



AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Résultats 30/06/2017

Sommaire

	Page
▪ S1 2017 L'essentiel	3
▪ Une foncière en ordre de marche	5
▪ Rétrospective des développements S1 2017	10
▪ Un patrimoine PREMIUM de 1 455 000 m ²	14
▪ Des clients - locataires fidèles et de premier plan	20
▪ Résultats S1 2017	24
▪ Plan 2016 - 2018	34
▪ Calendrier 2017 - 2018	39





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



S1 2017 L'essentiel

S1 2017 : Actions et chiffres majeurs

	30/06/2017	31/12/2016		
1) Nous avons augmenté notre Patrimoine :	1 455 000 m²	1 370 000 m ²		+6,2%
2) Nous avons baissé la LTV :	60,6 %	62,1 %		- 1,5 point
3) Nous avons réduit le coût de la dette :	2,50 %	2,70 %		- 0,2 point
3) Nous avons fait croître l'ANR :				
➤ ANR triple net EPRA H.D. :	438 M€	386 M€		+13,5%
➤ ANR triple net EPRA H.D./action :	29,5 €/action	26,7€/action		+2,8 €/action
4) Nous avons amélioré les performances du Patrimoine :				
➤ Valorisation HD :	1,103 Md€	1,027 Md€		+ 76 M€
➤ Durée ferme des baux :	5,7 ans	5,4 ans		
➤ Age moyen du patrimoine :	8,4 ans	7,6 ans		
➤ Taux d'occupation:	99%	99%		
5) Nous avons accru le résultat net récurrent :	24,6 M€	18,8 M€		+31%
		(au 30/06/2016)		





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

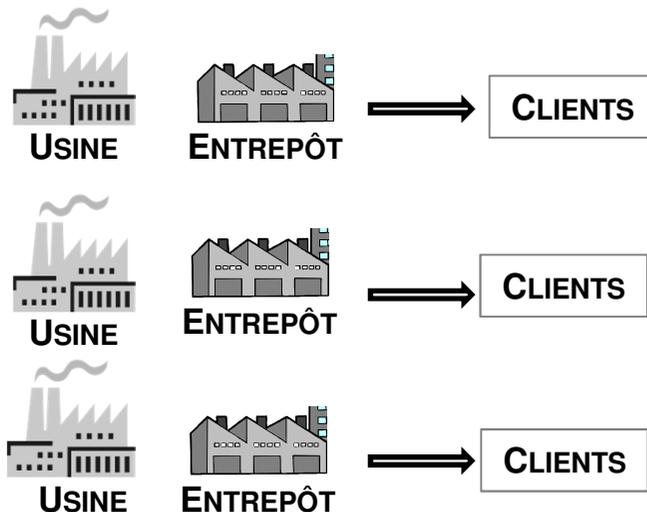
ARGAN
Loueur-développeur d'entrepôts *PREMIUM*

Une Foncière
en ordre de marche

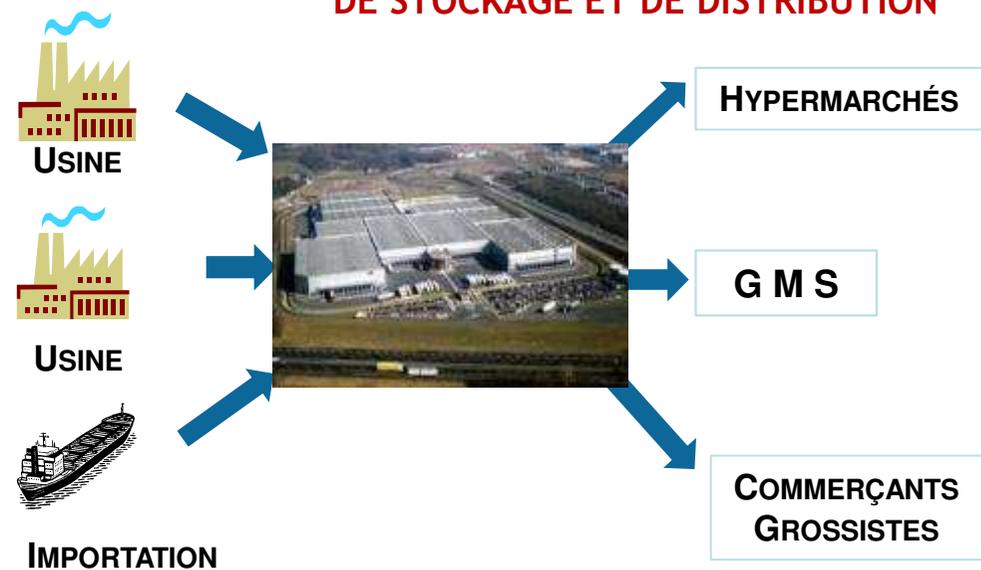
Pure player en immobilier logistique

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

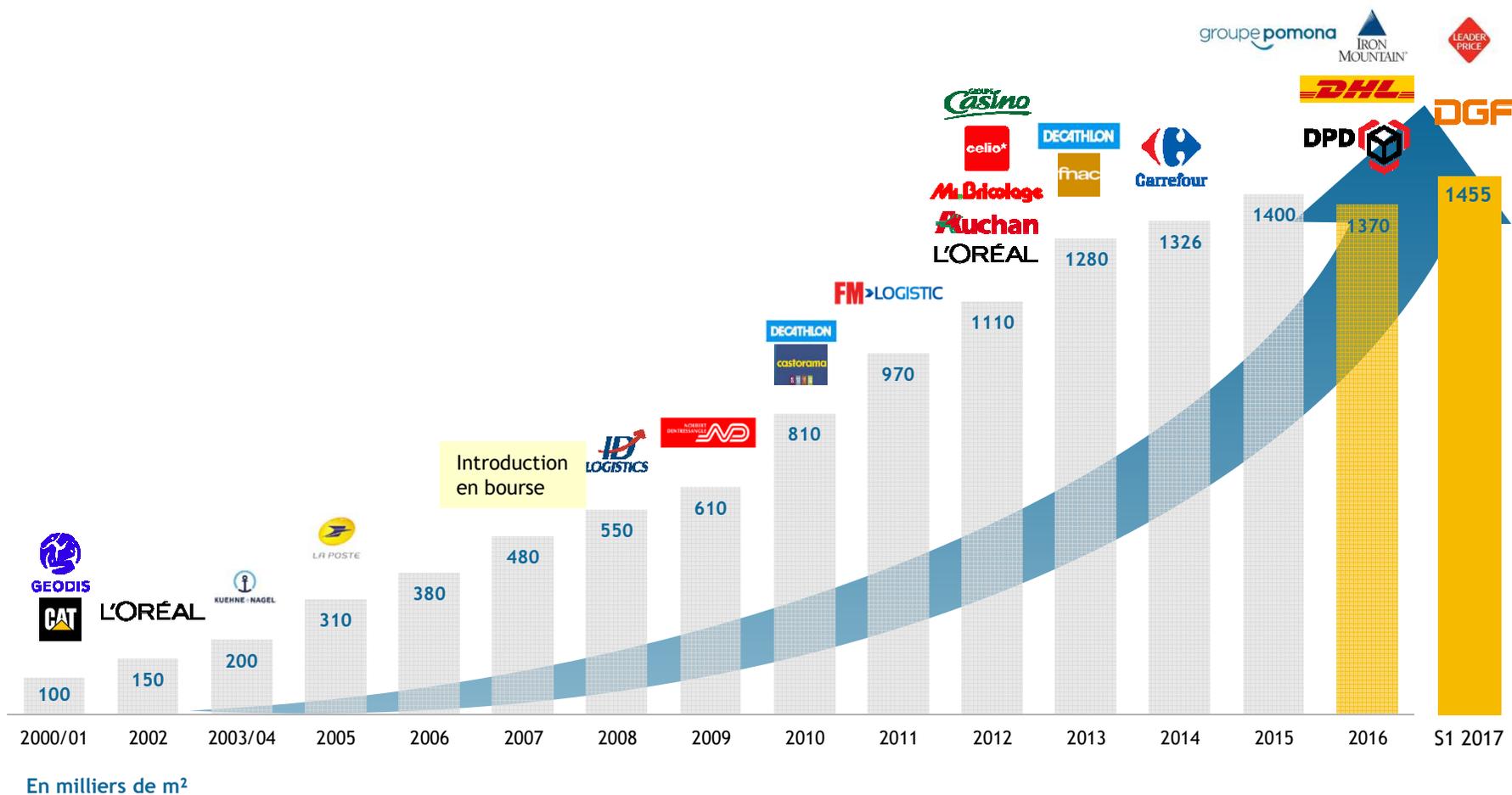
HIER : DES ENTREPÔTS ATTACHÉS À LA PRODUCTION



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



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



Une équipe totalement engagée auprès de ses clients - locataires

XPOLogistics

castorama

FM > LOGISTIC
The art of winning solutions

dpd

movianto

LMDW



GRUPE **Casino**

DECATHLON

easy/dis

IPSEN
Innovation for patient care

arvato services
BERTELSMANN

REXEL
MATÉRIEL ÉLECTRIQUE

Agora
DISTRIBUTION

celio*

Mr.Bricolage

MEDIAPOST

CITRA
TRANSPORTS

GEODIS

NEOVIA
Living, breathing logistics

DAHER

fnac



chronopost

SIMPLY



L'ORÉAL

DGF

DHL

recall
Via Internet - Les postes en toute sérénité.

Alloga

Auchan

B/S/H/

KUEHNE+NAGEL



ARGAN
...oueur-développeur d'entrepôts PREMIUM

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 - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



Rétrospective des
développements
S1 2017



Durée ferme 12 ans

DGF est un distributeur et un grossiste de matières premières haut de gamme pour les professionnels des métiers de bouche, créé en 1986.

Cette plateforme comprenant une cellule à froid positif (2 à 8°C), deux à froid négatif (-25°) et une à température ambiante, permettra de regrouper les activités anciennement situées à Chanteloup et Thiais.



Extension de 11 500 m²

Acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, présent dans 60 pays et plus de 1 100 magasins, CELIO organise, depuis cet entrepôt, l'ensemble de la logistique de la marque à l'échelle européenne.

Cette extension vient s'ajouter à la première phase de 31 000 m² en opération depuis 2012.

Durée ferme 10 ans





Acquisition d'un entrepôt de 55 600 m² à Béziers (34)



La société DISTRIBUTION LEADER PRICE (groupe CASINO) exploite, sur la commune de SAUVIAN (34), une plateforme logistique d'une surface de 55.600 m², comportant 4 cellules.

Cet entrepôt est essentiellement destiné à l'approvisionnement en produits secs des magasins sous enseignes LEADER PRICE (hard-discount) de la région Sud de la France.

Durée ferme 12 ans





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

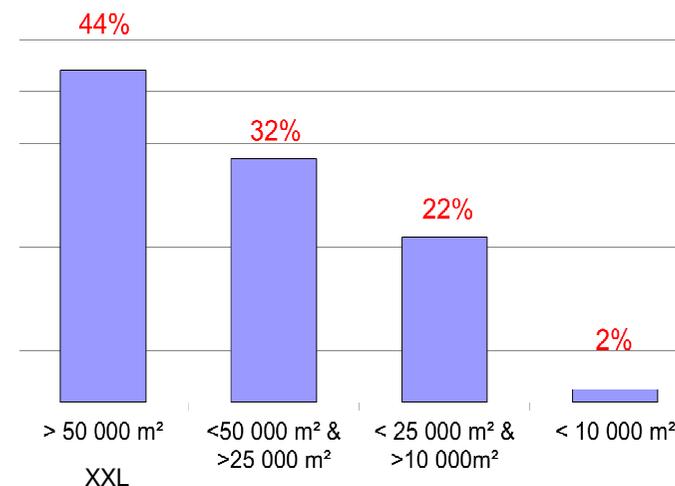
ARGAN
Loueur-développeur d'entrepôts *PREMIUM*

Un patrimoine PREMIUM
de 1 455 000 m²

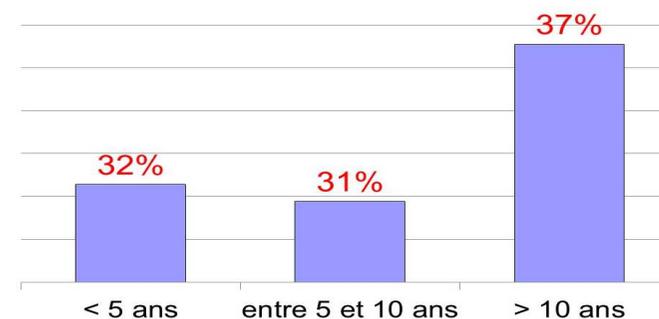
Photographie du patrimoine au 30/06/2017

- Un patrimoine PREMIUM loué à **99 %** réparti en 48 plateformes en France
- Surfaces : **1 455 000 m²**, construits sur 406 ha
- Valorisation : **1.103 M€ H.D.** (vs 1.027 M€ H.D.)
 - Construit : 1.098 M€ (HD)
 - Réserves foncières : 5 M€
- Revenus locatifs de **36,3 M€** (vs 32,9 M€ au S1 2016)
- **5,7 ans** (vs 5,4 ans) de durée ferme résiduelle moyenne des baux

Surface moyenne : 30.000 m²

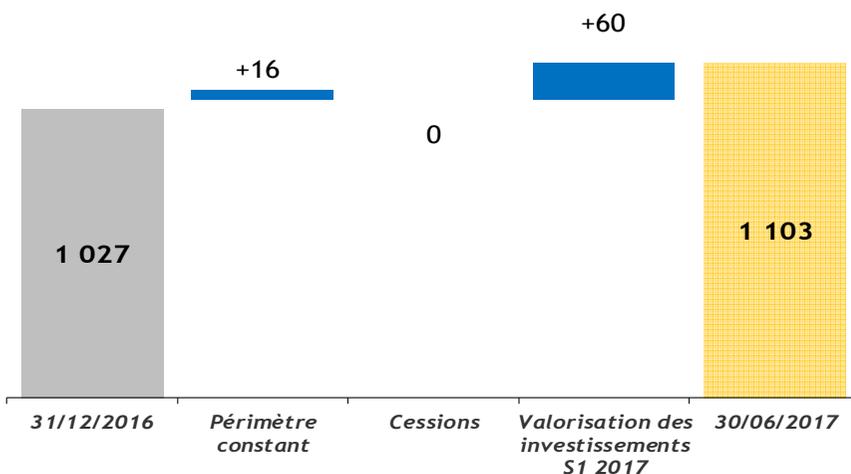


Ancienneté moyenne : 8,4 ans (vs 7,6 ans)

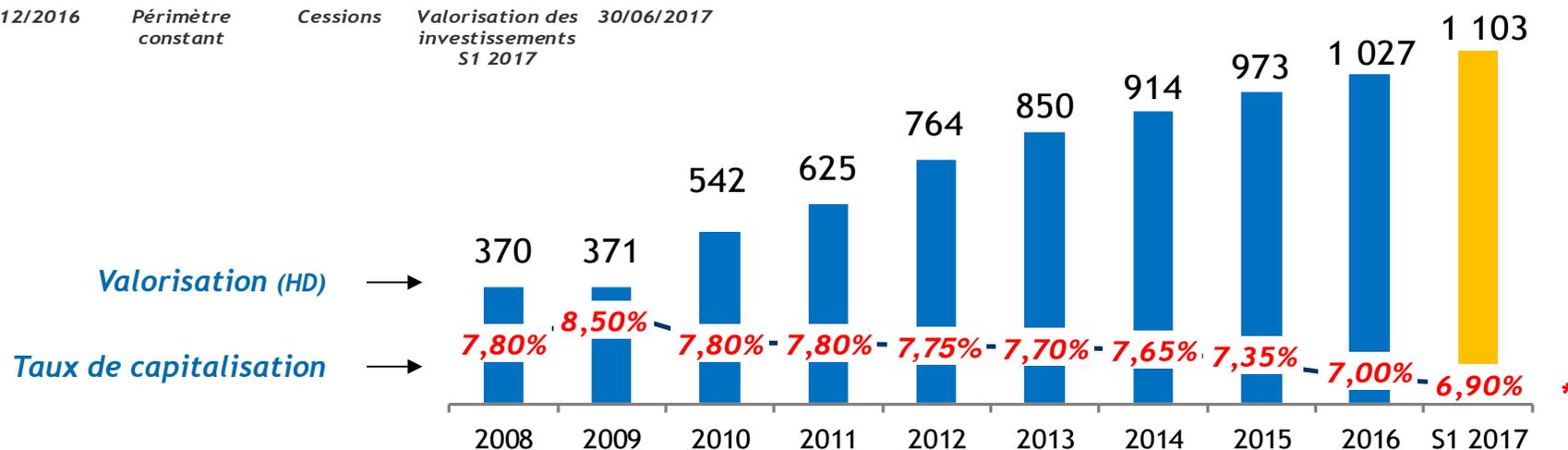


Valorisation du Patrimoine : 1 103 M€ HD, en hausse de 76 M€

Evolution de la valeur du patrimoine hors droits



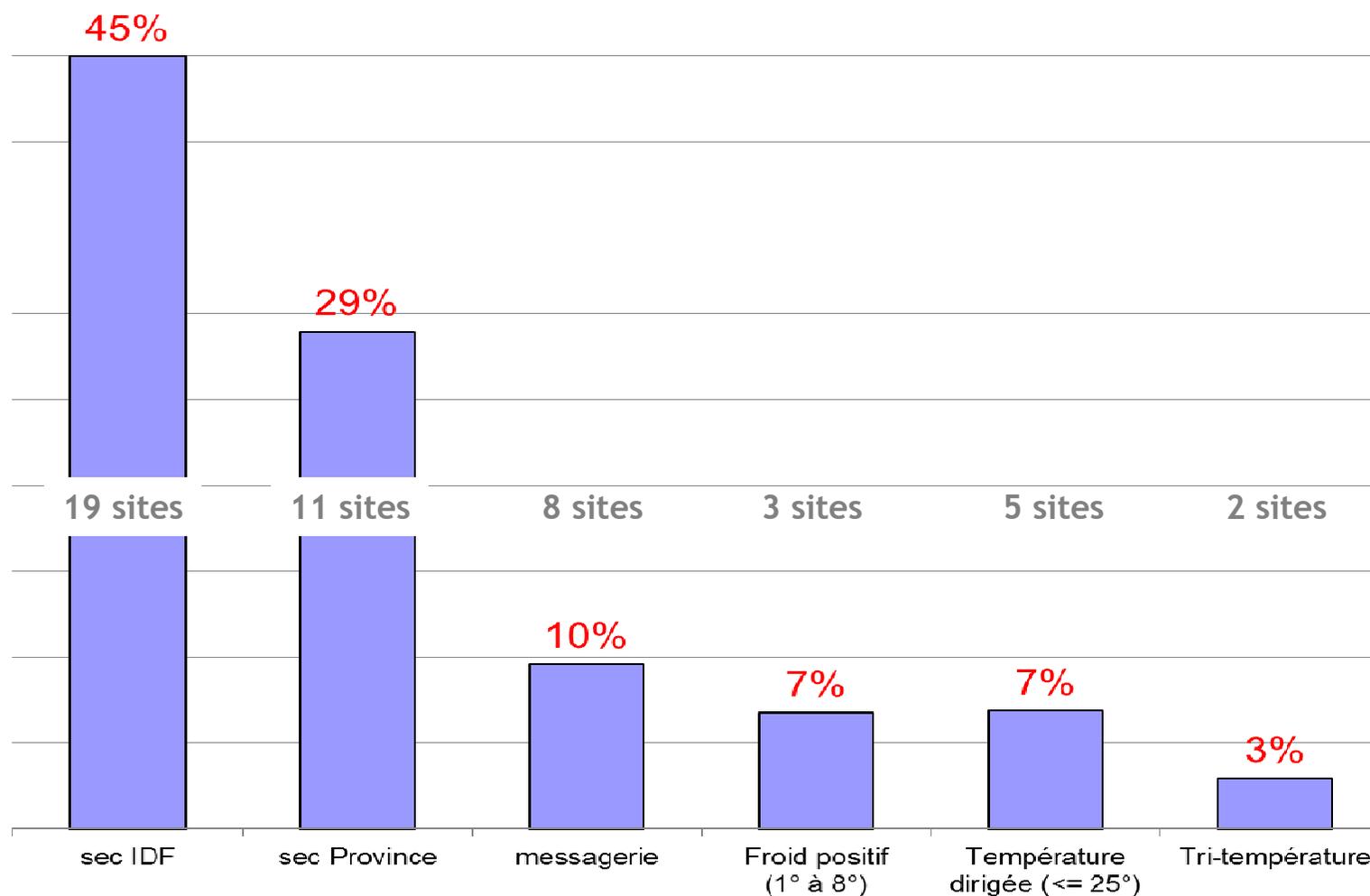
Evolution des valorisations (M€) et des taux (hors droits)



* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



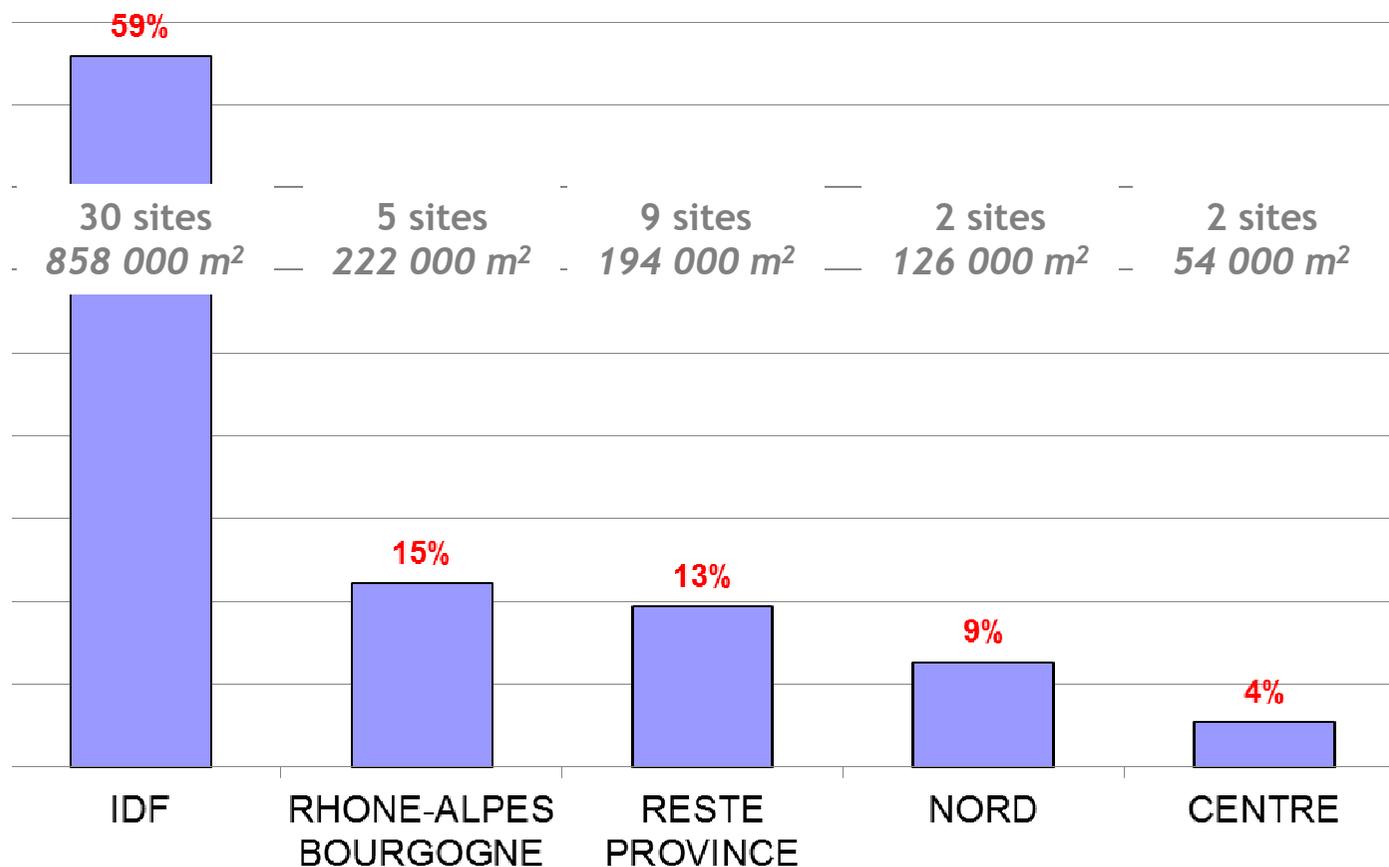
Répartition des 48 plateformes par typologie



Répartition en % des loyers 2017



Répartition géographique des 48 plateformes

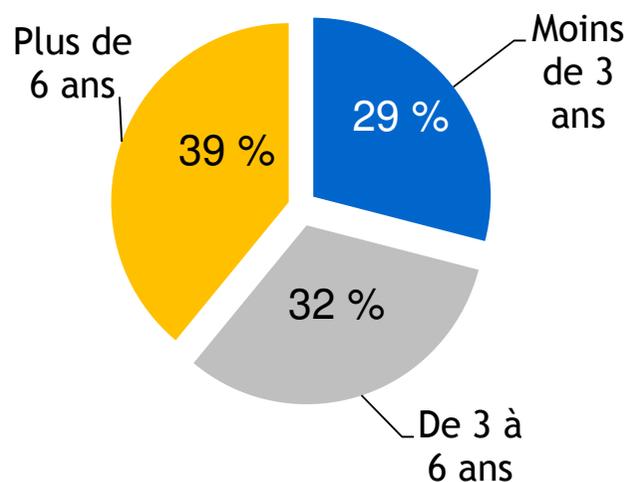


Répartition en % des surfaces



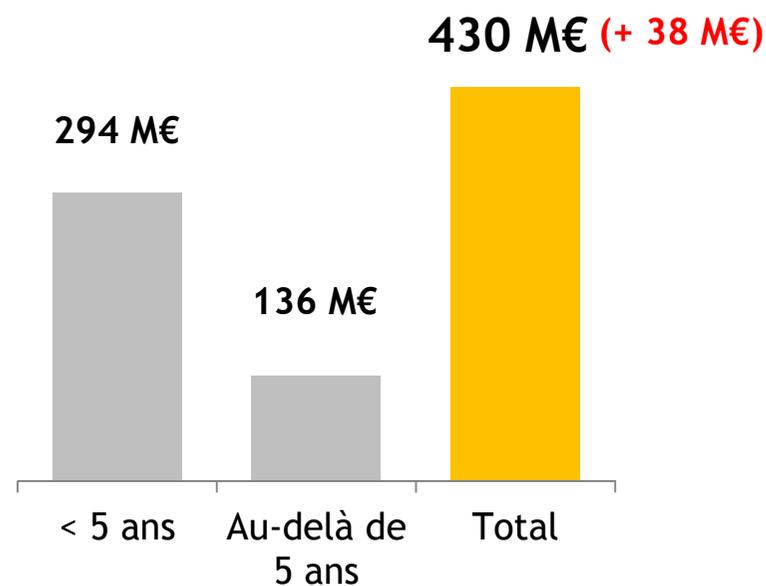
Des loyers sécurisés

**Répartition des baux
par durée ferme au 30/06/2017**
(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,7 ans

Loyers sécurisés
sur la base des durées fermes des baux au 30/06/2017





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²

ARGAN
Loueur-développeur d'entrepôts *PREMIUM*

Des clients locataires
fidèles et de premier plan

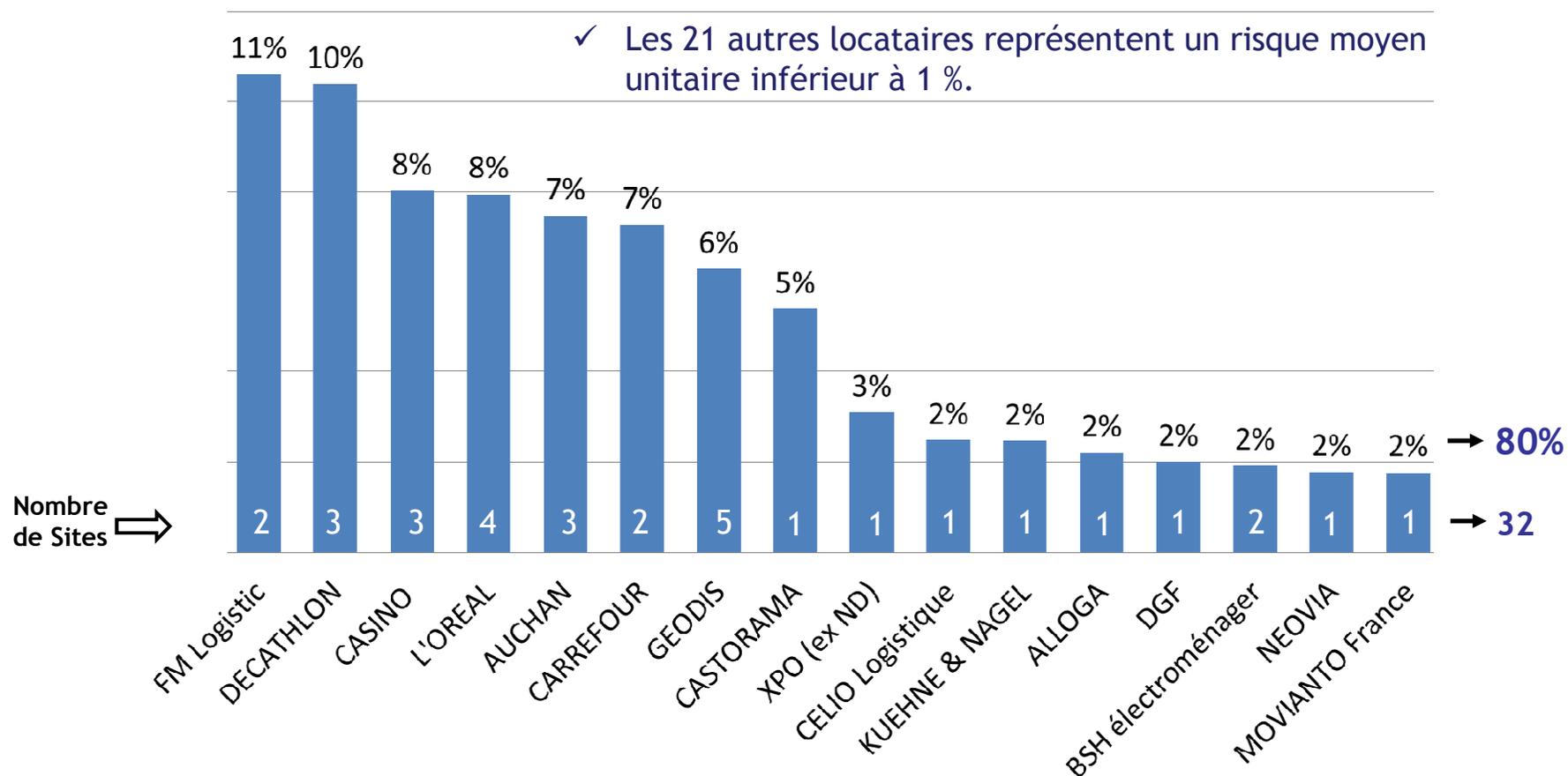
La relation client, moteur de croissance



Un profil de risque locataires sécurisant

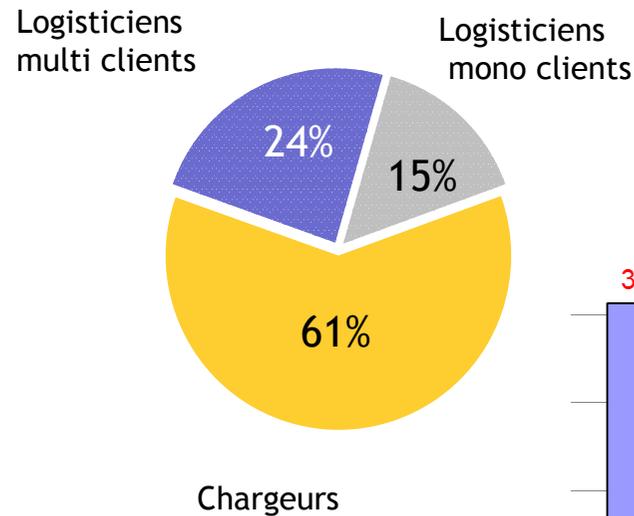
✓ Les 16 premiers locataires représentent 80% des loyers, répartis sur 32 sites.

✓ Les 21 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %.



Répartition des clients par secteurs économiques

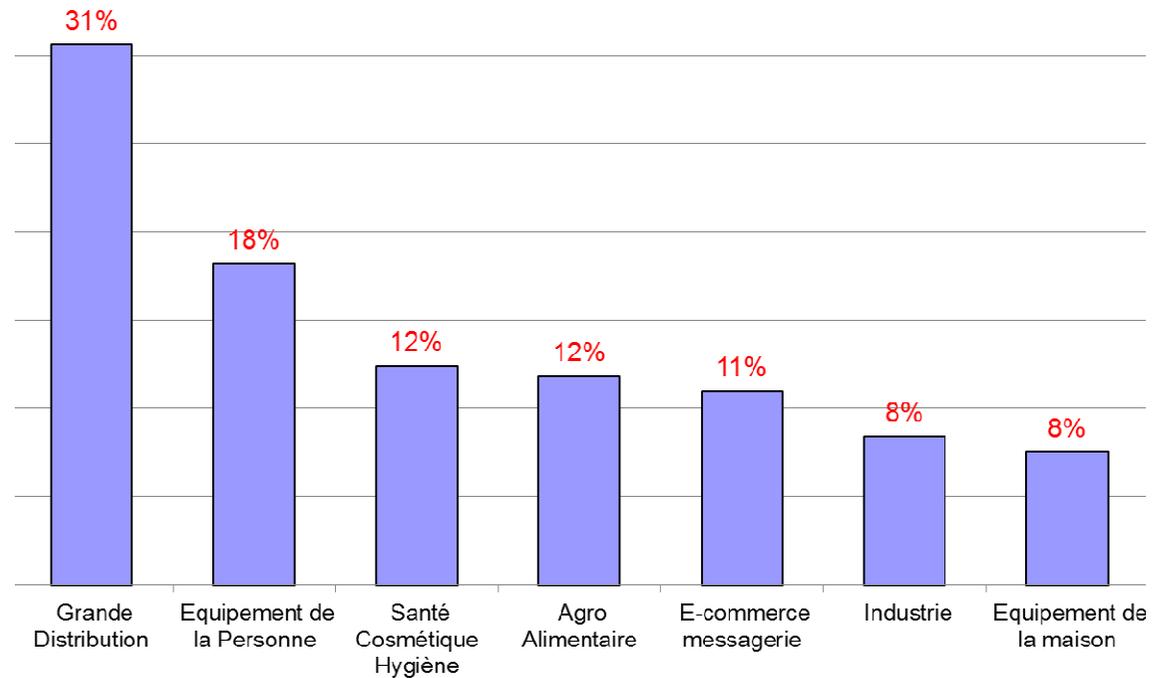
Une majorité de chargeurs



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

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

Ventilation par secteur économique





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



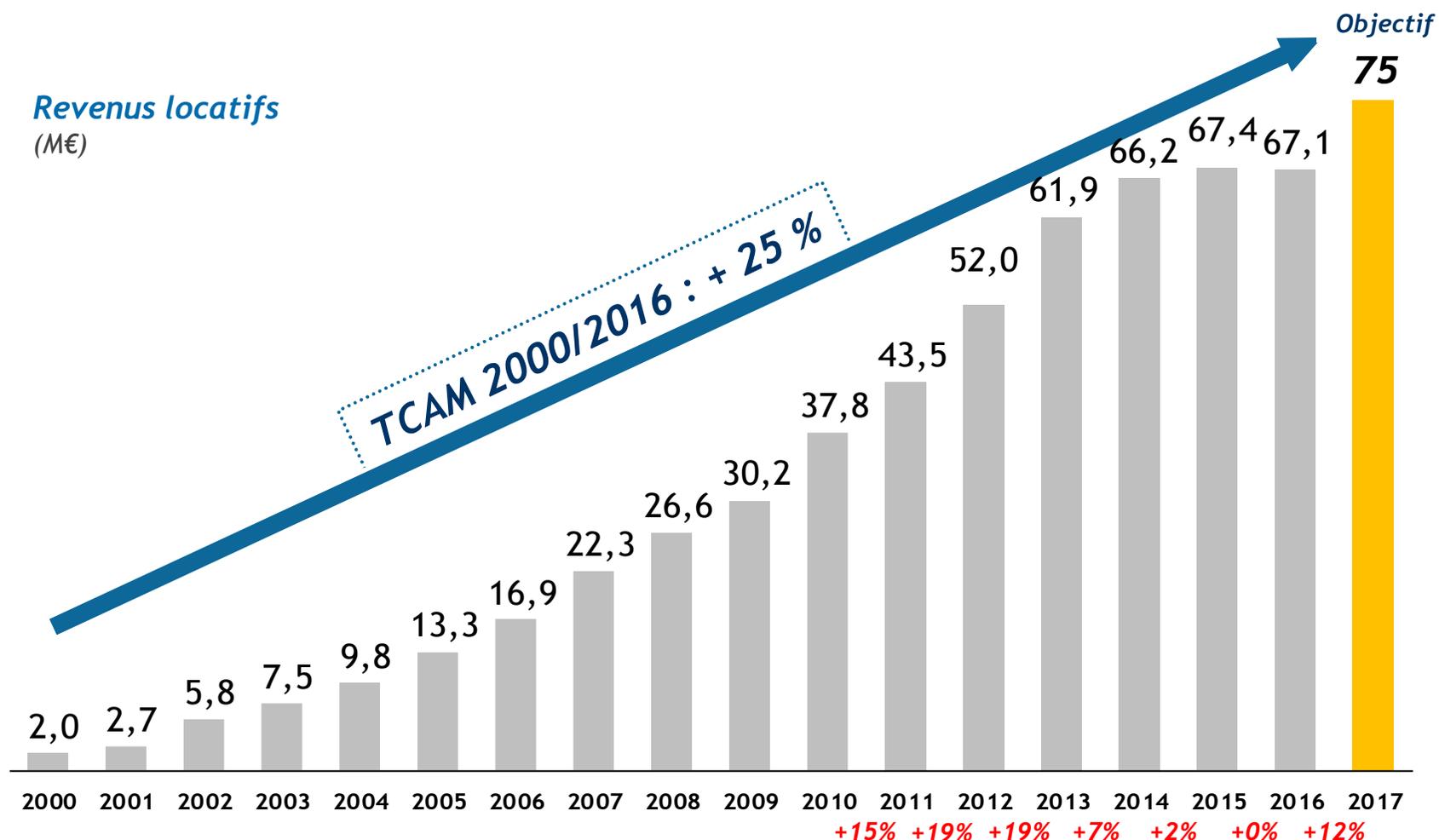
Résultats S1 2017

Les fondamentaux financiers d'ARGAN

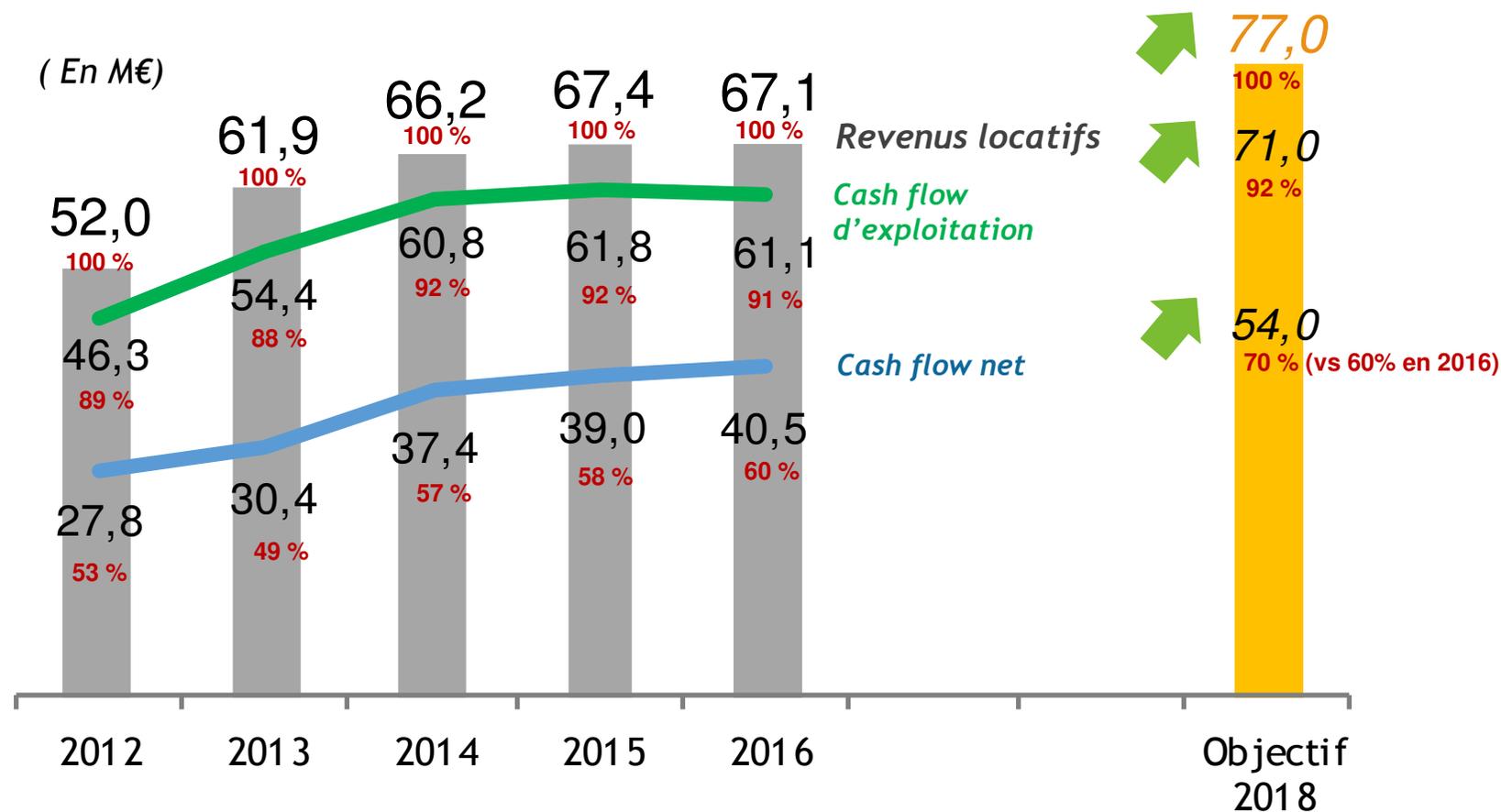
- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Mode de financement sécurisé
 - ✓ Actif par actif pour 90 % (CBI ou Prêts amortissables)
 - ✓ Obligation pour 10 %
- Optimisation du coût de la dette
- Des frais de fonctionnement maîtrisés, inférieurs à 6% des loyers
- Allocation équilibrée entre dividende et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



Une croissance continue depuis l'origine



Une génération de cash flow en croissance continue



Compte de résultat consolidé

En M€	30/06/2016 (6 mois)		30/06/2017 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	32,9		36,3
	100 %	+10 %	100 %
EBITDA	30,0		33,5
<i>EBITDA / Revenus</i>	91 %		92 %
Variation de juste valeur	14,0		29,2
Résultat des cessions	10,3		-0,1
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	54,3		62,6
<i>EBITDA après J V / Revenus</i>	165 %		172 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,2		0,1
Intérêts sur emprunts	-11,1		-8,6
Instruments dérivés et frais d'émission	-1,9		-1,2
Résultat avant impôts	41,5		52,9
Impôts et autres charges financières	-		-0,1
Résultat net part du groupe	41,5		52,8
<i>Résultat net / Revenus</i>	126 %	+ 27 %	145 %
Résultat dilué par action (€)	2,9		3,6
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	18,8		24,6
		+ 31 %	



Réduction du coût de la dette et baisse de la LTV

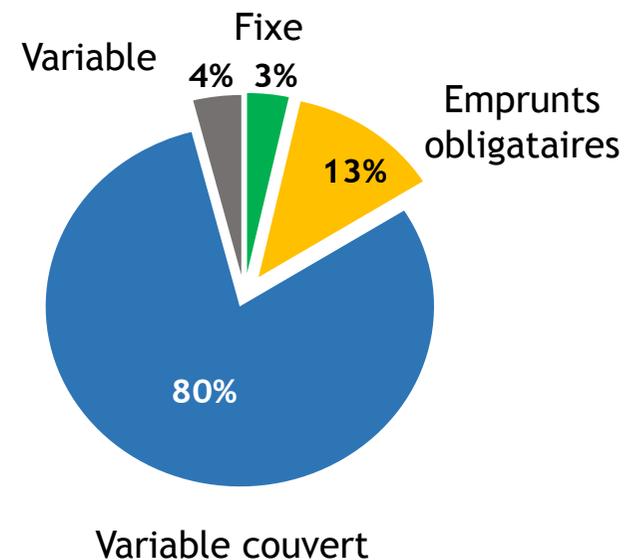
DETTE

- Dette nette : **668 M€**
 - ✓ + Dette bancaire : + 622 M€
 - ✓ + Emission obligataire : + 90 M€
 - ✓ - Trésorerie : - 44 M€
- Coût moyen de la dette : **2,50 %** (vs 2,70%)
- Maturité : **8,5 ans** (vs 9,1 ans)

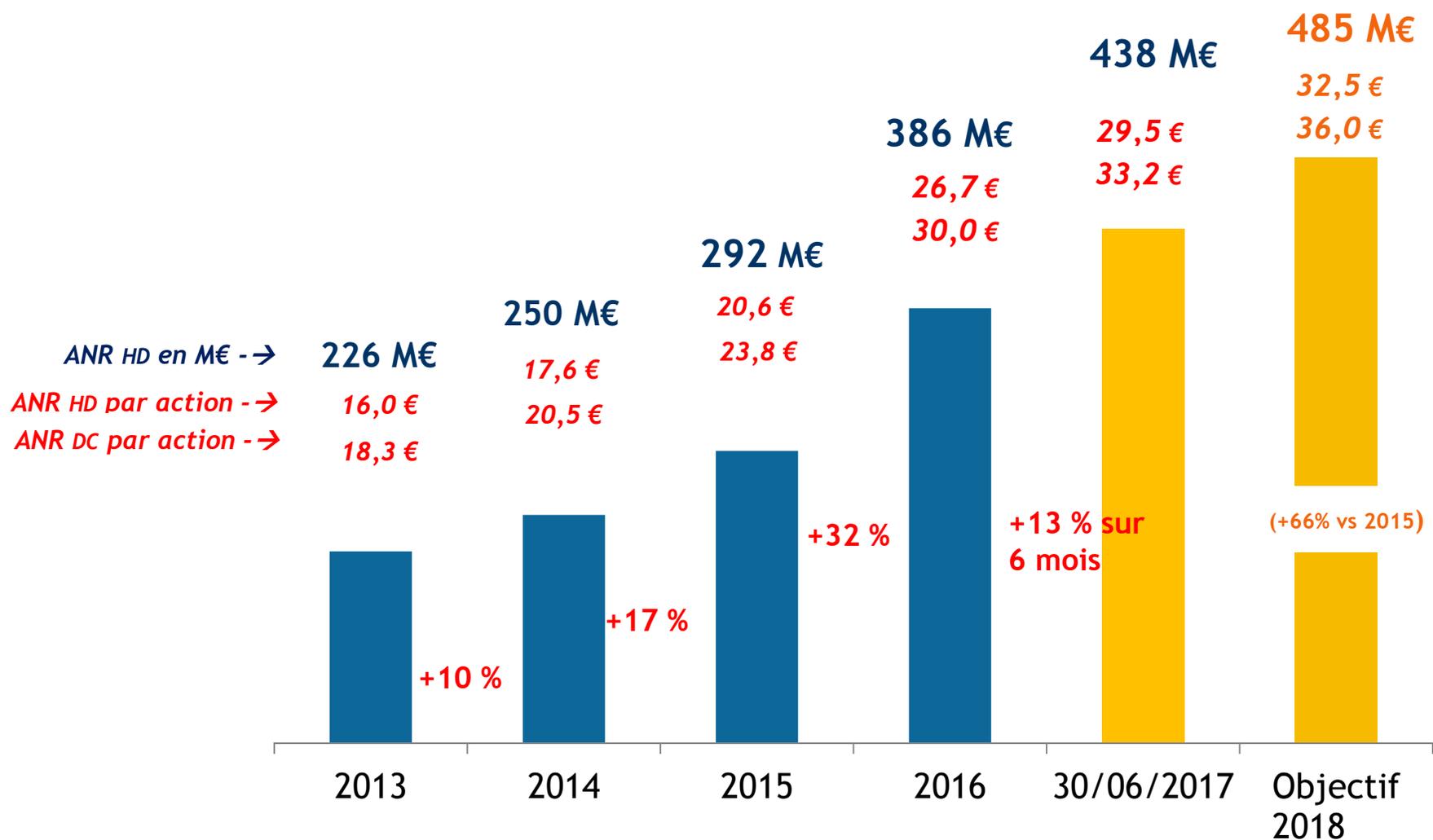
LTV

- Loan to Value nette : **60,6 %** (vs 62,1%)

Répartition de la dette au 30/06/2017



ANR (triple net EPRA) : En progression de 13 % sur 6 mois



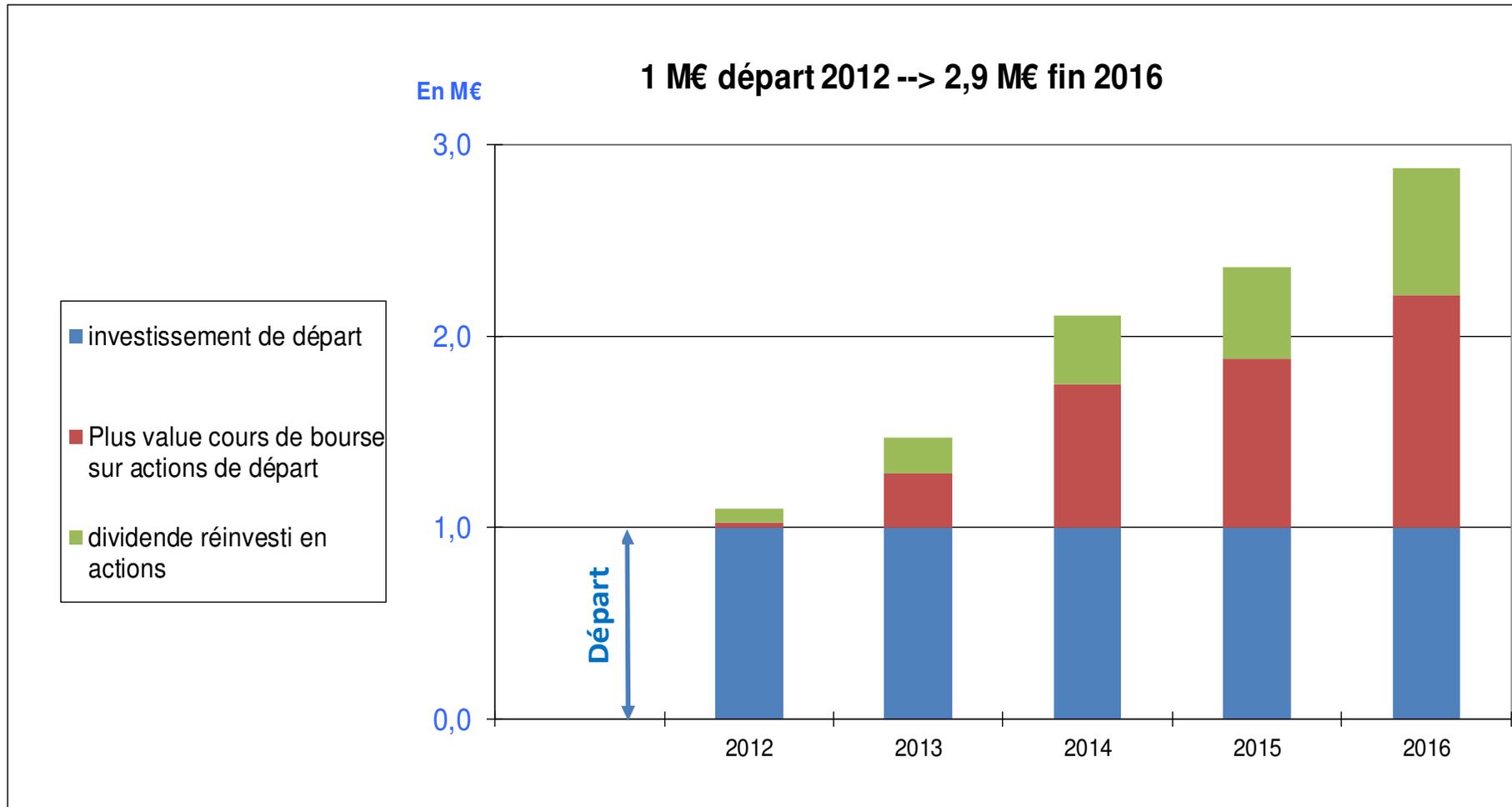
L'action ARGAN au 30/06/2017 : Croissance et rendement

▪ Résultat S1 2017	3,6 € /action
▪ Capitalisation boursière	514 M€
▪ Cours de bourse (30/06/2017).....	34,7 €  +39 %
▪ A N R (HD) / Action	29,5 €
▪ A N R (DC) / Action	33,2 €
▪ PER (cours / résultat récurrent)	10
▪ Rendement du dividende de l'exercice 2016	3,7 %
▪ Nombre d'actions	14.808.224
▪ Moyenne journalière des transactions (nombre d'actions)..	4.450

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

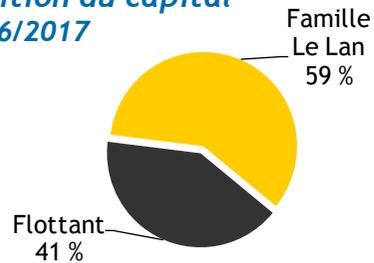


Investissement de départ : 1.000.000 € le 1er janvier 2012, représentant 88.496 actions au cours de 11,30 €
Dividende réinvesti en actions tous les ans



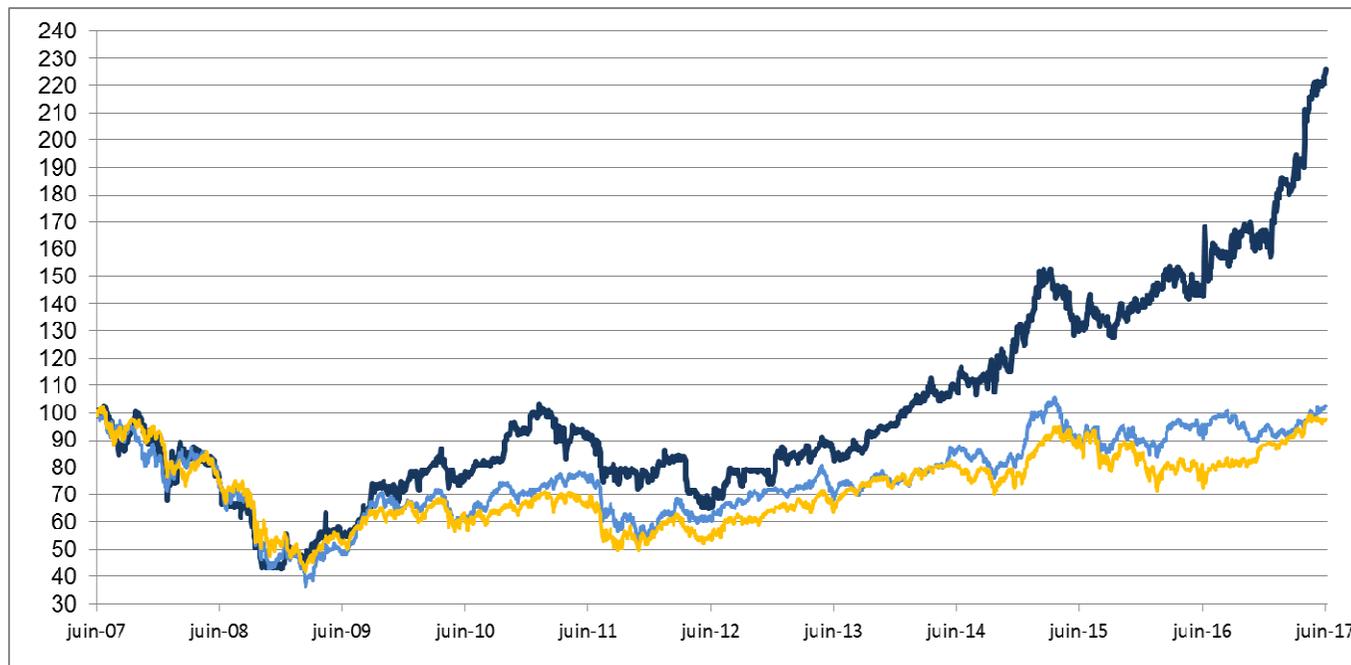
Cours de bourse au 30/06/2017

Répartition du capital au 30/06/2017



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 25/06/2007



Evolution du cours d'ARGAN depuis le 31/12/2016

ARGAN

34,7 €
+ 39 %

SIIC

2 826 pts
+ 5 %

CAC All Tradable

4 025 pts
+ 7 %





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m²



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m²



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



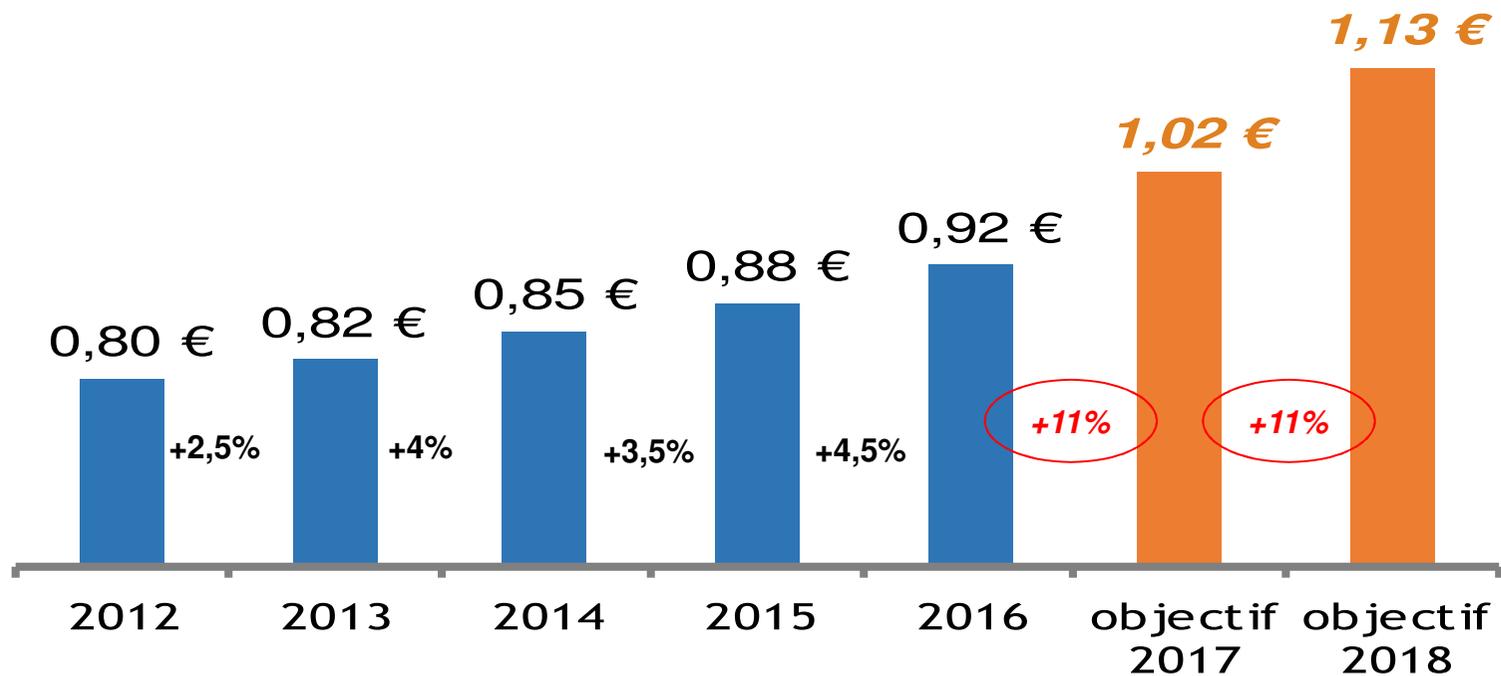
Objectifs du Plan 2016-2018

Chiffres clés du Plan	2016	2018	Variation Obj.2018/2016
ANR triple Net EPRA (Hors droits)	386 M€	485 M€	↗ + 26 %
ANR triple Net EPRA / action (Hors droits)	27 €	33 €	
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 %

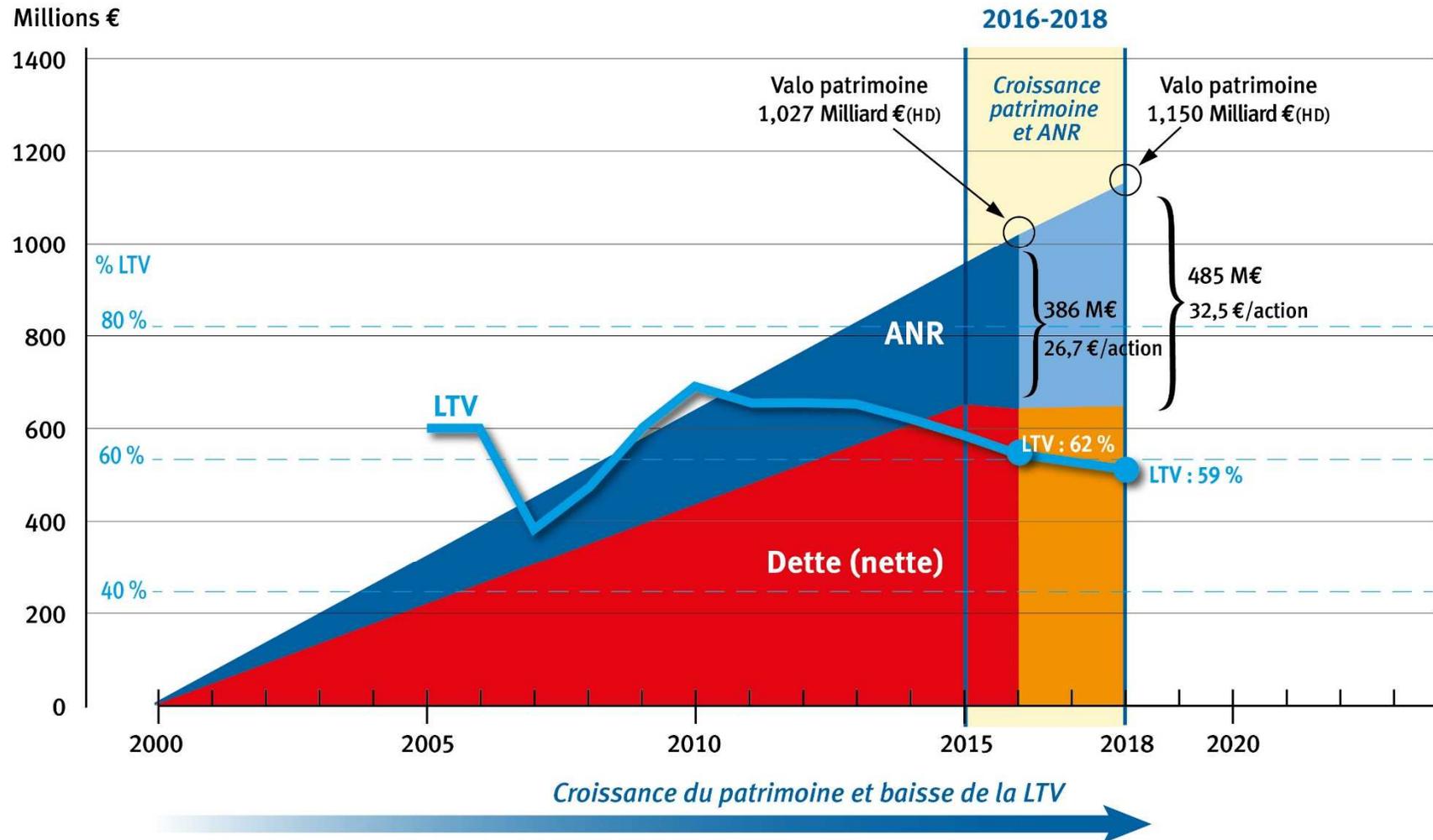


Objectifs de Dividendes 2017 et 2018 : + 11 % / an

- 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

- ✓ 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
- ✓ 2 avril : CA du 1er trimestre 2018
- ✓ 2 juillet : CA du 2ème trimestre 2018
- ✓ 11 juillet : Résultats semestriels 2018
- ✓ 1 octobre : CA du 3ème trimestre 2018

