



AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -



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



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



ASSEMBLEE GENERALE 2013

Neuilly sur Seine - 27 mars 2014

Déroulé de l'Assemblée Générale

- 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 2013*
 - *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





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

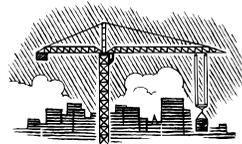
Les faits marquants 2013

Le Marché :

- Les investissements logistiques en France
- Tendances 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 obligatoire privé de 65 M€





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 :



- 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.



Une équipe totalement engagée auprès de ses locataires





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

Focus sur les Développements 2013

OXYLANE à Valenciennes (Rouvignies)

Un partenariat confirmé, une 3^{ème} plateforme livrée



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



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*



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



L'OREAL Roye (80) - 50 000 m²



CELIO Amblainville (60) - 31 000 m²



CASTORAMA Chatres (77) - 72 000 m²



OXYLANE Ferrières (77) - 33 000 m²

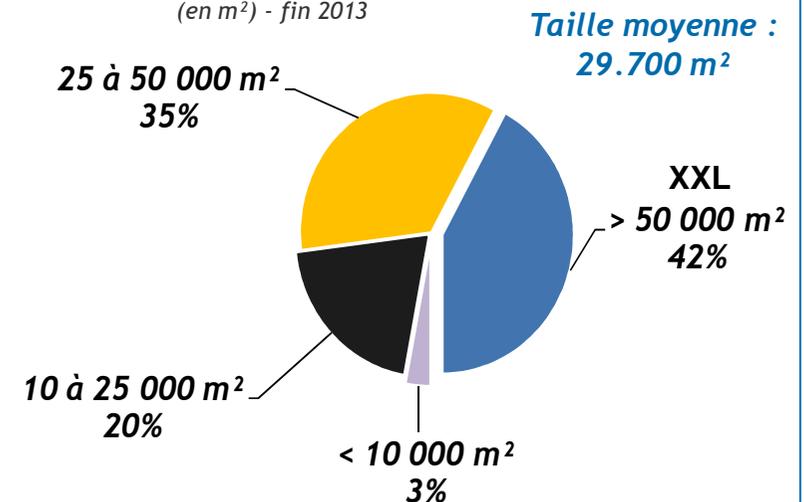


Photographie du patrimoine fin 2013

- 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.

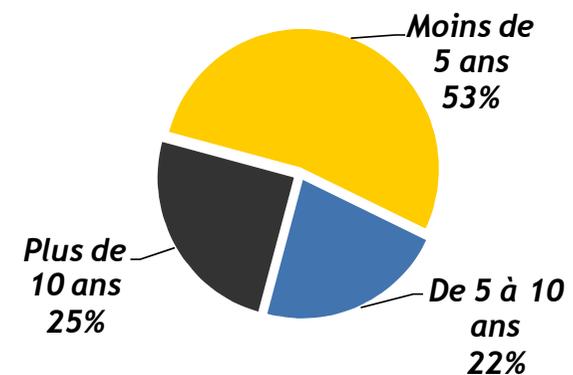
Répartition par surface

(en m²) - fin 2013

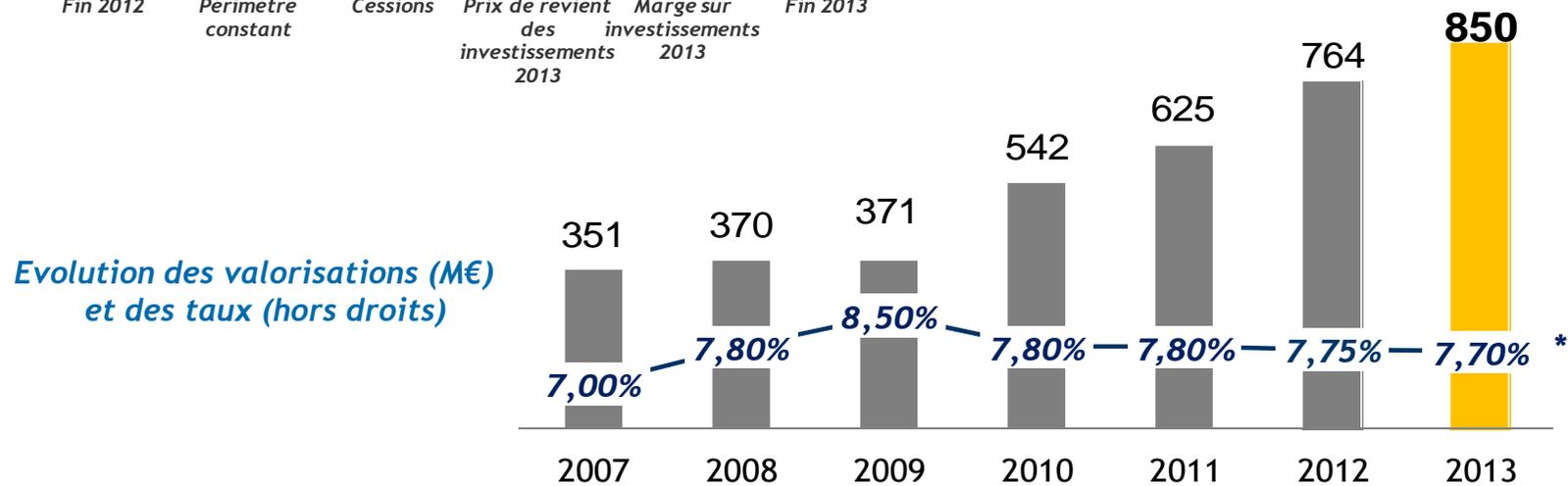
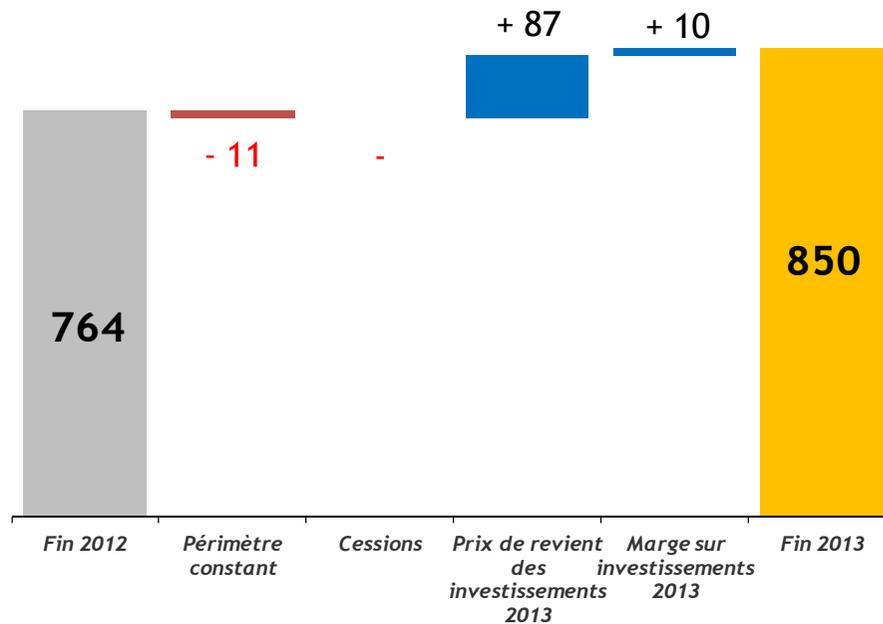


Répartition par ancienneté

(en % des surfaces) - fin 2013



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

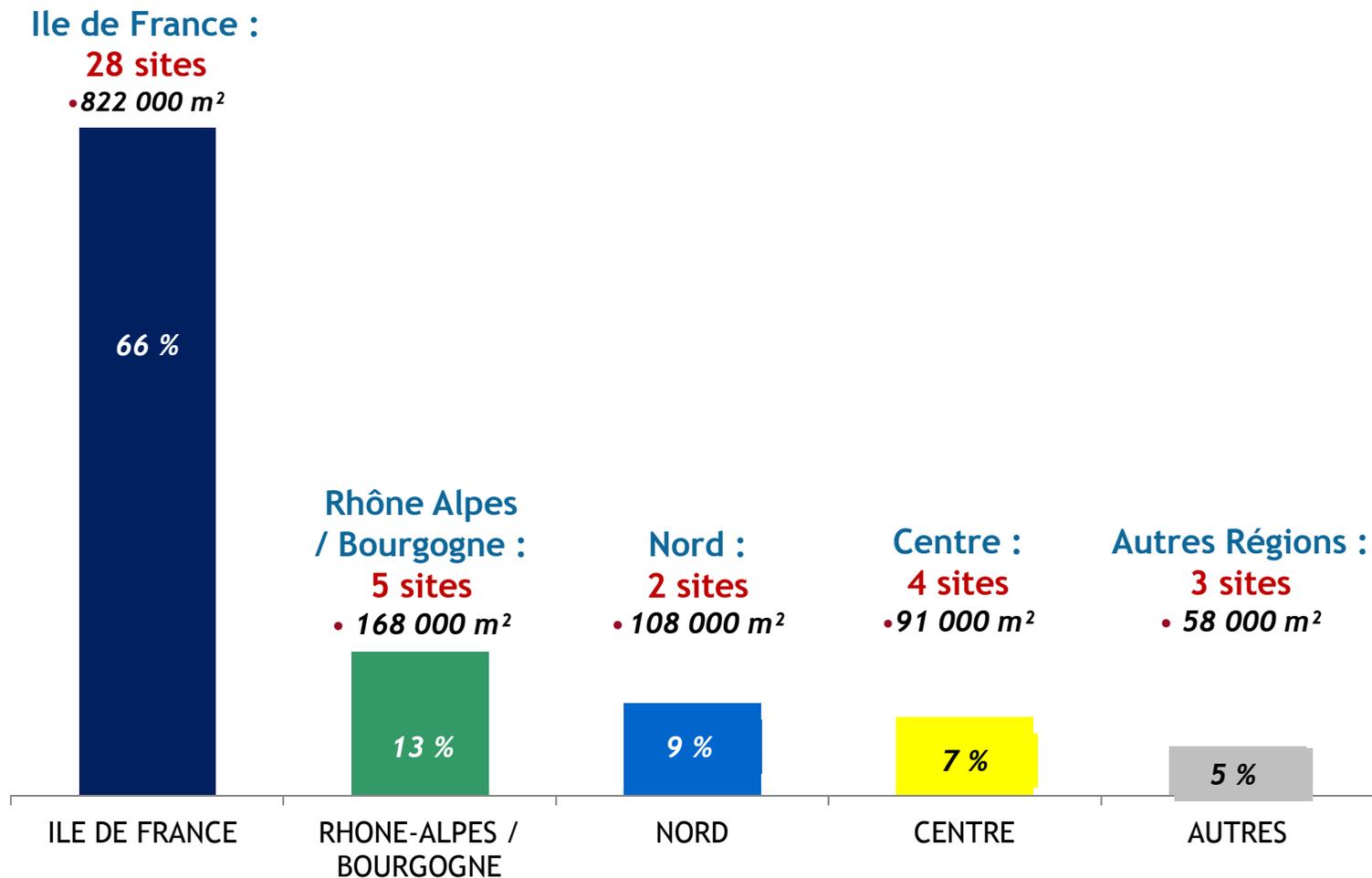


* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



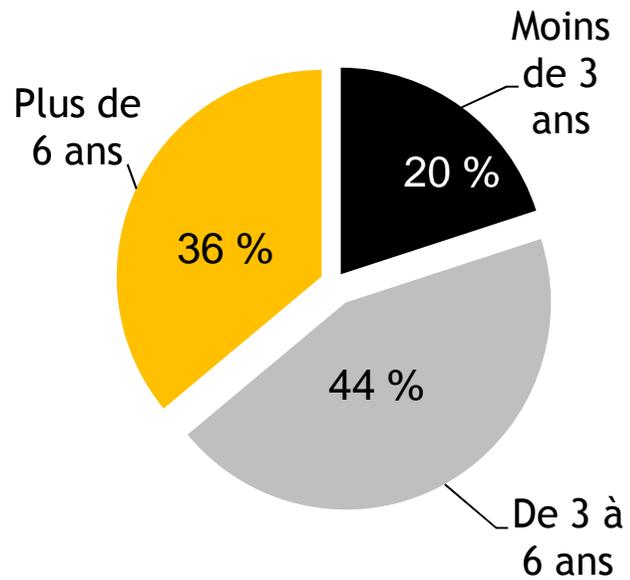
Répartition géographique des plateformes

REPARTITION DES 42 SITES EN FRANCE



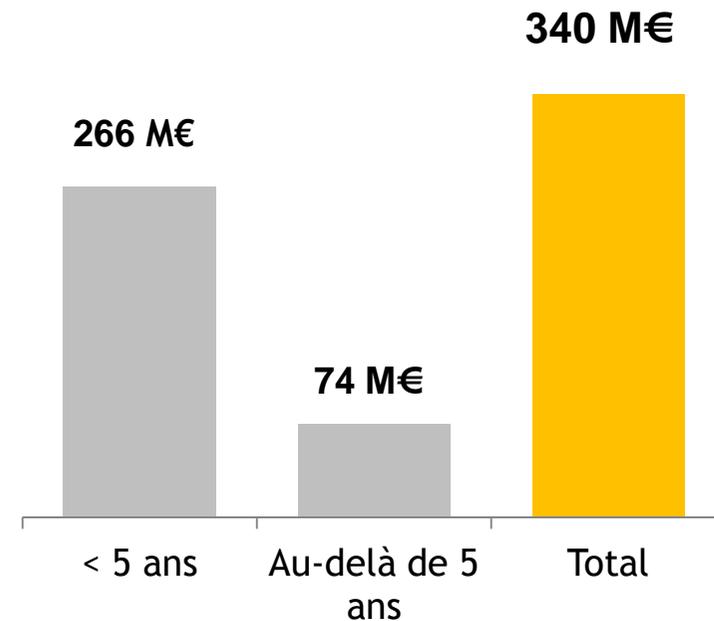
Des loyers sécurisés

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



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,4 ans

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





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.



L'ORÉAL®

FM LOGISTIC
made in satisfaction



castorama

Auchan

DECATHLON



movianto



LA POSTE

GRUPE
Casino

NEOVIA
Living, breathing logistics

celio*

REXEL
ELECTRICAL SUPPLIES



distritec

Mr. Bricolage

DAHER

B/S/H/

arvato services
BUCHS MANN



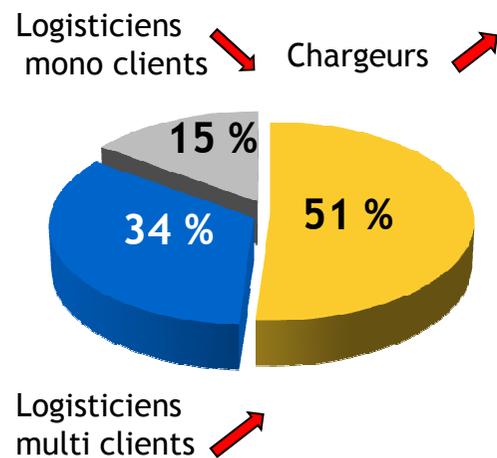
MEDIAPOST

CITRA
TRANSPORTS

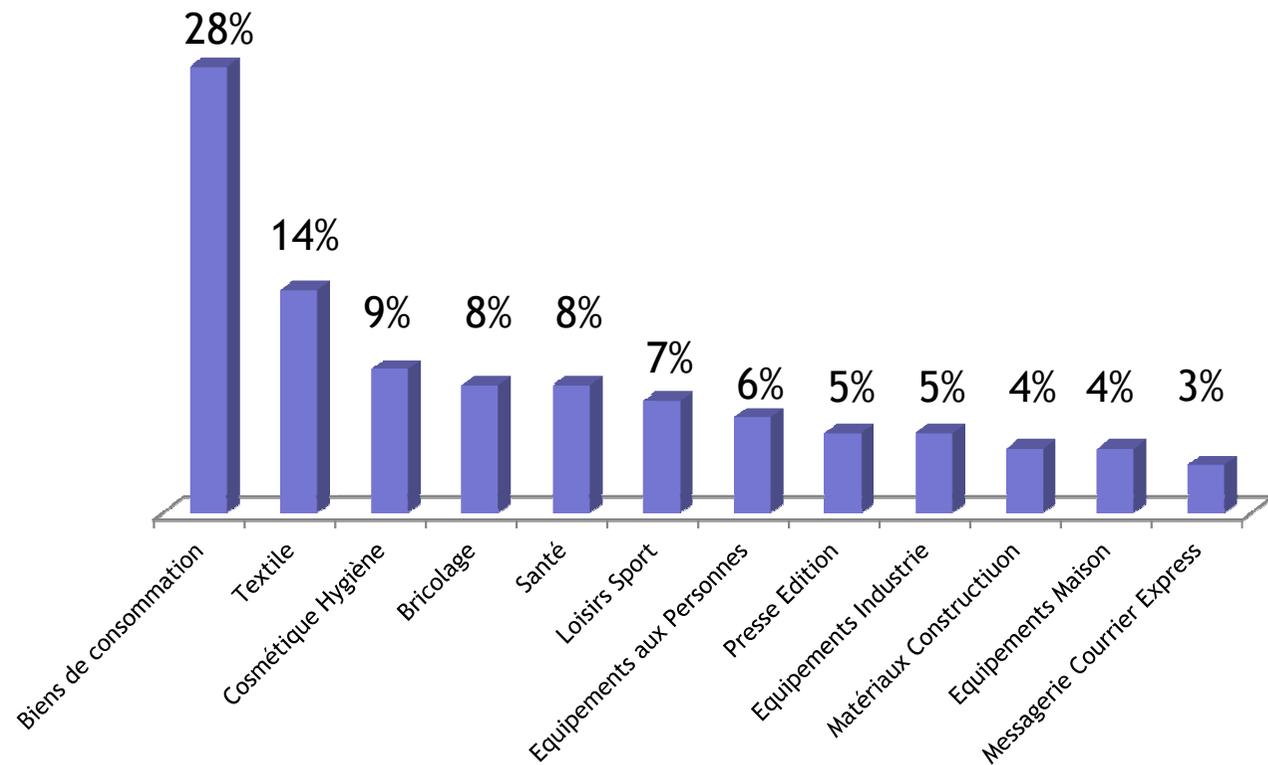


Des locataires opérant dans des secteurs diversifiés

Ventilation par métier



Ventilation par secteur économique

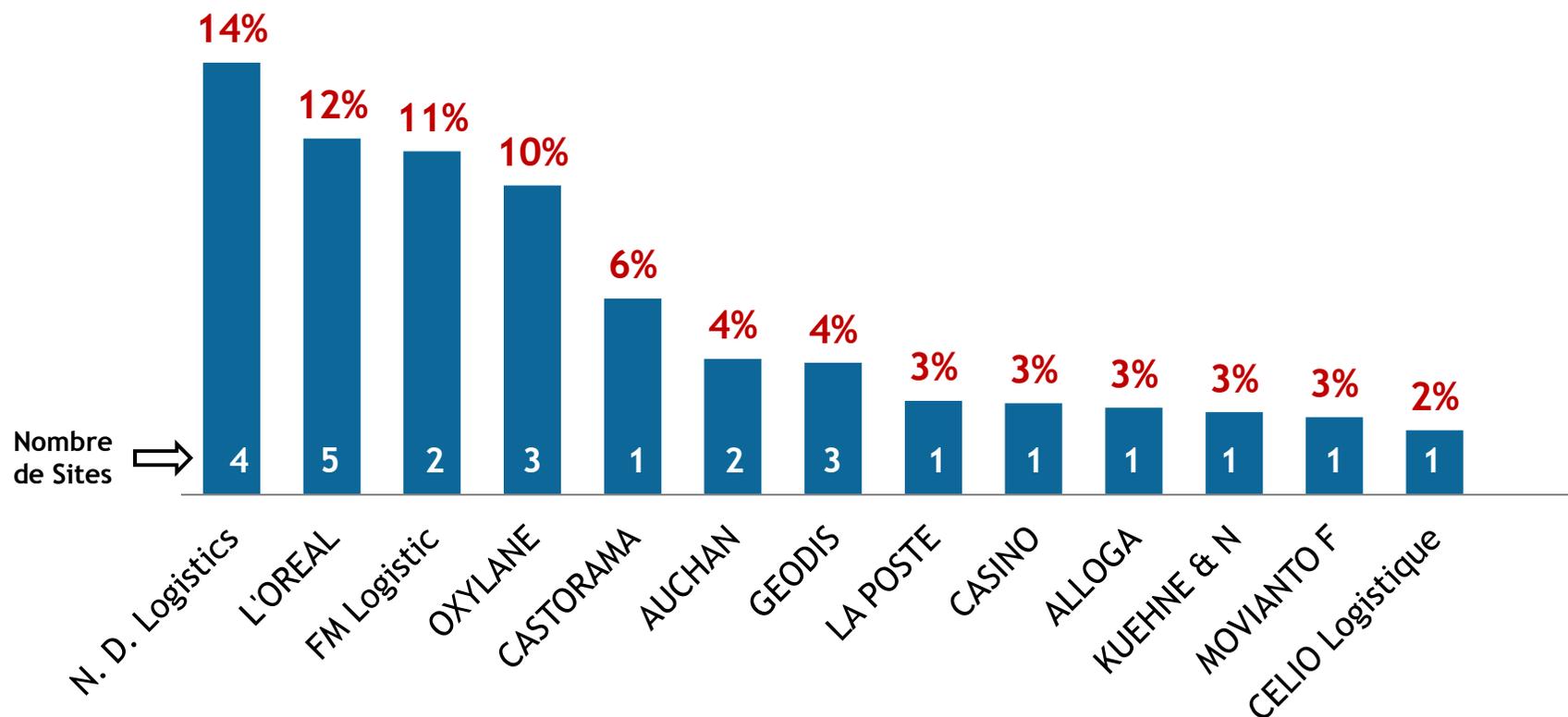


Chargeurs : Industriels ou distributeurs assurant leur propre logistique (L'Oréal, Oxylane, Castorama...)

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



Un profil de risque locataires sécurisant



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





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m² -



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



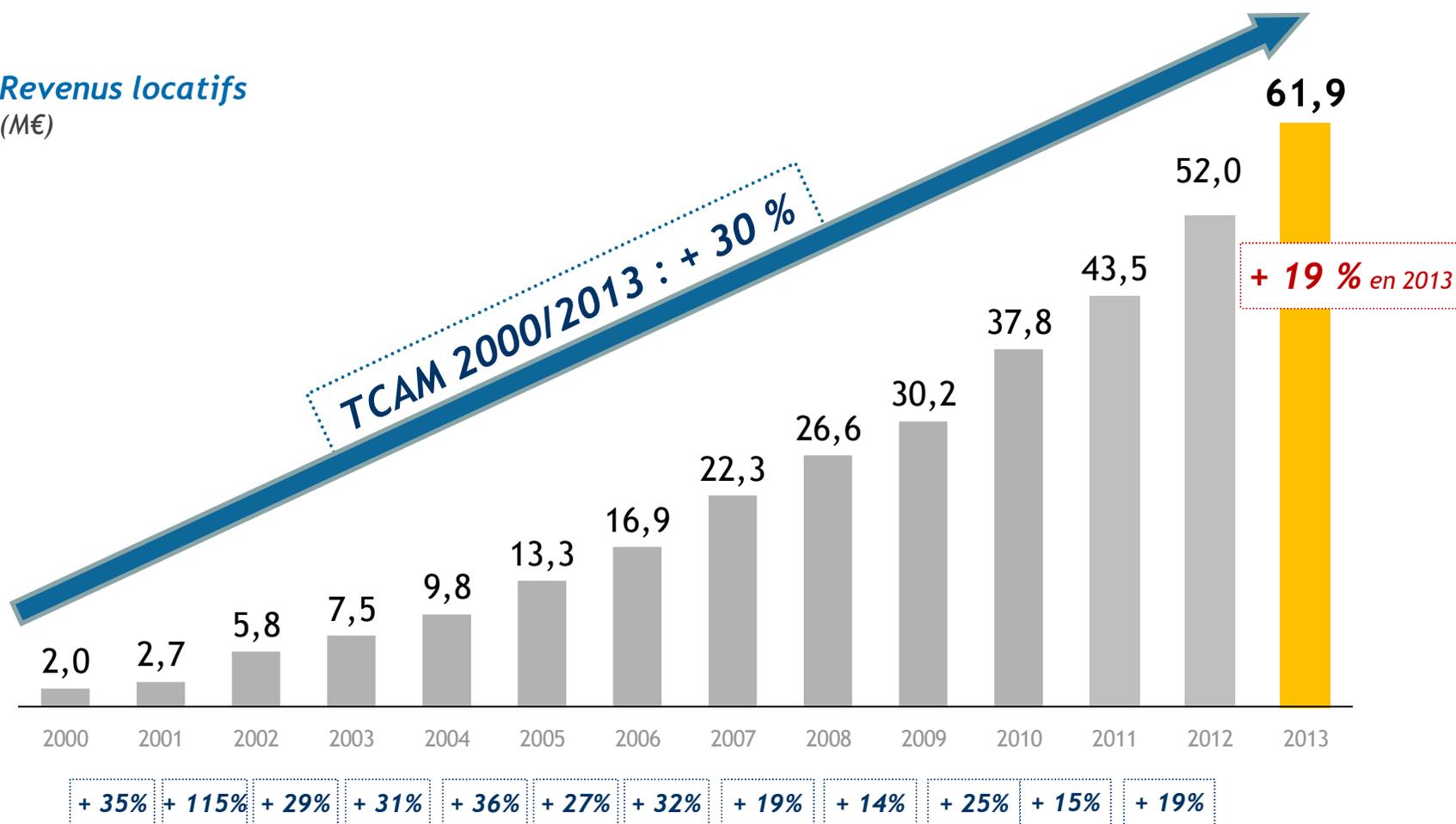
ND LOGISTICS - Le Coudray Montceaux (91) - 165 000 m² -

ARGAN
foncière en immobilier logistique

*Résultats 2013,
une 13^{ème} année de
croissance à 2 chiffres*

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

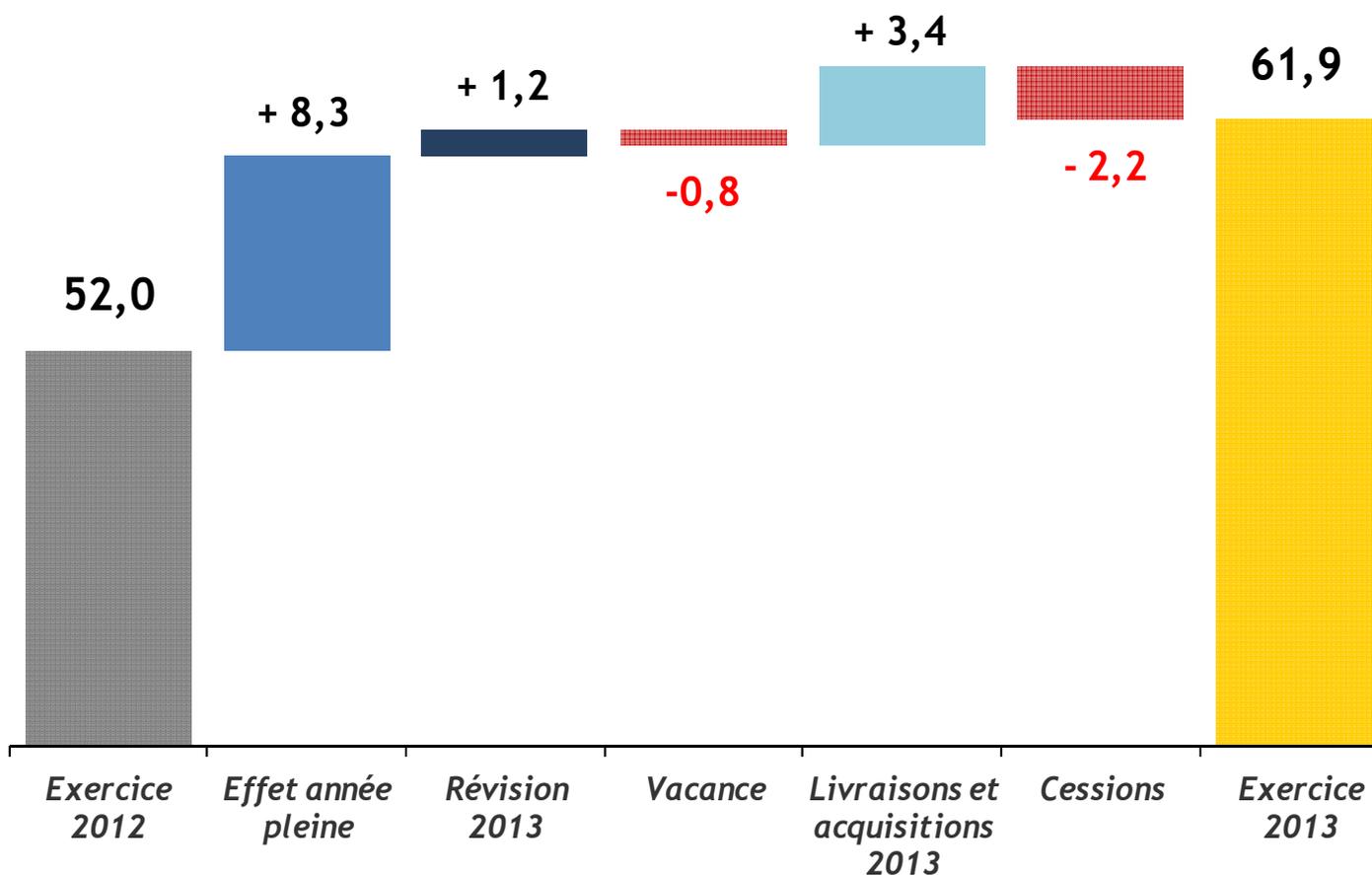
Revenus locatifs
(M€)



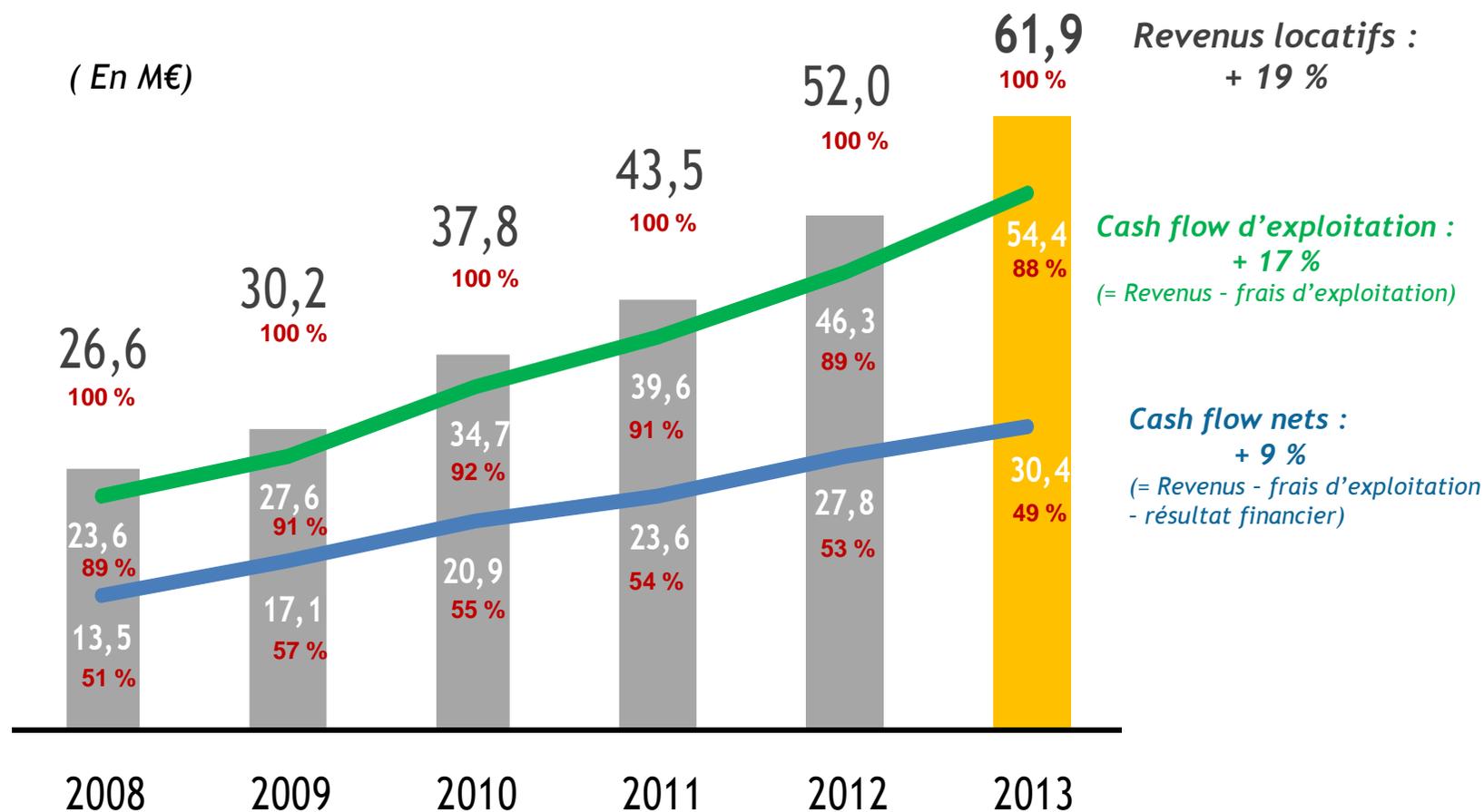
2013 Croissance des revenus locatifs de + 19 %

Evolution des revenus locatifs

(M€)



Une croissance de la CAF en ligne avec les revenus locatifs



Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash

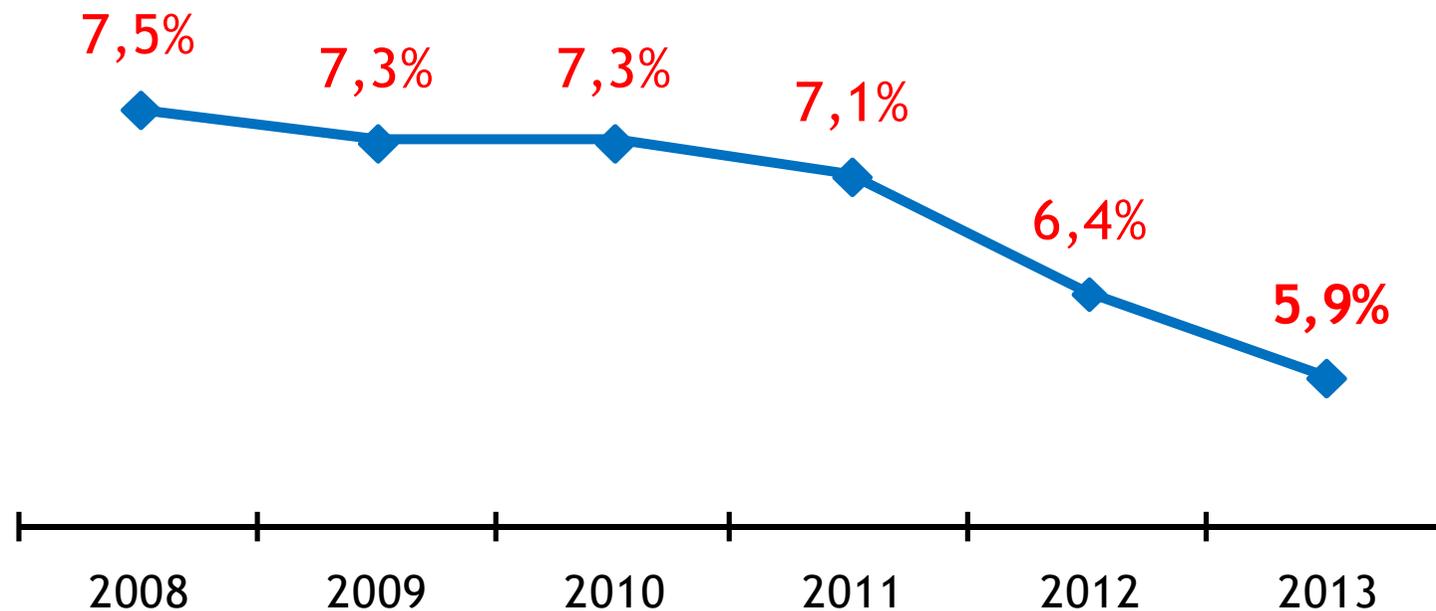
- Un mode de financement spécifique
 - ▶ *Actif par actif*
 - ▶ *Des prêts amortissables*
 - ▶ *Sans covenant*
 - ▶ *Faible coût de la dette (3,52 % en 2013)*

- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance



Des frais de fonctionnement maîtrisés 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



Compte de résultat consolidé

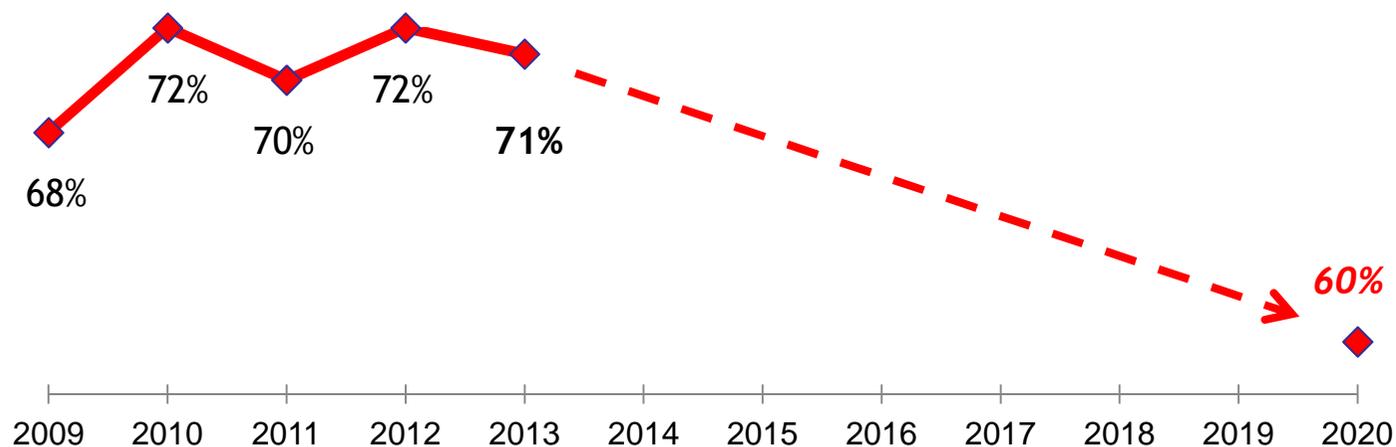
En M€	2012 (12 mois)		2013 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	52,0	+ 19 %	61,9
Résultat Opérationnel Courant (ROC) <i>Roc / Revenus</i>	46,4 89 %		55,1 89 %
Variation de juste valeur	2,7		- 2,1
Résultat des cessions	-4,1		0
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV) <i>R O C après J V / Revenus</i>	45,0 86 %		53,0 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 <i>Résultat net / Revenus</i>	26,0 50 %		28,3 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



Objectif de baisse durable de la LTV

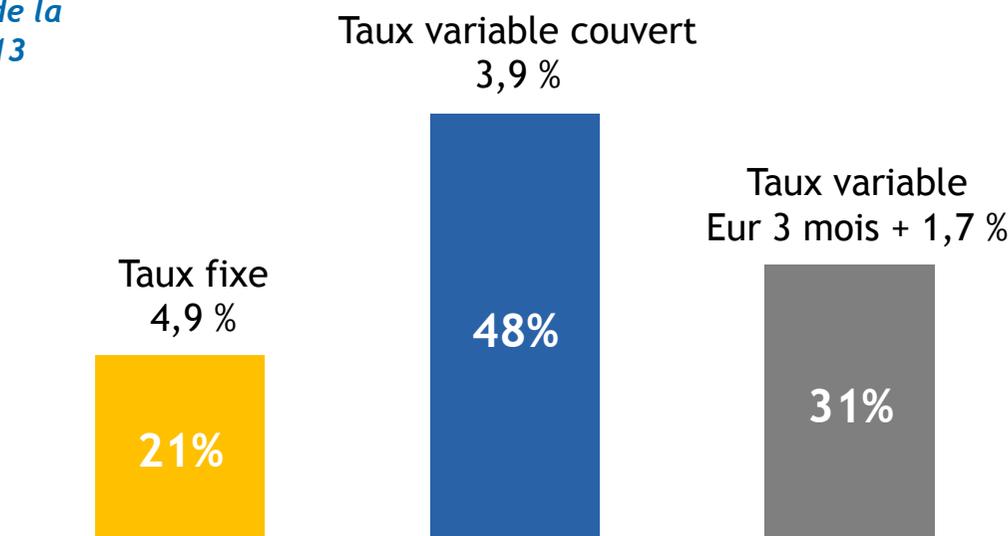
- Dette financière adossée au patrimoine de 850 M€ HD : 615 M€
- Emission obligataire : 65 M€
- Trésorerie : 73 M€
- Dette nette : 607 M€ (= 615 + 65 - 73)
- Loan to Value nette : 71,4 % (contre 71,8% en 2012)
- Objectif de baisse durable de la LTV



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



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

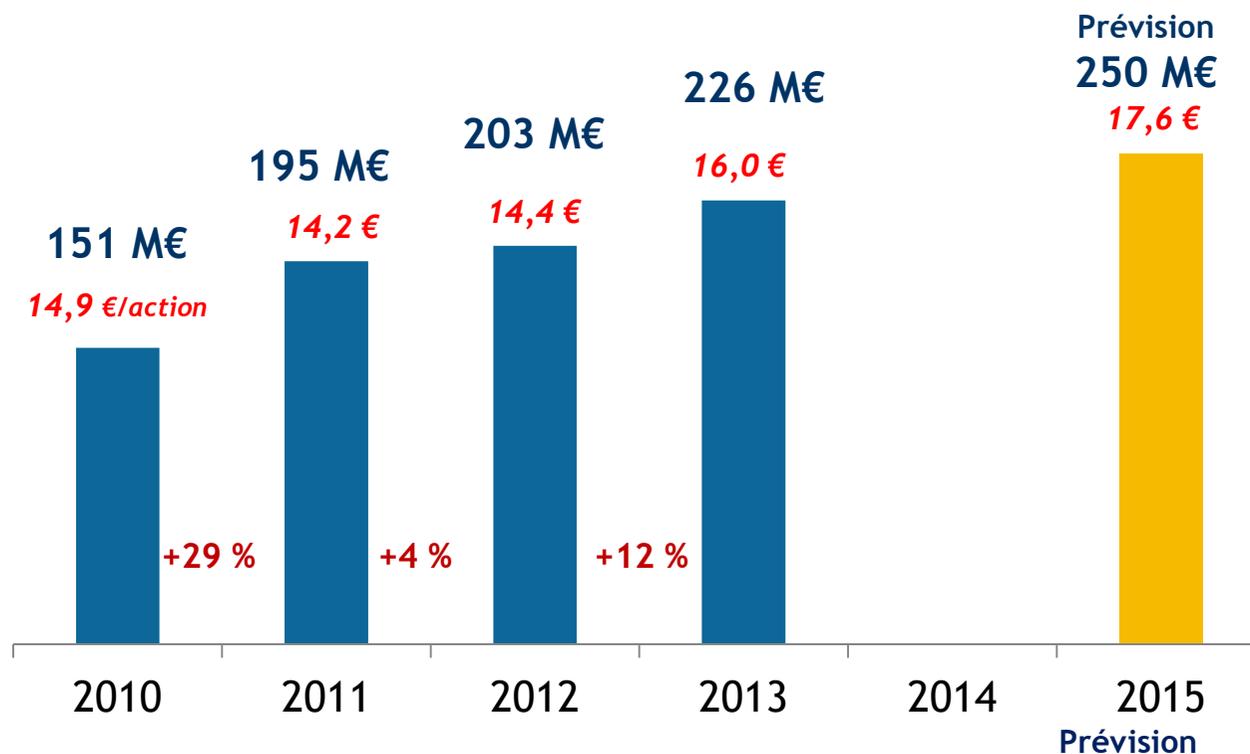
En attendant cette maturité, émission d'un emprunt obligataire de 65 M€, d'une durée de 5 ans et portant intérêt au taux annuel de 5,50 %

- « 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



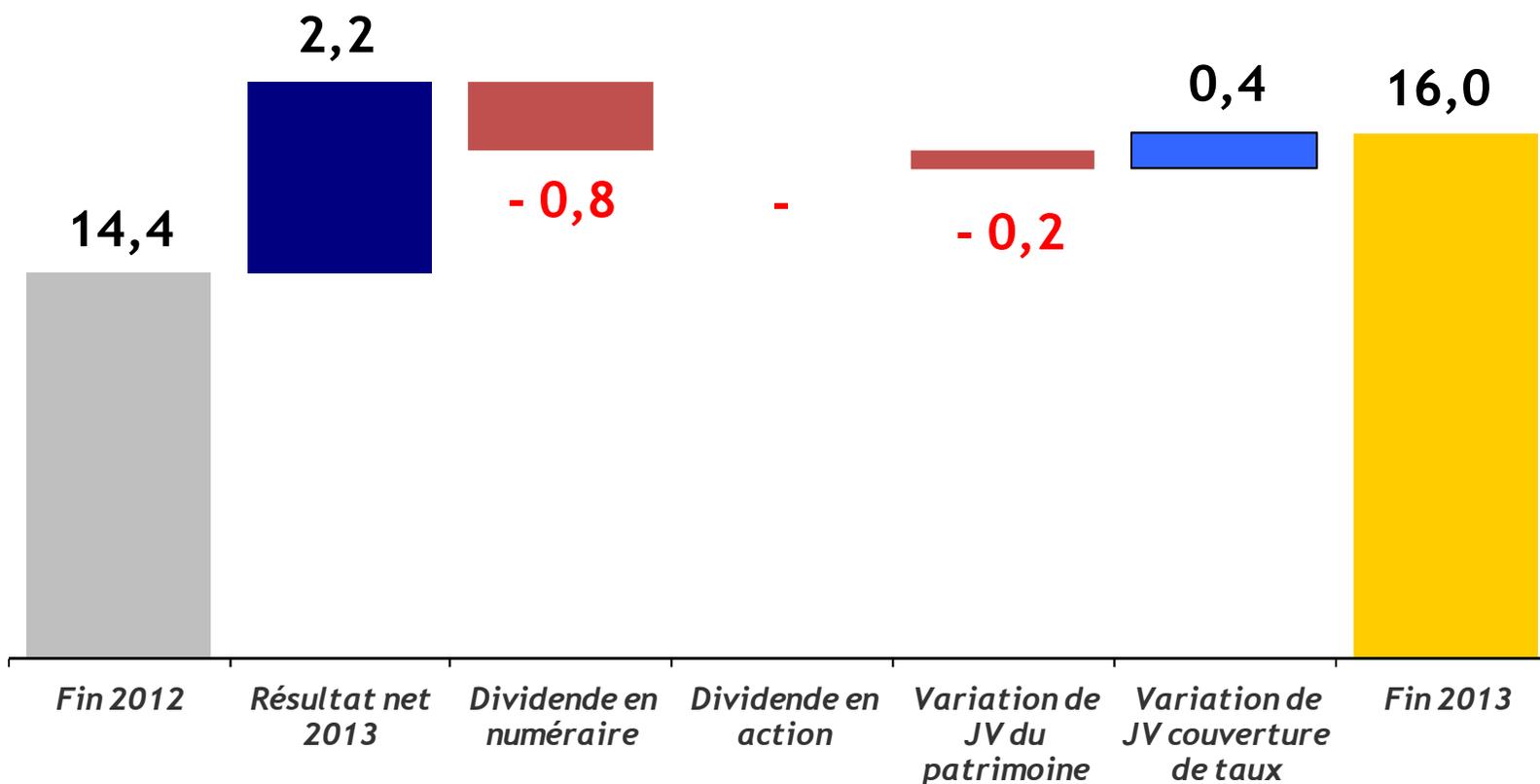
Une progression régulière de l'Actif Net Réévalué (triple net EPRA)



	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 €



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**



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 -



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

 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Le Plan 2013 / 2015

Prévision 2014 et Objectifs à fin 2015

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

- ⇒ 1 milliard d'euros 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 :**

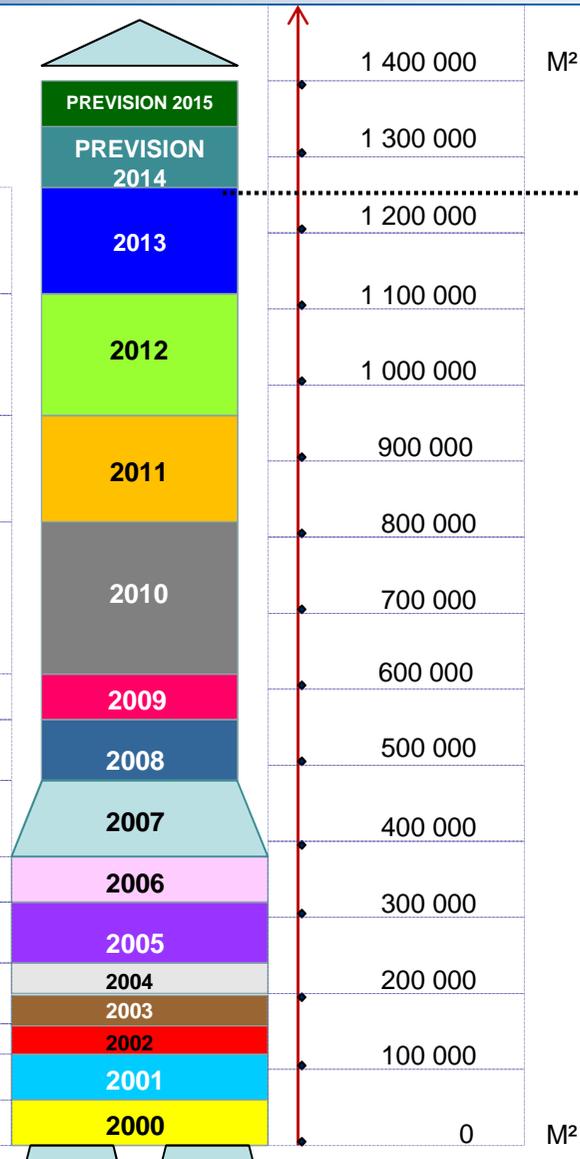
- ⇒ Revenus locatifs de 66 M€ (+ 7 %).



Une success story reposant sur des fondamentaux solides

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

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



1 250 000 (2013)





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

*Présentation des rapports
du Président du Conseil
de Surveillance*



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

*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 2013
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013
- 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.





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

Questions des Actionnaires



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

*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 2013*
- **2ème résolution**
 - *Approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2013*
- **3ème résolution**
 - *Affectation du résultat de l'exercice*
- **4ème résolution**
 - *Distribution d'un dividende*
- **5ème résolution**
 - *Approbation des conventions et engagements réglementés*



Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

- **6ème résolution**
 - *Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance*
 - *31.800 € pour l'exercice 2014 sur base de 2.650 € / membre présent / Conseil*
- **7ème 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





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

***Vote des résolutions
relevant de la compétence de
l'Assemblée Générale extraordinaire***

Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

- **8ème 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
- **9ème résolution**
 - *Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*





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

Clôture de la séance