



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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



ASSEMBLEE GENERALE 2015

Neuilly sur Seine - 24 mars 2016

Sommaire

- Introduction de la séance
- Présentation à l'assemblée générale du rapport du Directoire sur la gestion, l'activité et les résultats de la Société et du Groupe au cours du dernier exercice
 - *Faits marquants et résultats annuels 2015*
 - *Stratégie et perspectives du groupe*
- Présentation à l'assemblée générale des Rapports du Président du Conseil de Surveillance
- Présentation des rapports des Commissaires aux Comptes
- Dialogue avec les actionnaires
- Vote des résolutions





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

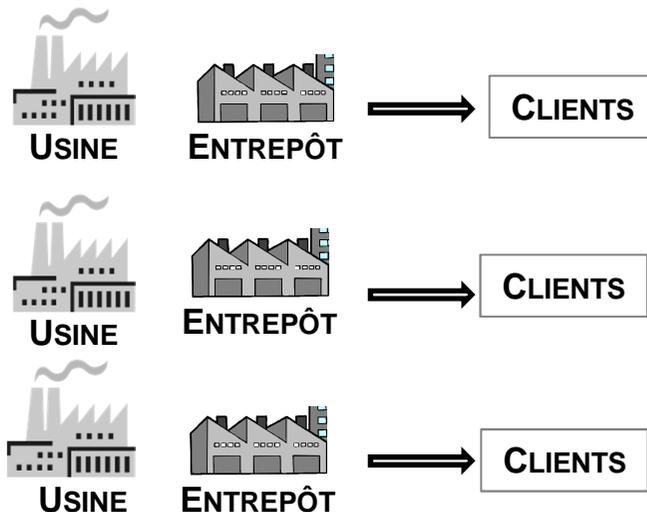


Une Foncière
en ordre de marche

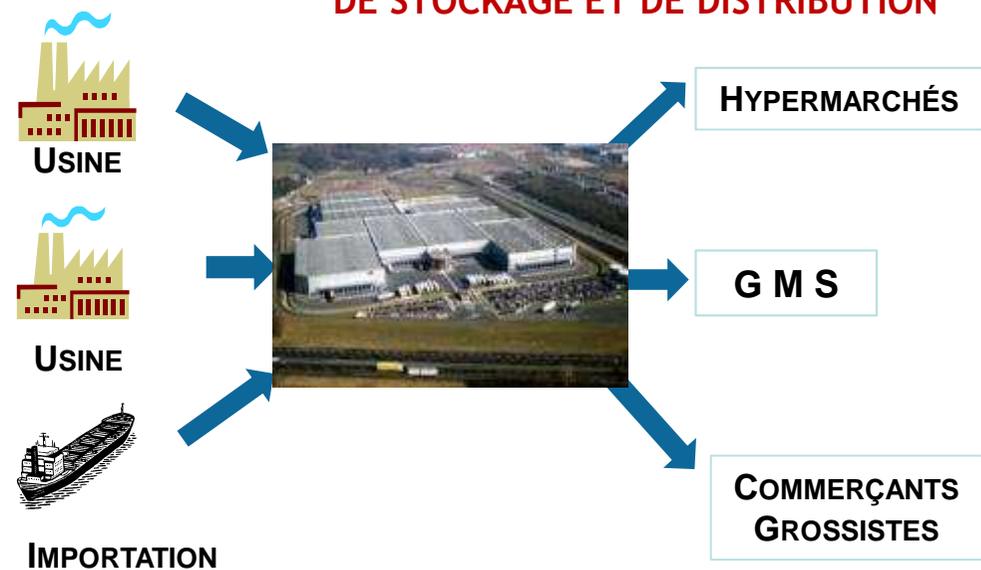
Pure player en immobilier logistique

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**



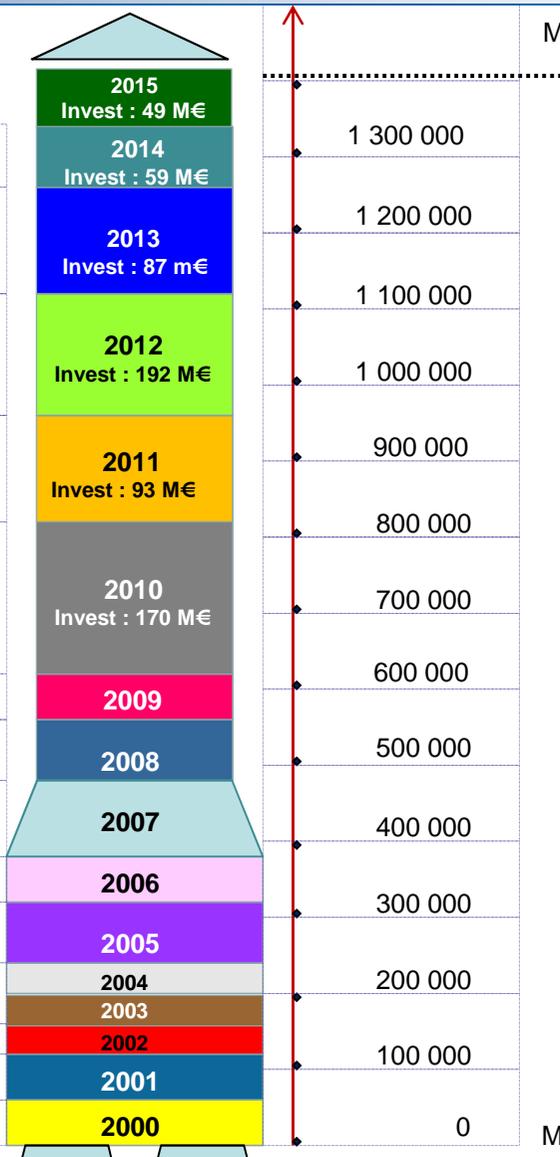
**AUJOURD'HUI : DES PLATEFORMES LOGISTIQUES
DE STOCKAGE ET DE DISTRIBUTION**



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



ARGAN
...oueur-développeur d'entrepôts Premium

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

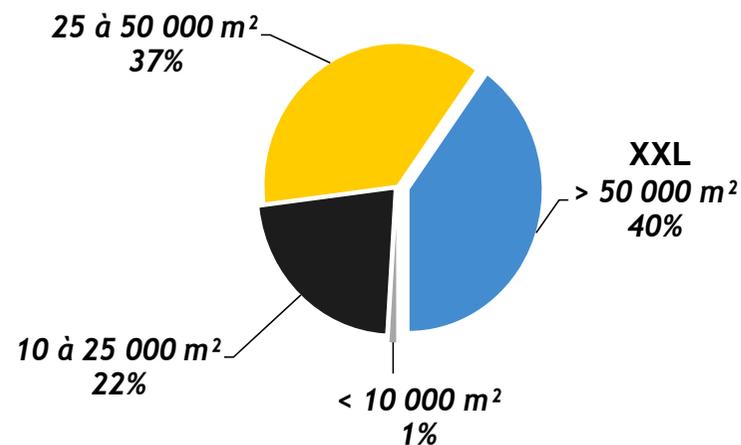
Un patrimoine PREMIUM de 1.400.000 m²



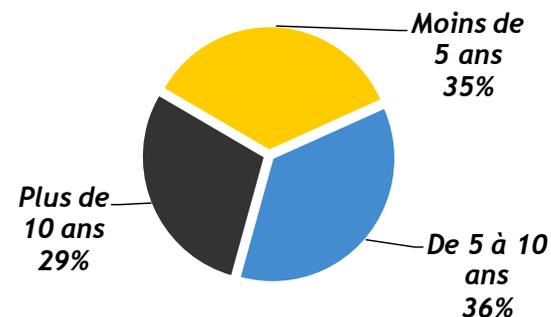
Photographie du patrimoine fin 2015

- 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

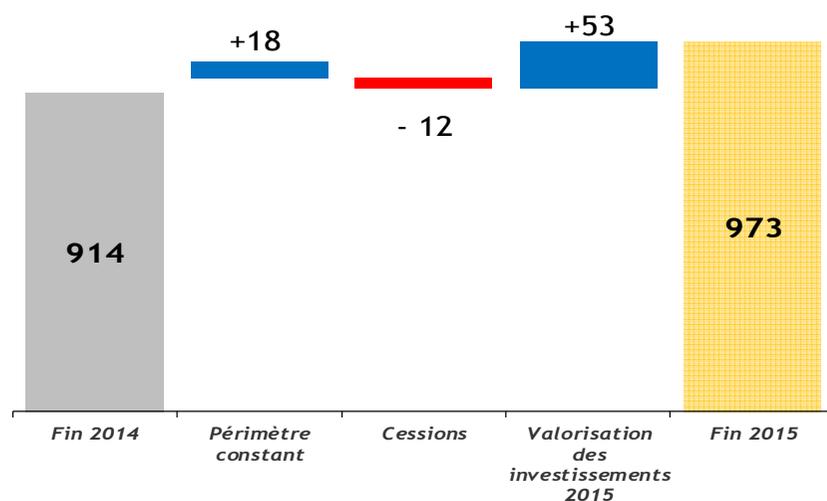


Ancienneté moyenne : 7,6 ans

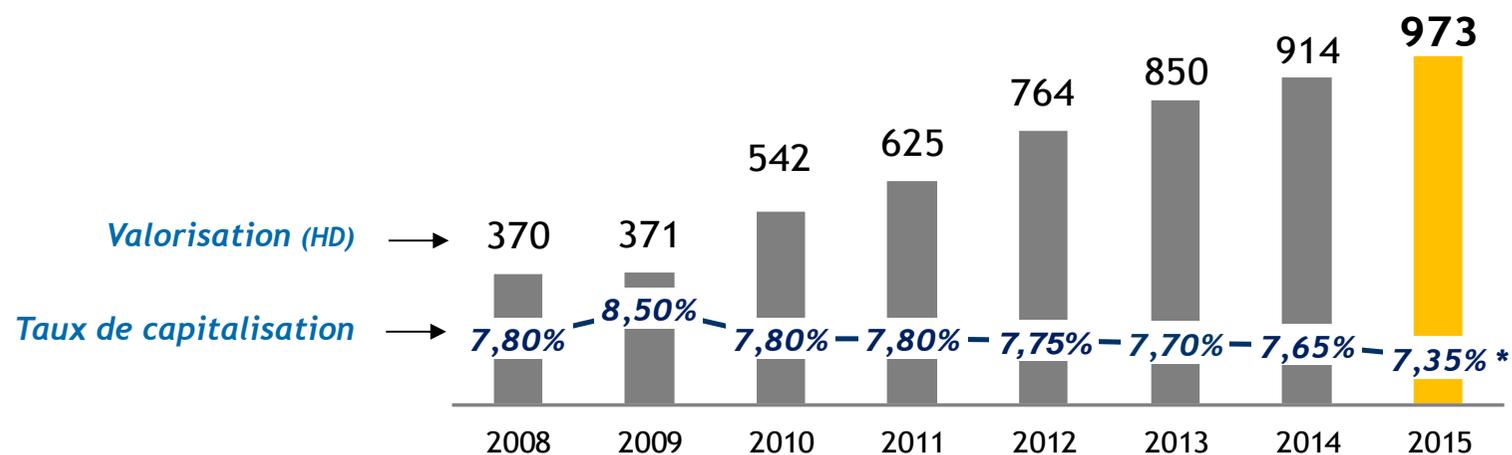


Valorisation du Patrimoine : 973 M€ HD, en hausse de 6 %

Evolution de la valeur du patrimoine hors droits



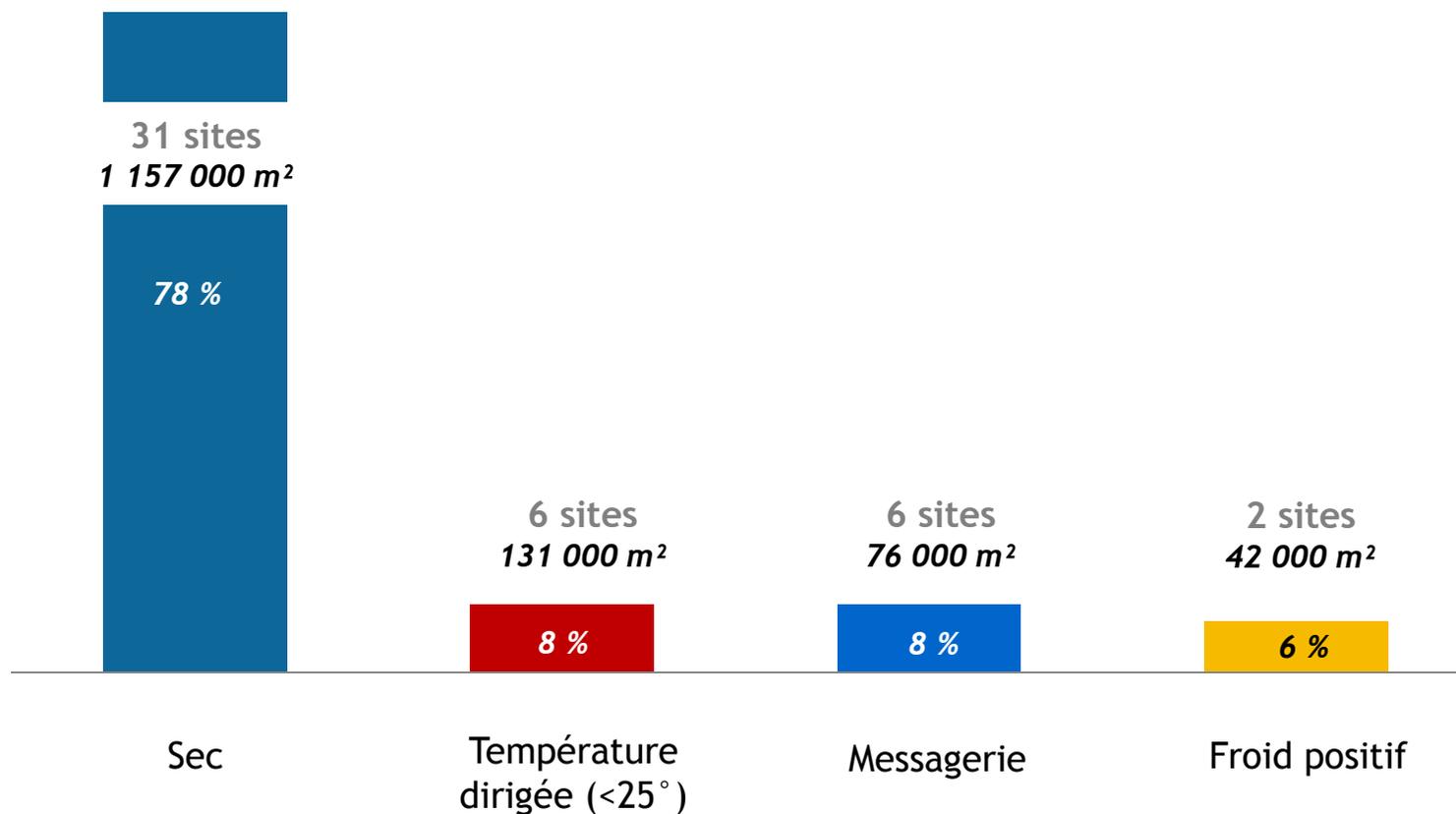
Evolution des valorisations (M€) et des taux (hors droits)



* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



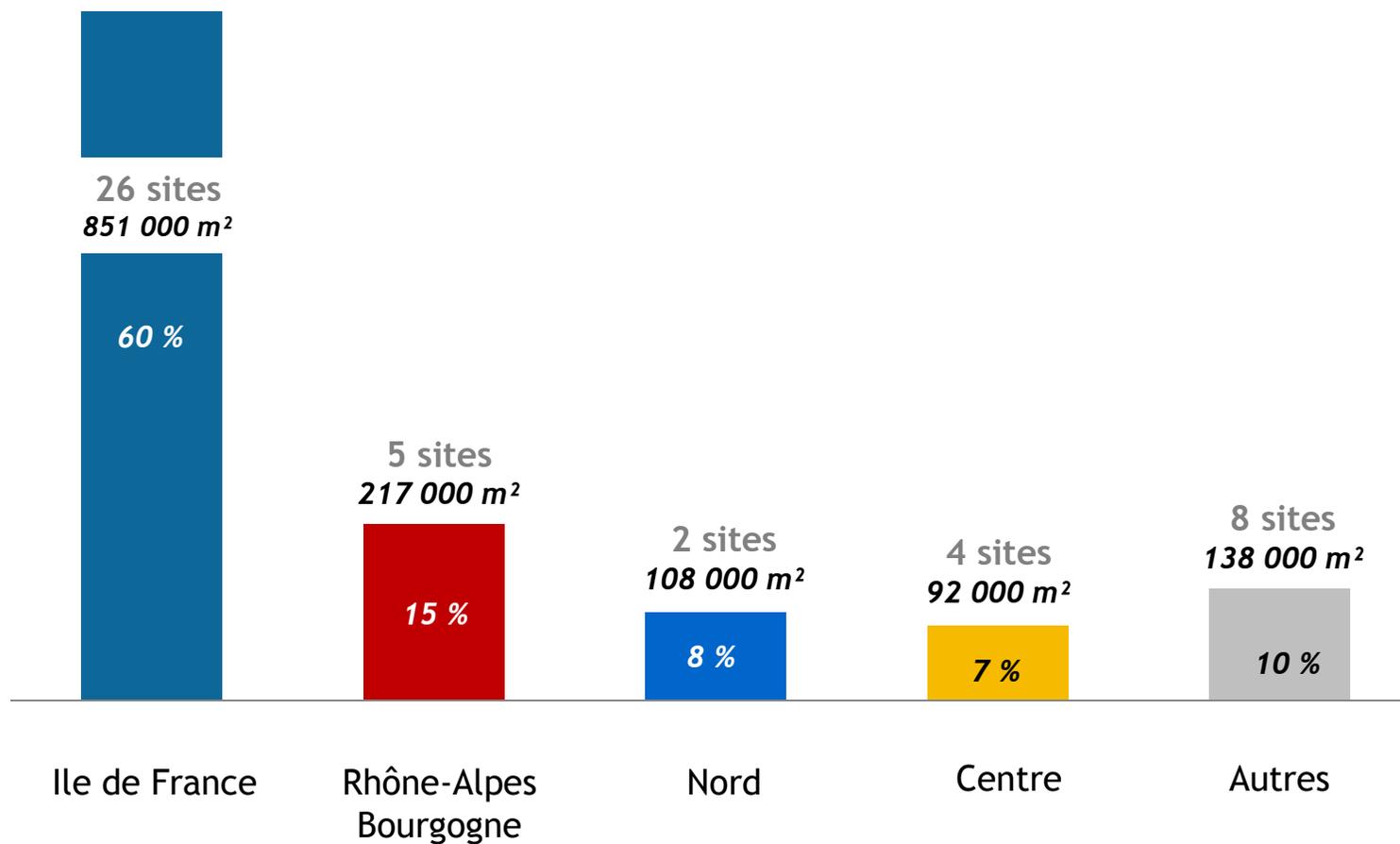
Répartition des 45 plateformes par typologie



Répartition en % des loyers 2015



Répartition géographique des 45 plateformes

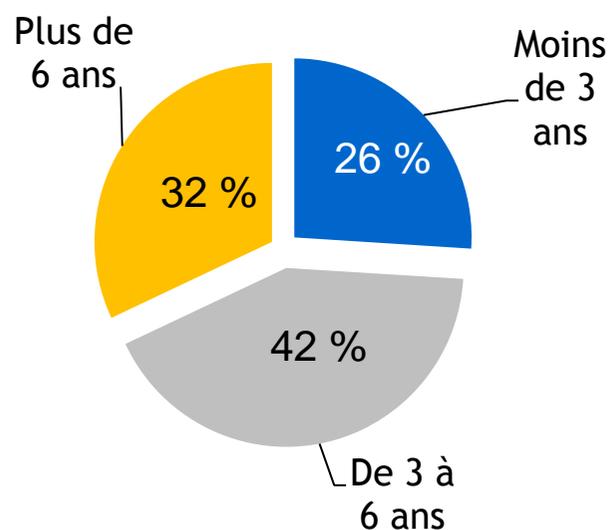


Répartition en % des surfaces



Des loyers sécurisés

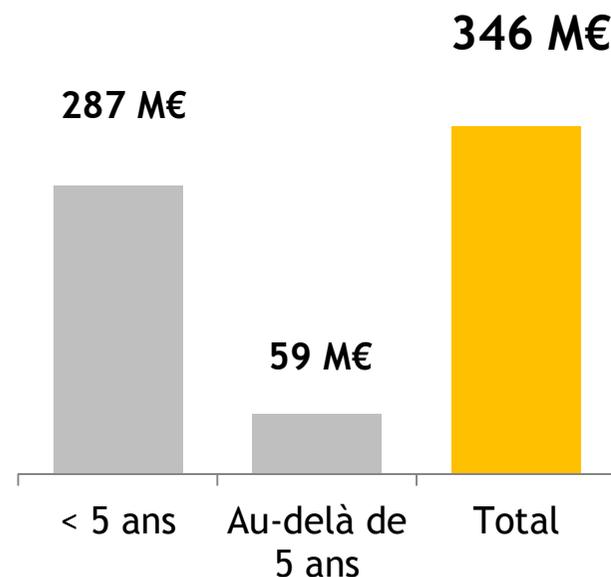
**Répartition des baux
par durée ferme à fin 2015**
(en % des revenus locatifs annuels)



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



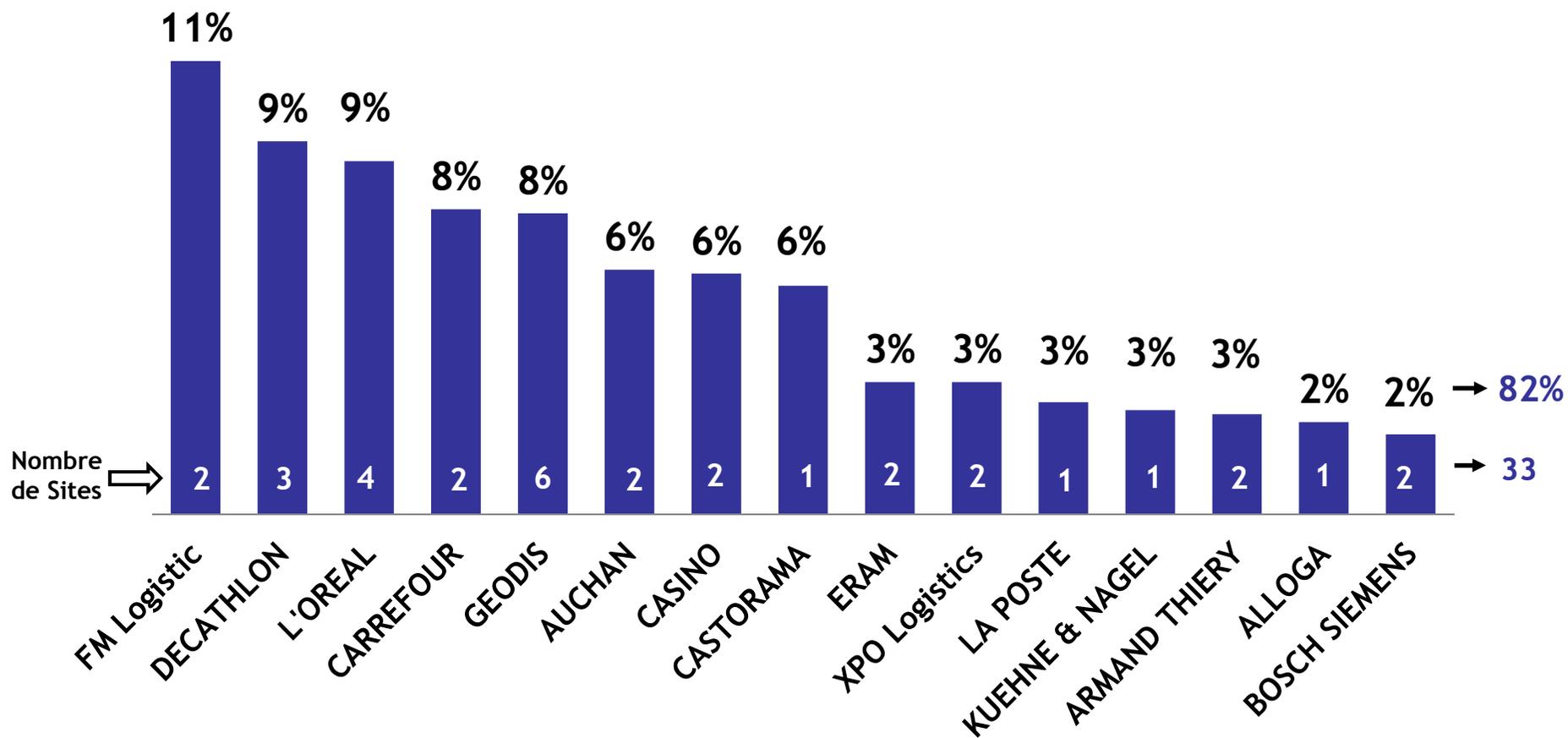
Les CLIENTS LOCATAIRES
sont des VIP chez ARGAN



B/S/H/



Un profil de risque locataires sécurisant

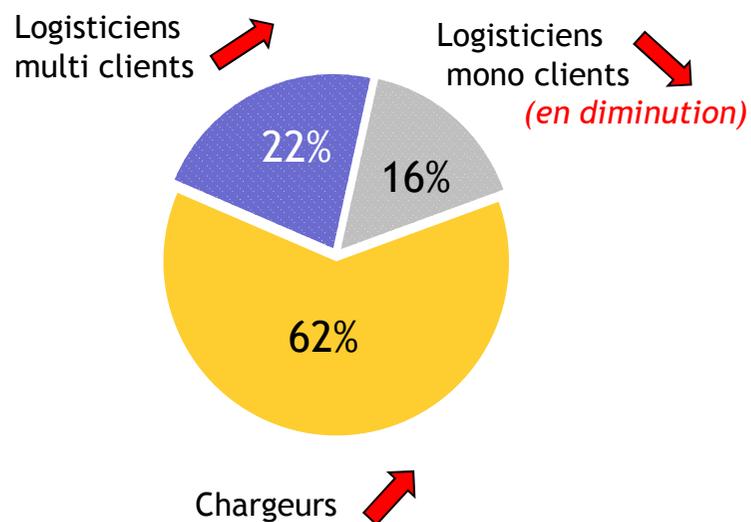


Les 19 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %



Des locataires opérant dans des secteurs diversifiés

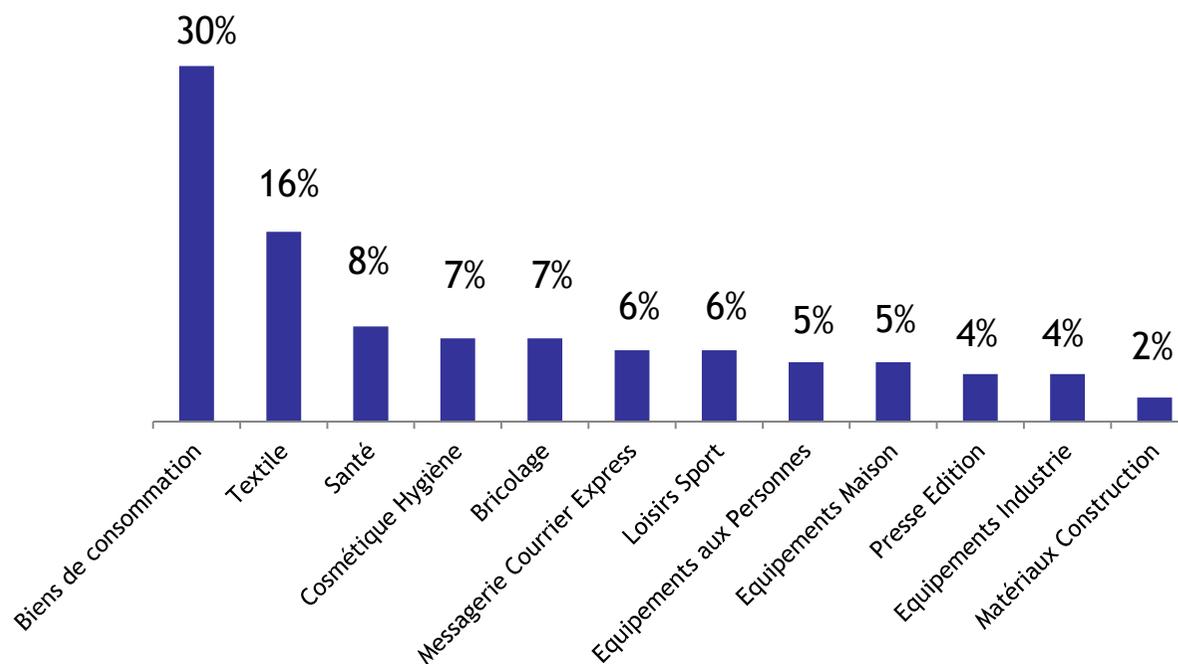
Une majorité de chargeurs



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



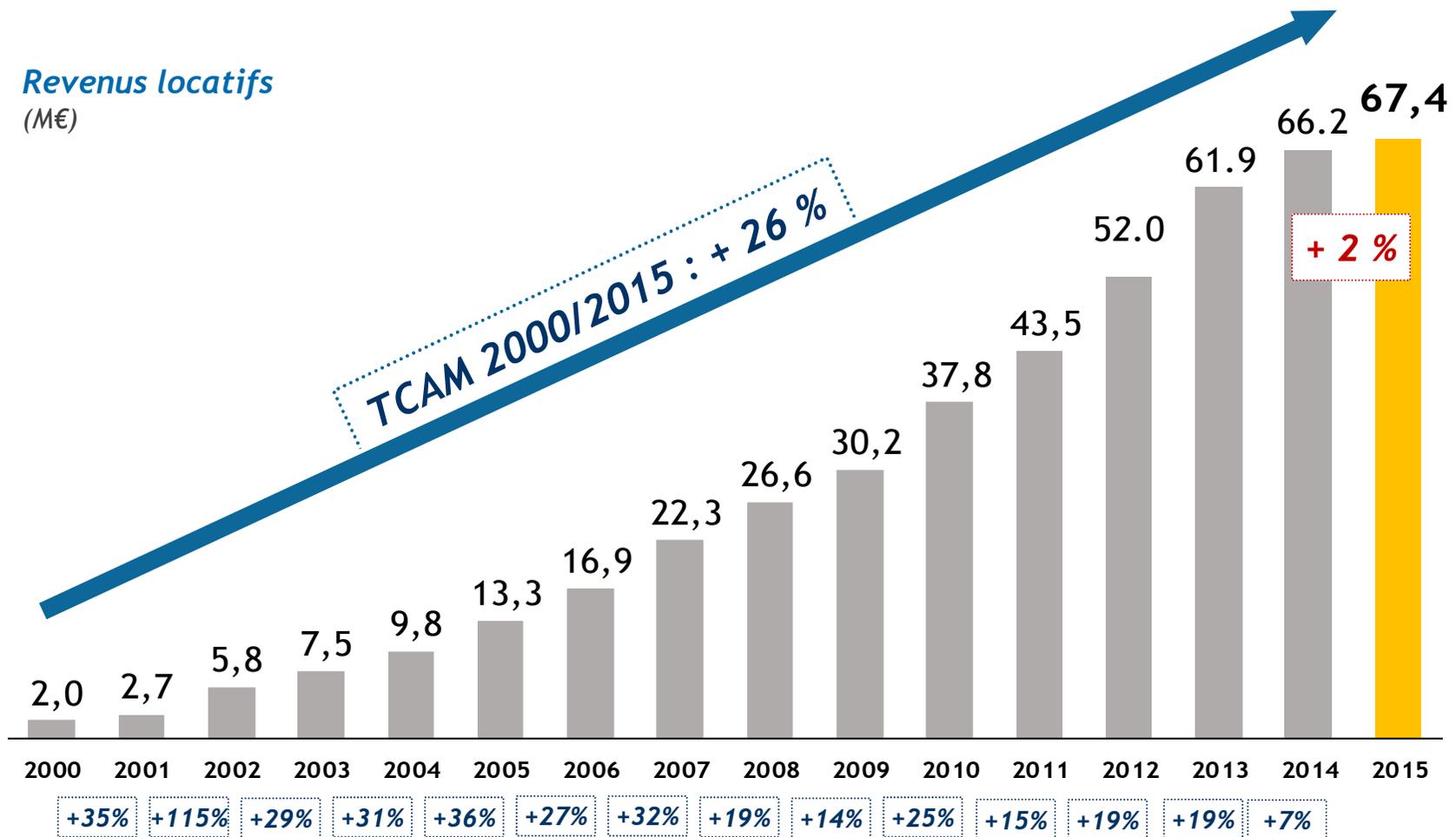
Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- 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

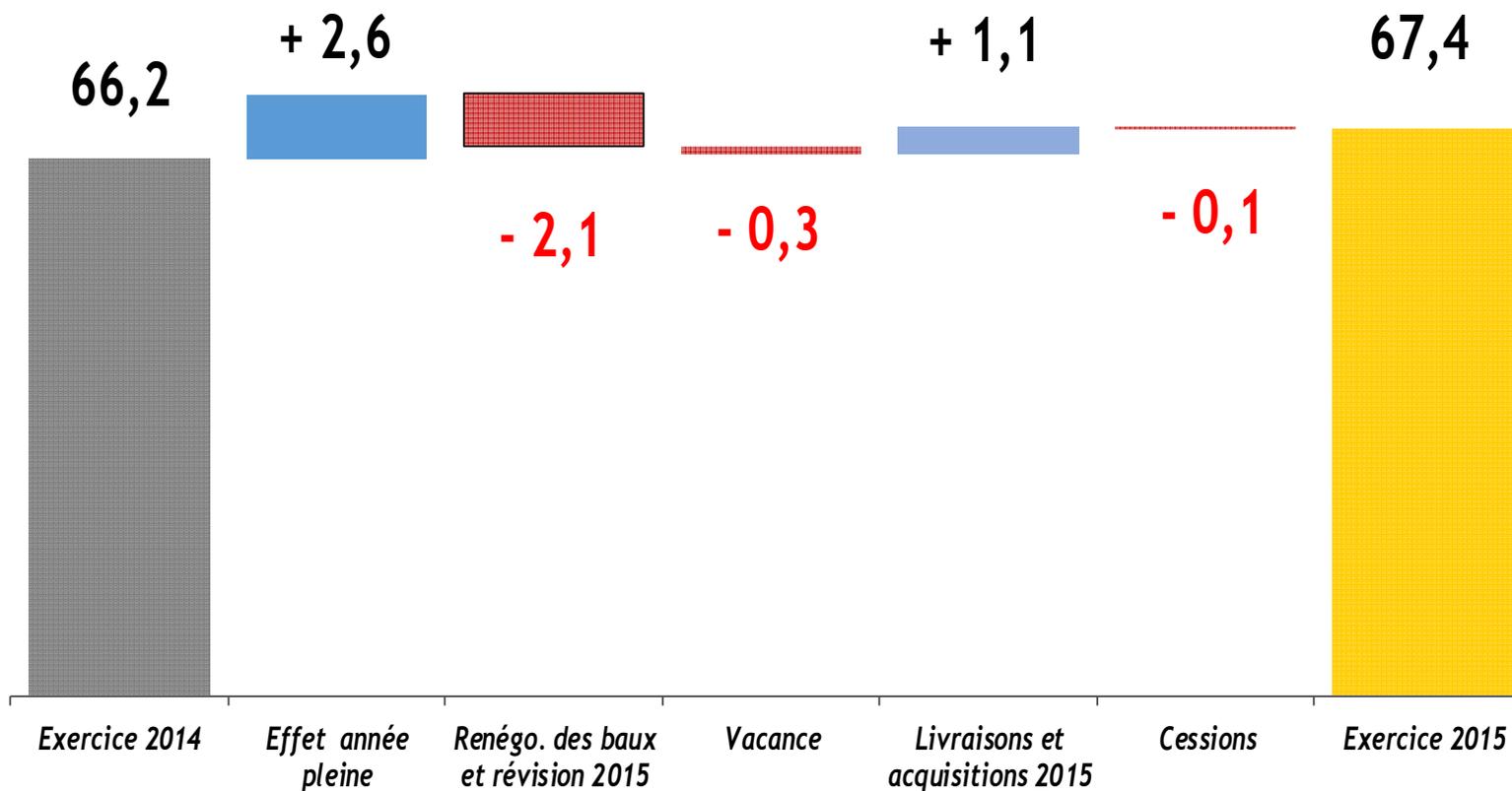
Revenus locatifs
(M€)



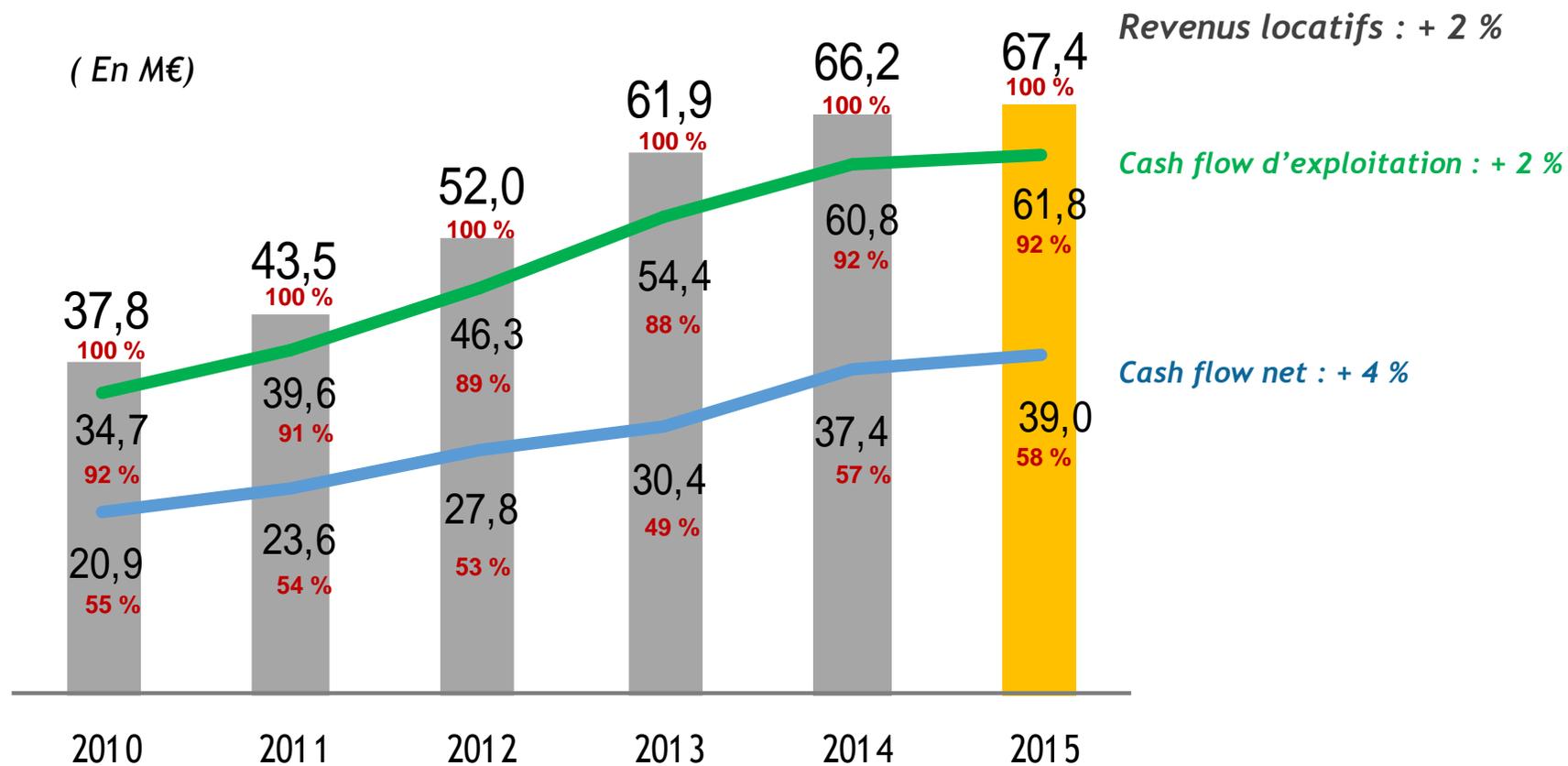
Croissance des revenus locatifs de + 2 % en 2015

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)

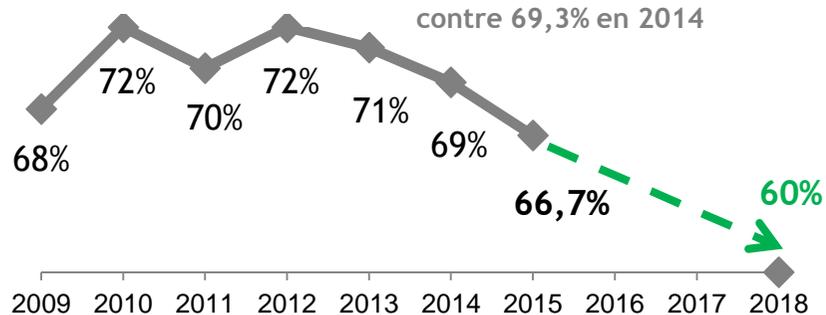
- Coût moyen de la dette : 3,30 %

(contre 3,45 % en 2014)

pour une maturité de 9,4 ans

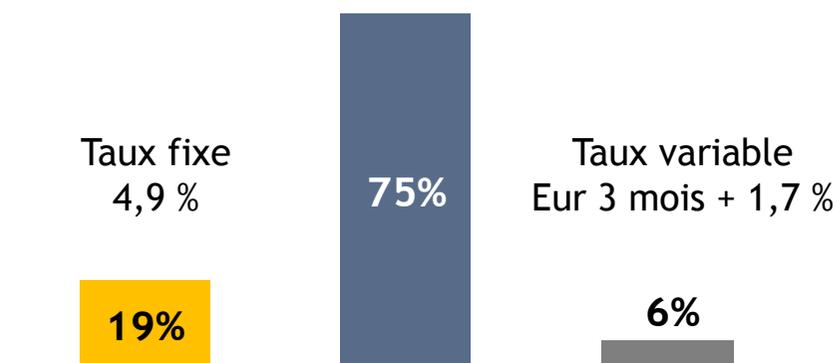
- Loan to Value nette : 66,7 % (= 649 / 973)

contre 69,3% en 2014

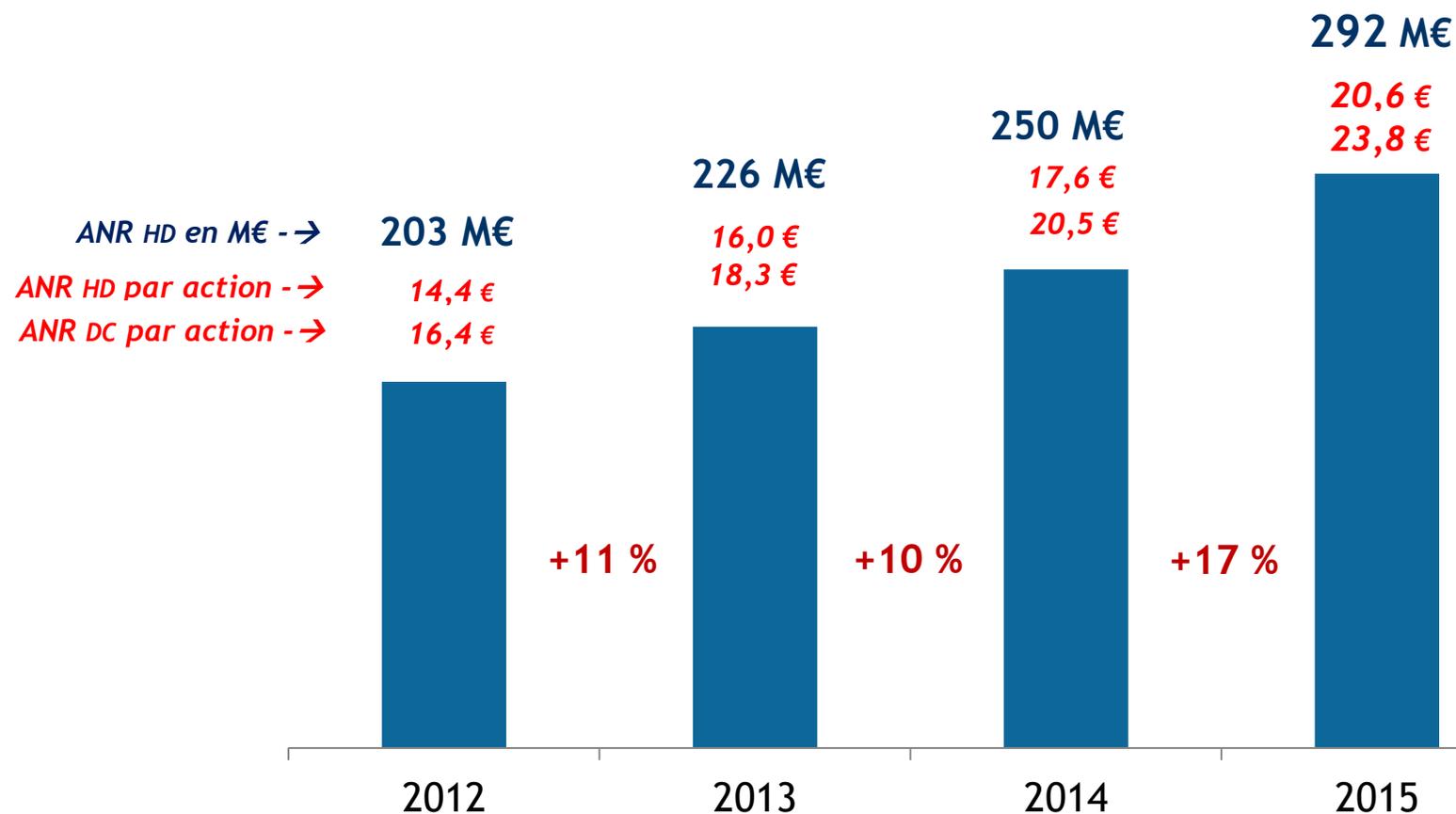


Répartition et coût de la dette totale à fin 2015

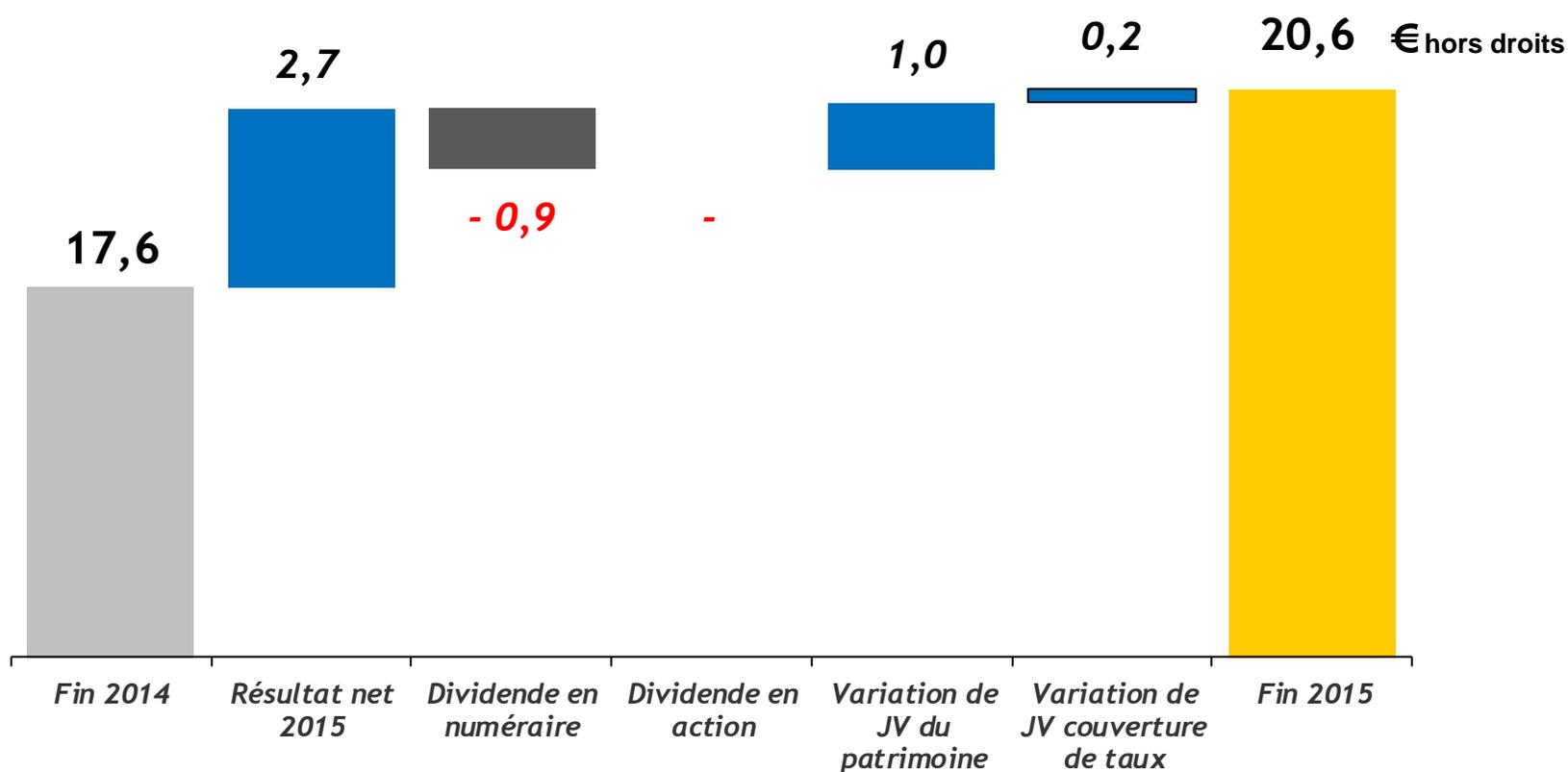
Taux variable couvert
3,0 %
(swap maturité 4,1 ans)



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



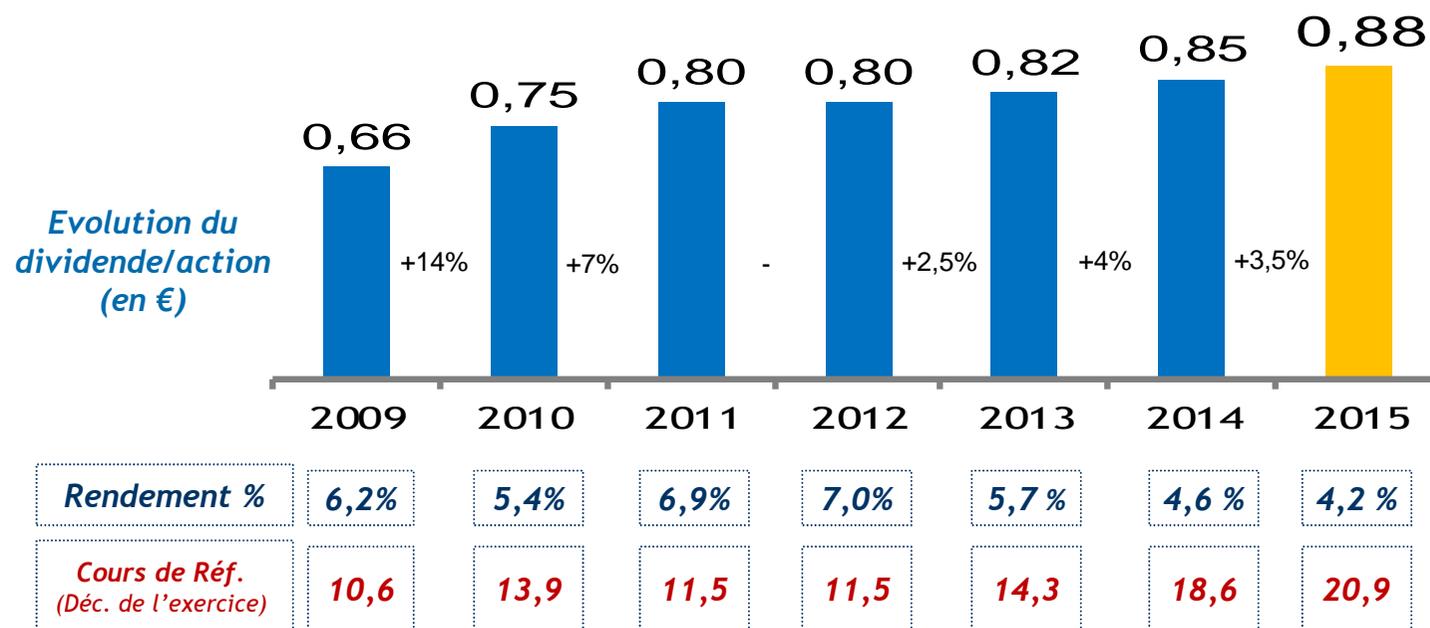
Evolution 2015 de l'ANR Triple net EPRA hors droits par action (en €)



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 le 27 avril 2016



L'action ARGAN en 2015 : Croissance et rendement

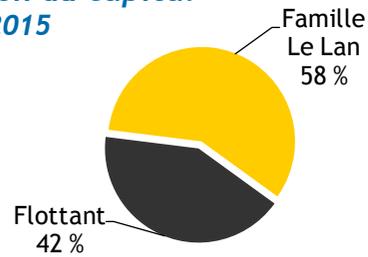
▪ Résultat 2014 par action	3,5 €	
▪ Capitalisation boursière	302 M€	
▪ Cours de bourse (31 Décembre).....	21,28 €	+8 %
▪ A N R (HD) / Action	20,6 €	
▪ A N R (DC) / Action	23,8 €	
▪ PER (cours / résultat)	6,1	
▪ Rendement dividende Net de l'exercice 2015	4,2 %	
▪ Nombre d'actions	14.198.878	
▪ Moyenne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



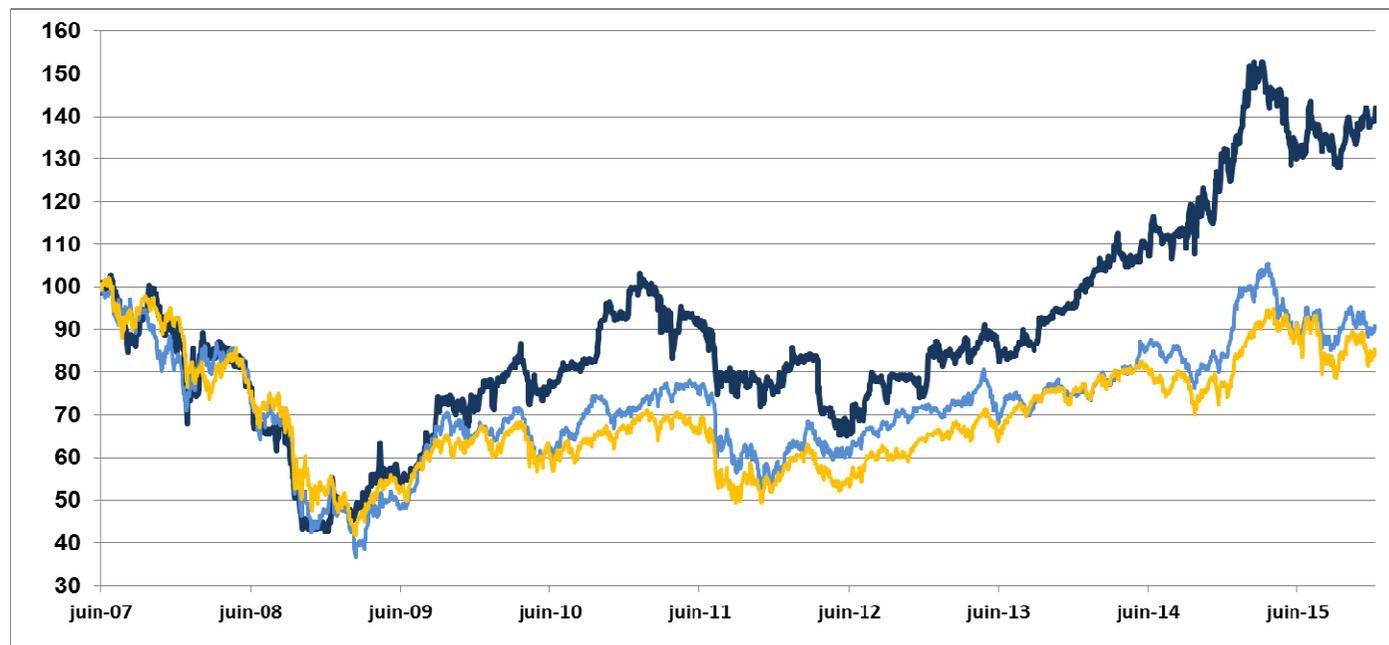
Cours de bourse

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



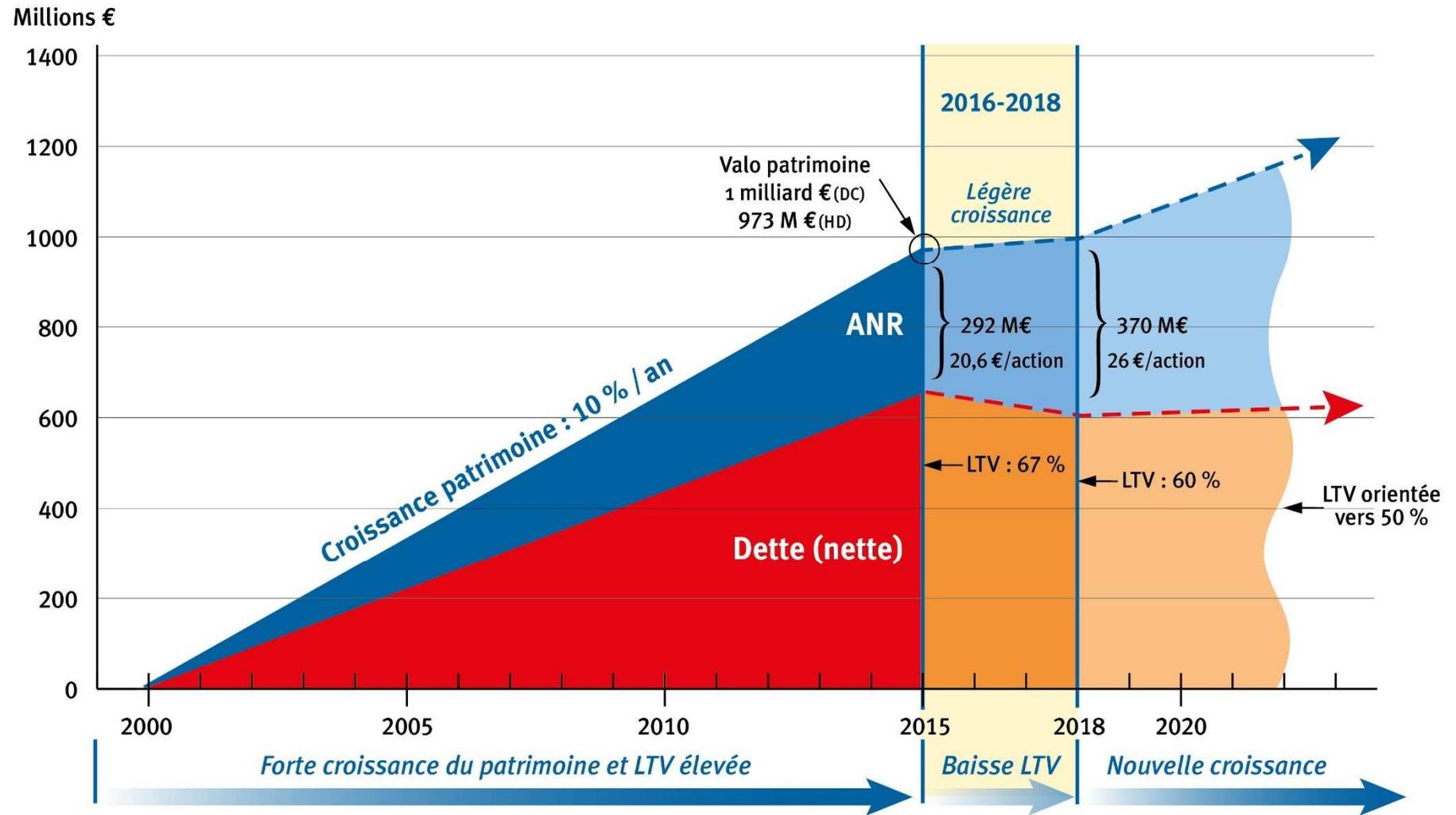
Notre stratégie long terme

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*





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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Présentation des rapports
du Président du Conseil
de Surveillance



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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Présentation des rapports
des Commissaires aux
Comptes

Présentation des rapports des Commissaires aux comptes

- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L.225-86 du Code de Commerce
- Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil de surveillance.





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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Questions des
Actionnaires



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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Vote des résolutions
Relevant de la compétence de
l'Assemblée Générale Ordinaire

Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

- **1ère résolution**
 - *Approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2015*
- **2ème résolution**
 - *Approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2015*
- **3ème résolution**
 - *Affectation du résultat de l'exercice*
- **4ème résolution**
 - *Distribution d'un dividende*
- **5ème résolution**
 - *Option pour le paiement du dividende en actions*
 - *Jouissance au 1^{er} janvier 2016 - option exerçable jusqu'au 15 Avril 2016*
 - *Prix d'émission fixé à 95% de la moyenne des premiers cours cotés lors des 20 séances de bourse précédant la présente assemblée générale, diminuée du montant net du dividende, soit un prix de souscription de 20,58 € par action*



Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

- **6ème résolution**
 - *Approbation des conventions et engagements réglementés*
- **7ème résolution**
 - *Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance*
 - *42.290 € pour l'exercice 2016 sur base de 2.830 € / membre présent / Conseil*
- **8ème résolution**
 - *Nomination de M. François Régis DE CAUSANS en qualité de membre du Conseil de Surveillance*
- **9ème résolution**
 - *Renouvellement du mandat du cabinet EXPONENS - SYNERGIE AUDIT en qualité de Co-Commissaire aux Comptes titulaire*
- **10ème résolution**
 - *Nomination de M. Thierry LEGRAND en qualité de Co-Commissaire aux comptes suppléant*



Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

- **11ème résolution**
 - *Autorisation donnée au Directoire d'acquérir et de revendre les actions de la Société*
 - *Dans la limite de 10% du nombre des actions composant le capital social*
 - *Ou dans la limite de 5% du nombre des actions composant le capital social ,en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport*
 - *Montant maximum des fonds consacrés : 6 M€*
 - *Durée de 18 mois à compter de l'assemblée*





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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²



Vote des résolutions
Relevant de la compétence de
l'Assemblée Générale Extraordinaire

Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

- **12ème résolution**
 - *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions*
 - *Dans la limite de 10 % du capital social, par période de 24 mois*
 - *Durée : 18 mois à compter de l'assemblée*
- **13ème résolution**
 - *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux*
 - *Nombre total des action ne peut dépasser 2% du capital social*
 - *Durée : 38 mois à compter de l'assemblée*
- **14ème résolution**
 - *Modification de l'article 34 des statuts de la société*
 - *Prise en compte de la réduction du délai de règlement-livraison des actions de 3 jours à 2 jours*
- **15ème résolution**
 - *Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*





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



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m²



FM LOGISTIC - Dijon (21) - 72 000 m²

ARGAN
Loueur-développeur d'entrepôts *PREMIUM*

Fin de séance