre d'actions en 2013 : 14 126 328

ARGAN foncière en immobilier logistique

Objectif de baisse durable de la LTV

- Dette financière adossée au patrimoine de 850 M€ HD : 615 M€
- Emission obligataire : 65 M€
- Trésorerie : 73 M€
- Dette nette : 607 M€ (= 615 + 65 - 73)
- Loan to Value nette : 71,4 % (contre 71,8% en 2012)
- Objectif de baisse durable de la LTV

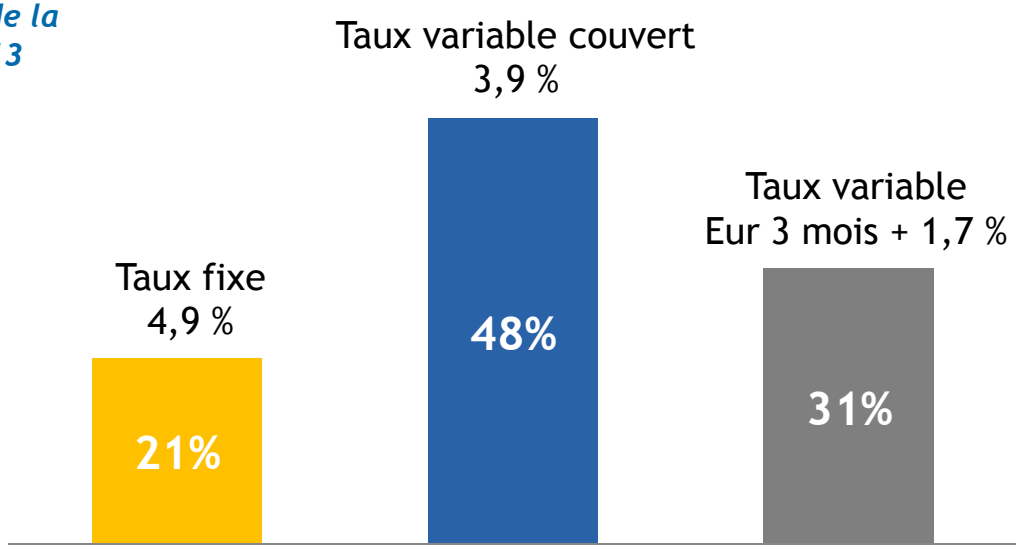


ARGAN
foncière en immobilier logistique

Un coût moyen de la dette de 3,5%, en baisse

- **Coût moyen de la dette : 3,52% en 2013** (contre 3,57 % en 2012)
- **Exposition aux taux variables limitée à 31 % de la dette totale**

Répartition et coût de la dette totale à fin 2013



ARGAN
foncière en immobilier logistique

Une gestion proactive de la dette

- **Objectif : Augmenter le cash disponible, généré par les revenus locatifs et après le service de la dette**

- **Les autres Ressources complémentaires :**

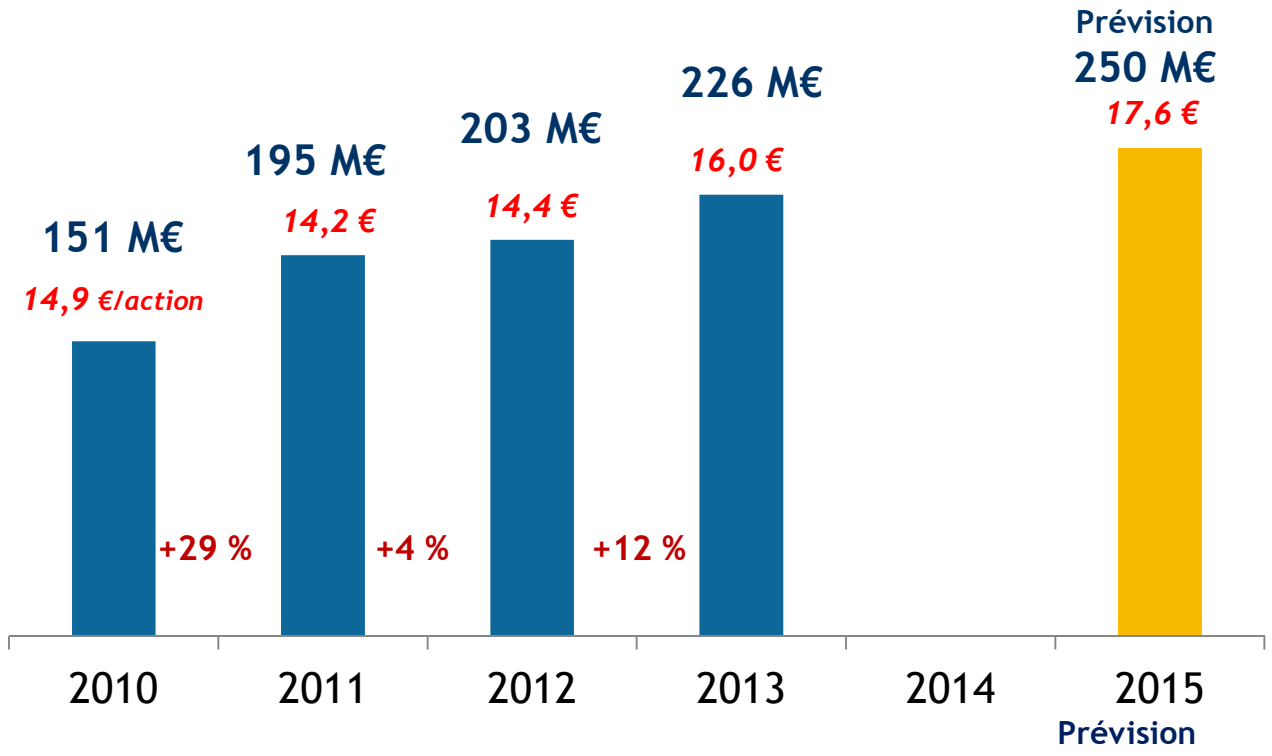
  - Le cash généré par l'arbitrage des actifs les plus matures

    En attendant cette maturité, émission d'un emprunt obligataire de 65 M€, d'une durée de 5 ans et portant intérêt au taux annuel de 5,50 %

  - « Reprofilage » de 8% de la dette :

    48 M€ remboursés et refinancés sur une durée de 7 ans, avec diminution du taux d'intérêt et amortissement en capital réduit, afin d'améliorer le DSCR

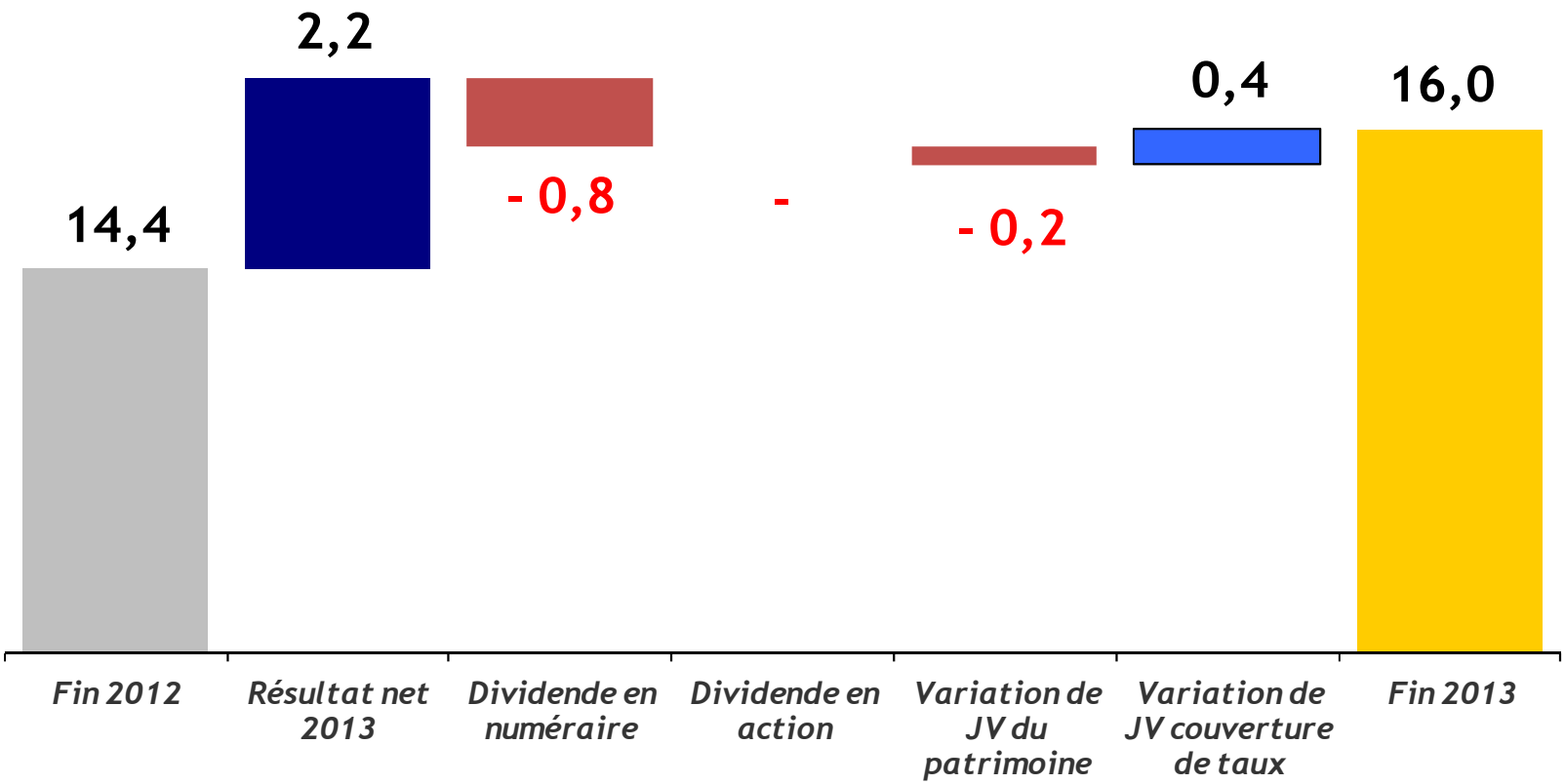
Une progression régulière de l'Actif Net Réévalué (triple net EPRA)



	31-12-10	31-12-11	31-12-12	31-12-13		31-12-15
ANR DC (de reconstitution)	171,5 (M€)	218,5	231,6	258,2		
ANR DC (par action)	*16,9 €*	*15,9 €*	*16,4 €*	***18,3 €***		***20 €***
ANR HD (de liquidation)	151,4 (M€)	195,0	202,7	226,5		250
ANR HD (par action)	*14,9 €*	*14,2 €*	*14,4 €*	***16,0 €***		***17,6 €***

ARGAN foncière en immobilier logistique

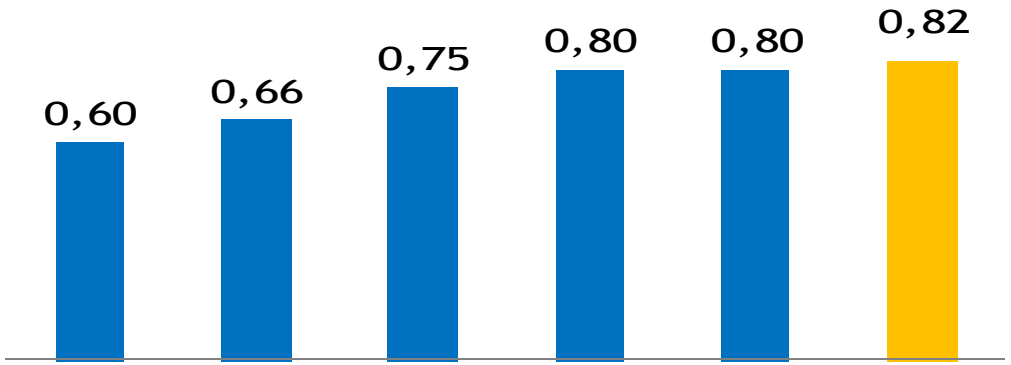
Evolution 2013 de l'ANR Triple net EPRA hors droit par action (en €)



Dividende 2013 en progression de 2,5 %

Proposition à l'Assemblée Générale du 27 mars 2014 :

- ***Un dividende de 0,82 € par action, en progression de 2,5%***
  - ✓ *Un rendement de 5,7 % sur la moyenne du cours de décembre 2013 (14,28 €/action)*
  - ✓ *Soit 38 % de la CAF nette après endettement financier 2013*
- ***Mise en paiement en avril 2014***



	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Rendement %	9,1%	6,2%	5,4%	6,9%	7,0 %	5,7 %
Cours de Réf. (Déc. de l'exercice)	6,6	10,6	13,9	11,5	11,5	14,3

Evolution du dividende/action (en €)

ARGAN foncière en immobilier logistique

Performance boursière et résultats

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

- Résultat par action ..... 2 €
- Capitalisation boursière ..... 205 M€
- Cours de bourse (moyenne de Décembre)..... 14,30 € *(+ 25 %)*
- A N R (HD) / Action ..... 16,0 €
- A N R (DC) / Action ..... 18,3 €
- Décote sur A N R (DC) ..... 22 %
- PER (cours / résultat) 7,1
- Rendement dividende Net de l'exercice 2013 ..... 5,7 %
- Nombre d'actions 14.126.328
- Moyenne journalière des transactions ..... 7.440 *(+56 %)*

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

ARGAN
foncière en immobilier logistique

Le Plan 2013 / 2015

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

Prévision 2014 et Objectifs à fin 2015

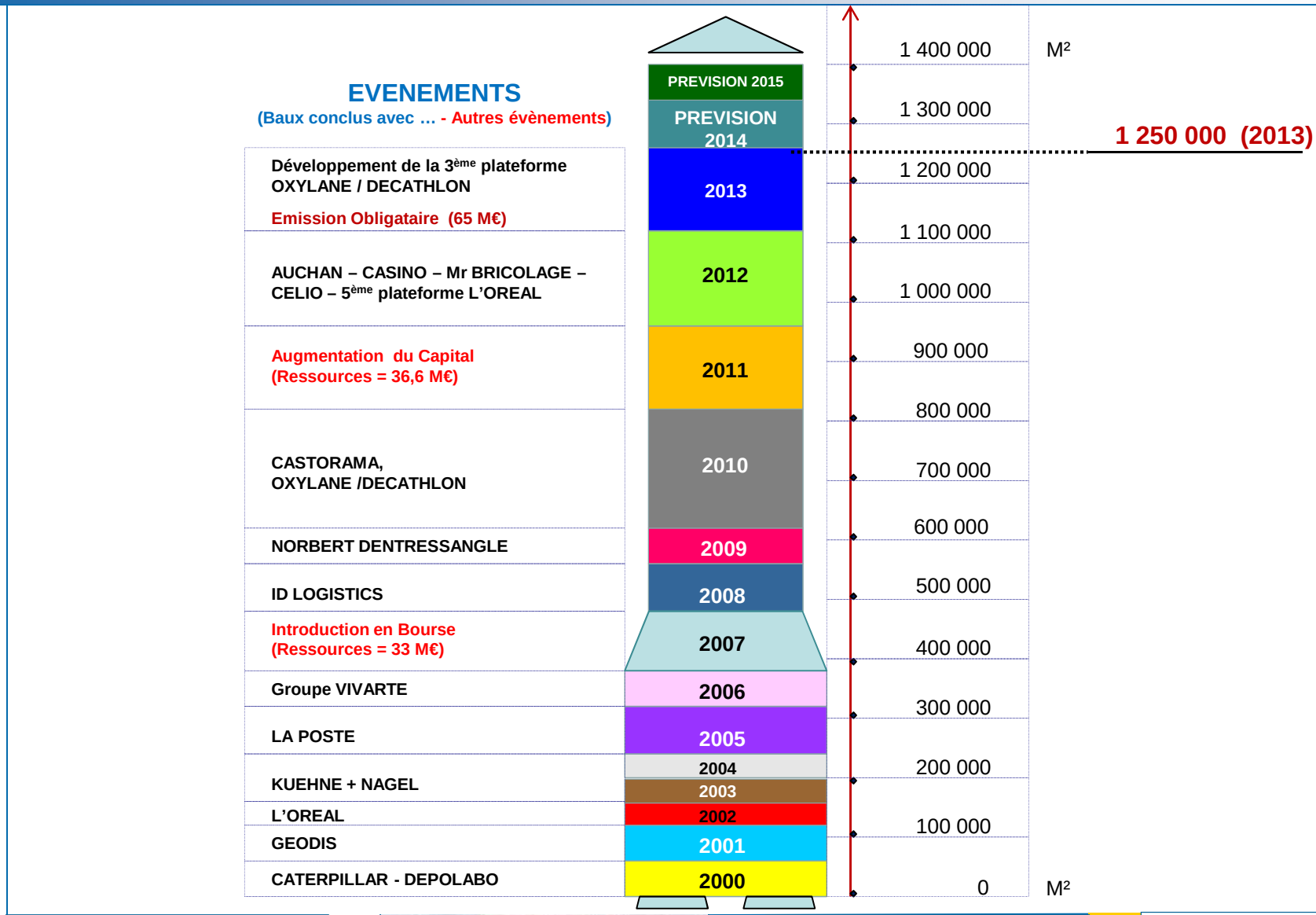
- **RAPPEL DES OBJECTIFS A FIN 2015 :**

  ⇨ 1 milliard d'€uros de patrimoine (droits inclus)
  ⇨ 70 M€ de revenus locatifs annuels
  ⇨ 25 % de croissance de l'ANR (hors droits) sur 3 ans, à 250 M€.
  (soit 17,6 € H.D./ action et 20 € D.C. / action)

- **PRÉVISION 2014 :**

  ⇨ Revenus locatifs de 66 M€ (+ 7 %).

Une success story reposant sur des fondamentaux solides



ARGAN
foncière en immobilier logistique

AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -

OXYLANE (DECATHLON) - Rouvignies (59) – 57 000 m² -

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

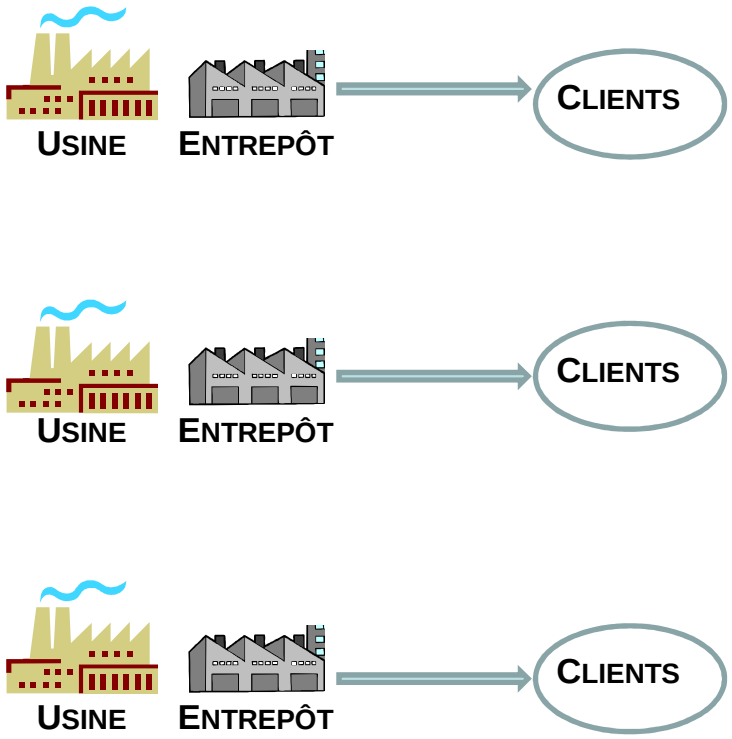
ARGAN
foncière en immobilier logistique

ANNEXES

A propos de plateformes logistiques

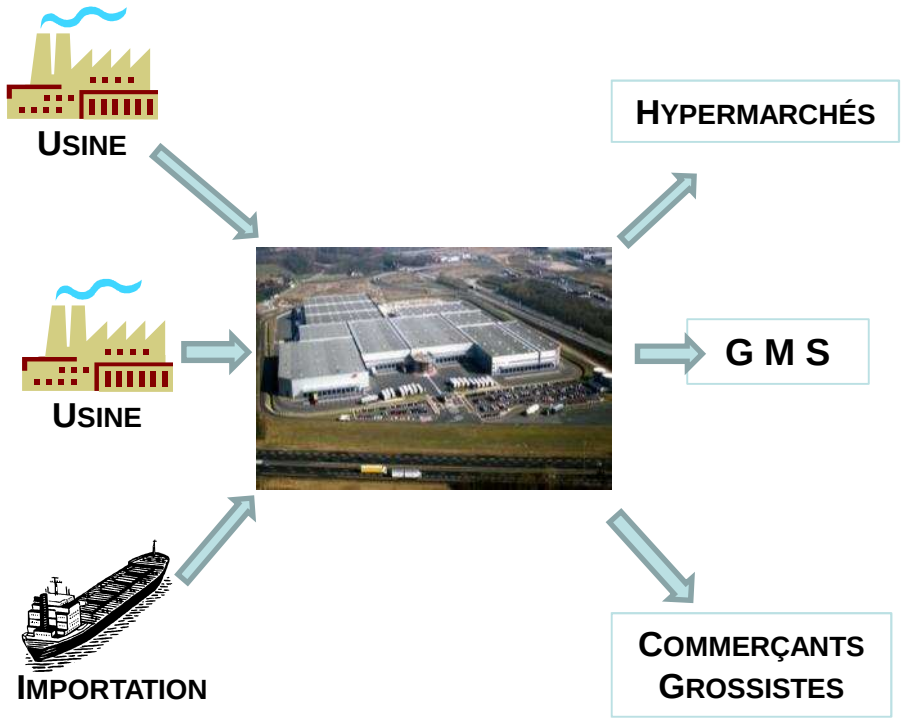
Autrefois :

Des entrepôts attachés à la production



Aujourd'hui :

Des plateformes logistiques de stockage et de distribution.



ARGAN
foncière en immobilier logistique

Actionnariat / Gouvernance

Directoire

Ronan LE LAN (Président) : Direction des Opérations

Francis ALBERTINELLI : Direction Administrative et Financière

Jean-Claude LE LAN junior : Contrôle de Gestion, Trésorerie

Jean-Baptiste REROLLE : Direction du Développement

Conseil de Surveillance

Président : Jean-Claude LE LAN. Fondateur d'ARGAN. Précédemment Président fondateur de Batiroc.

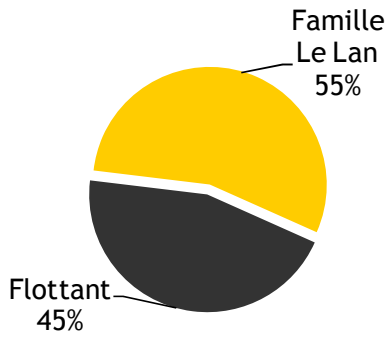
3 Membres indépendants :

-Florence SOULE de LAFONT : Précédemment chez IXIS CIB et à la Caisse des Dépôts et Consignations.

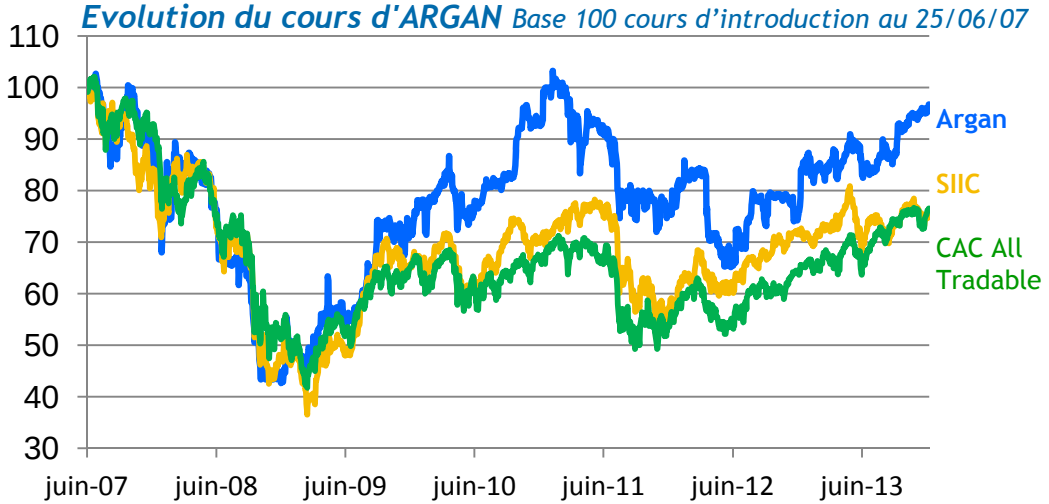
-Bernard THEVENIN : Précédemment Directeur financier de Kuehne + Nagel.

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

Répartition du capital au 31/12/2013



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



ARGAN
foncière en immobilier logistique