



*Neuilly sur Seine - 30 mars 2012*

# 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 2011*
  - *Stratégie et perspectives du groupe*
  - *Événements post-clôture*
- 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



## Patrimoine au 31 décembre 2011



*Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau*

# 2011 - Trois acquisitions pour une surface totale de 162.500 m<sup>2</sup>

## ■ Investissements

- ▶ 93 M€ d'acquisition
  - une opération majeure de 142 500 m<sup>2</sup> (+ une extension de 12.500 m<sup>2</sup> à livrer en 2012), répartie sur 2 sites loués à FM Logistic
  - une messagerie multimodale de 20 000 m<sup>2</sup> louée à Géodis BM

## ■ Arbitrages

- ▶ Poursuite des opérations d'arbitrage pour un total de 42 000 m<sup>2</sup>
  - ✓ Plateforme de 26 000 m<sup>2</sup> à Grenoble, sous promesse au 31/12/2010 et cédée en juillet
  - ✓ Plateforme de 16 000 m<sup>2</sup> à Orléans, cédée en juillet
- ▶ Signature d'une promesse de vente le 15 décembre 2011 d'une plateforme de 16.000 m<sup>2</sup> située à Reims (cédée en février 2012)



# Acquisition d'une messagerie multimodale louée à Géodis BM en février 2011



Bail : 12 ans ferme

Surfaces : 20 000 m<sup>2</sup>

Situation : Bonneuil sur Marne



# Acquisition de deux plateformes logistiques louées à FM logistic en novembre 2011



Bail : 9 ans ferme

Surfaces :

1<sup>er</sup> site : 82 000 m<sup>2</sup> (+ 1 extension de 12 500 m<sup>2</sup> à livrer en 2012)

2<sup>ème</sup> site : 60 500 m<sup>2</sup>

Situation : dorsale logistique Nord/Sud

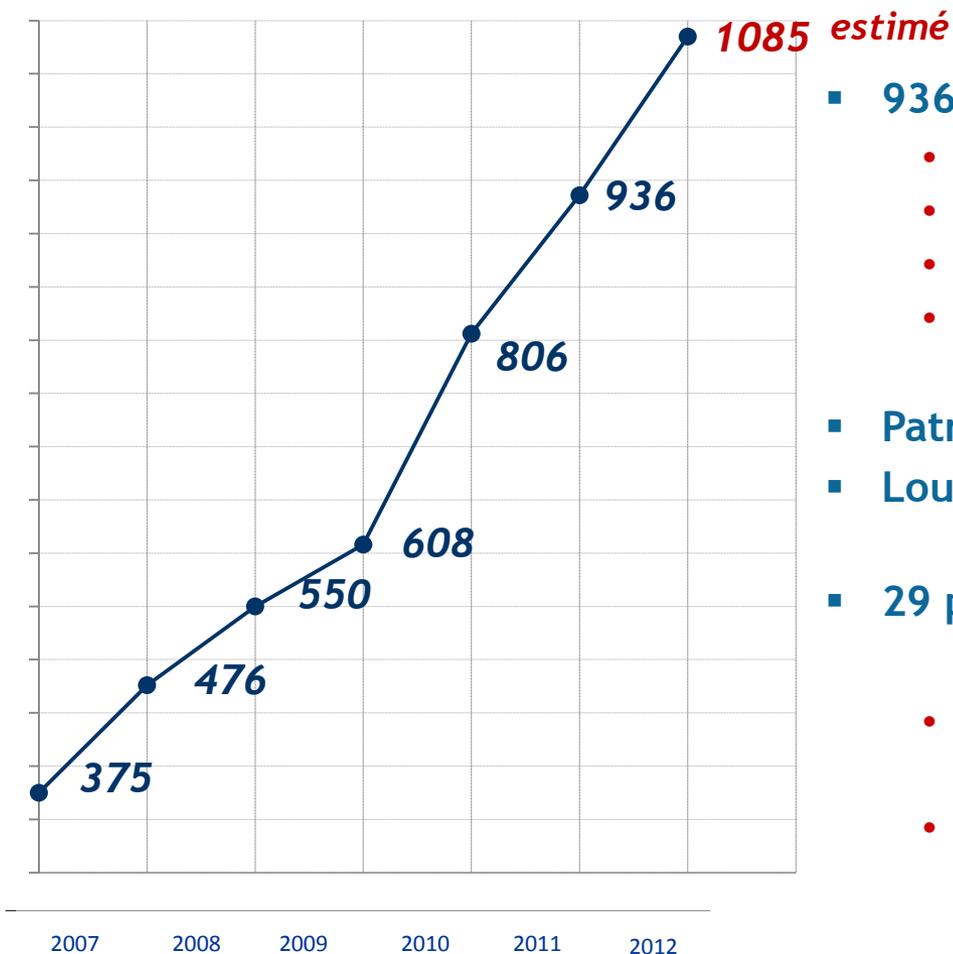
Nouveau partenaire logisticien d'Argan



# Croissance de 16% des surfaces détenues en 2011

Au 31 décembre 2011

Evolution des surfaces en patrimoine  
(milliers de m<sup>2</sup>)



## ■ 936 500 m<sup>2</sup> détenus fin 2011 :

- 806 000 m<sup>2</sup> détenus fin 2010
- + 162 500 m<sup>2</sup> nouveaux en 2011 (livrés ou acquis)
- - 16 000 m<sup>2</sup> cédés en 2011
- - 16 000 m<sup>2</sup> sous promesse de vente

## ■ Patrimoine 100 % logistique

## ■ Loué à 100 %

## ■ 29 plateformes et 3 messageries en France

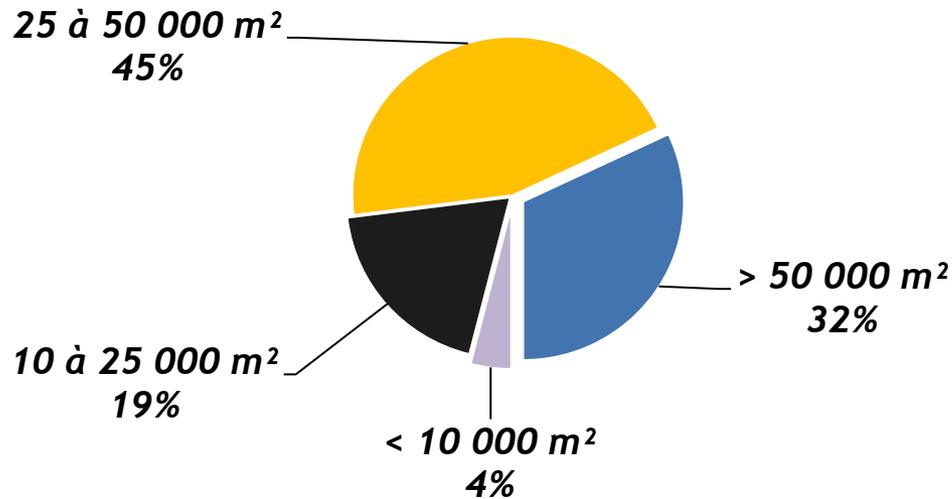
- Surface moyenne : 27 500 m<sup>2</sup>
- Age moyen pondéré du patrimoine : 6,9 ans (contre 6,0 ans fin 2010)



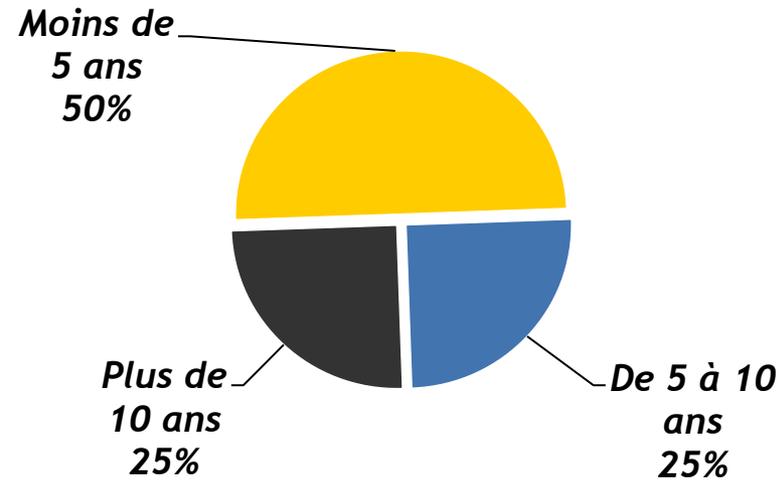
# Physionomie du patrimoine

## Au 31 décembre 2011

Répartition du patrimoine  
par surface



Répartition du patrimoine  
par ancienneté des sites\*

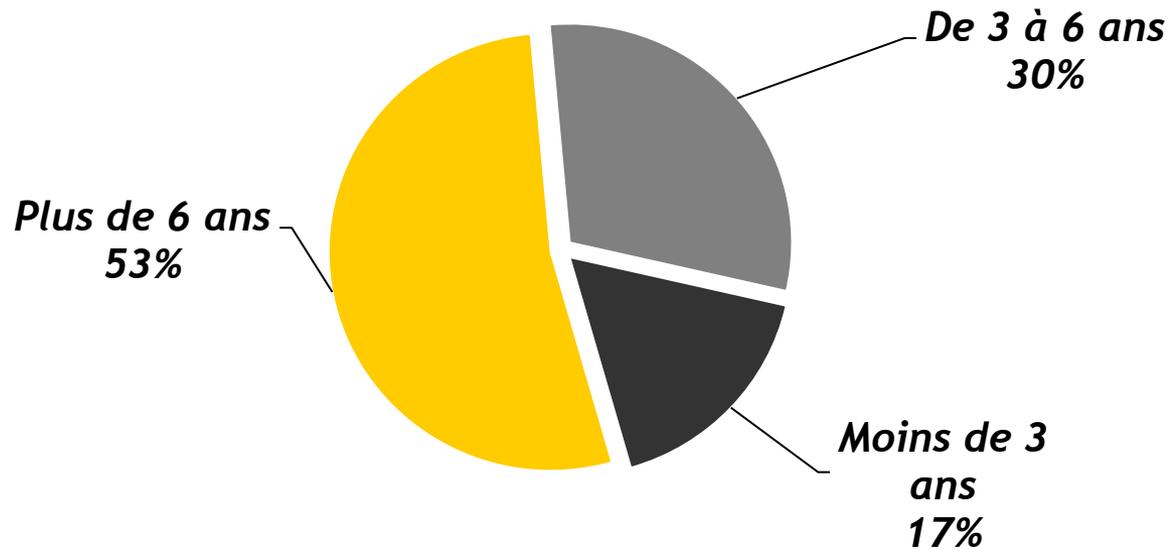


\* En % des surfaces



# Des baux sécurisés de longue durée

*Répartition des baux par durée ferme à fin 2011  
(en % des revenus locatifs annuels)*



- ▶ Durée contractuelle moyenne de 6,6 ans
- ▶ Durée ferme moyenne de 5,8 ans
- ▶ 82% des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation

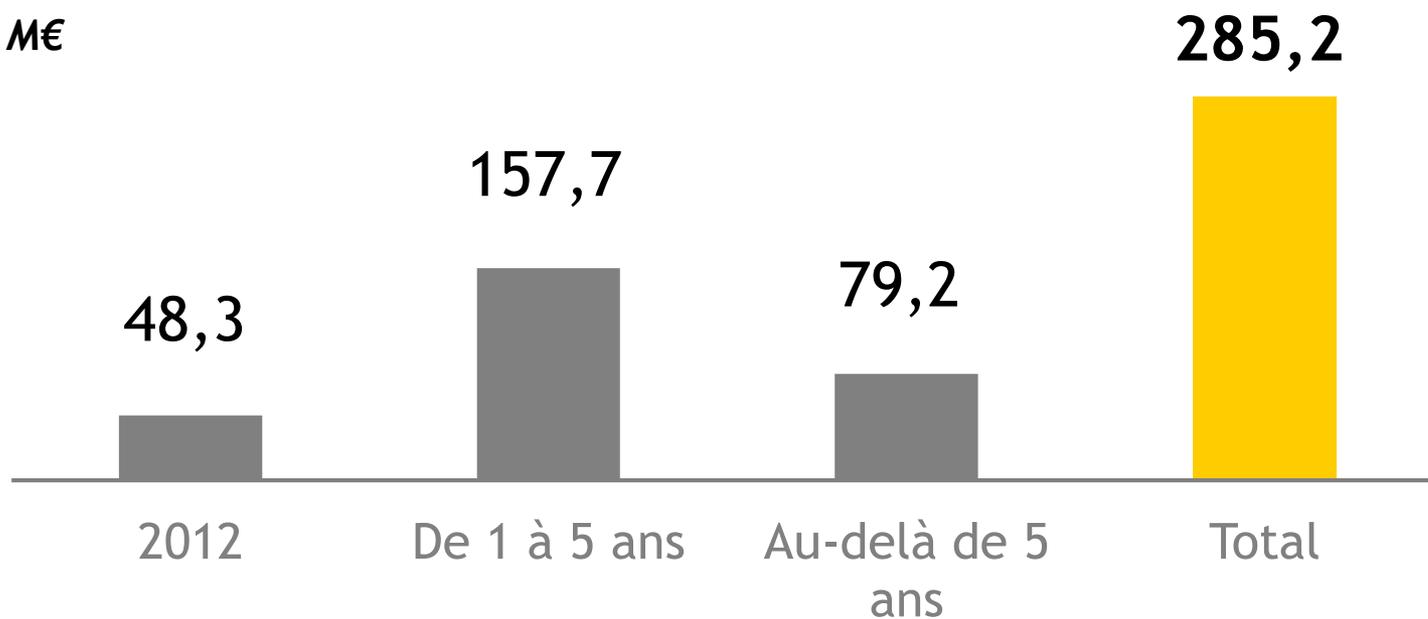


# Echéancier des baux

## Loyers sécurisés

(calculés sur la durée ferme des baux du patrimoine existant au 31 décembre 2011)

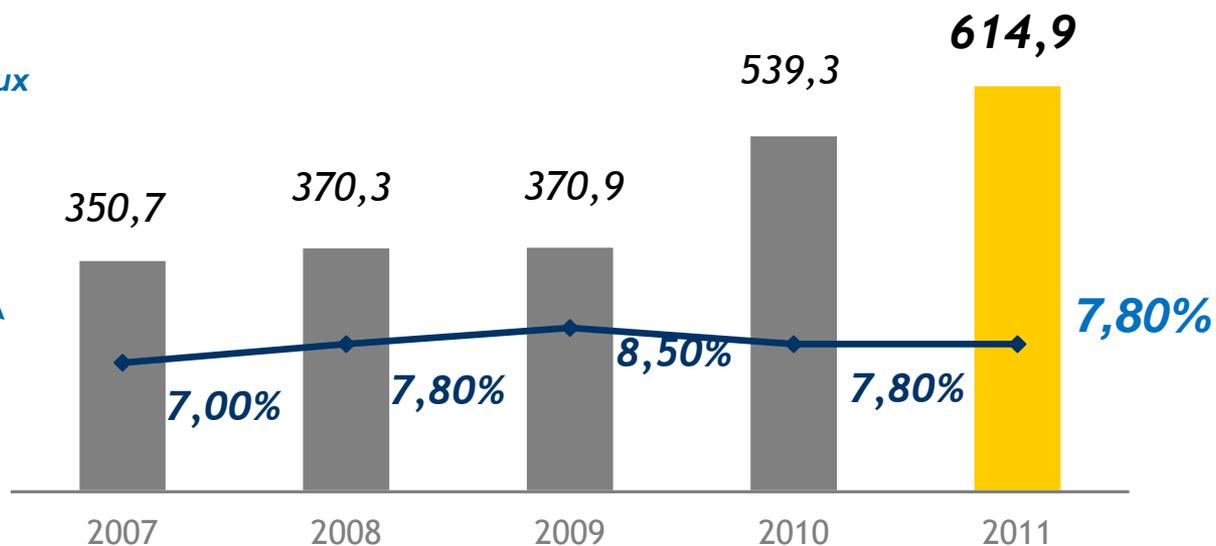
En M€



## Patrimoine expertisé à 615 M€ HD, en hausse de 14% Au 31 décembre 2011

- Patrimoine expertisé à 615 M€ hors droits, soit 638 M€ droits compris :
  - ▶ Patrimoine au 31 décembre 2010 : 539,3 M€
  - ▶ Impact à périmètre constant : - 1,6 M€ (-0,3%)
  - ▶ Impact des livraisons et des acquisitions 2011 : + 94,3 M€
  - ▶ Impact des cessions 2011 : - 17,1 M€
- Taux de rendement global de 7,8% hors droits, stable sur un an
- Taux d'occupation de 100%

*Courbe d'évolution des taux  
(hors droits)*



## Présence renforcée en Ile de France

- La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement

Répartition des sites par zone géographique  
Au 31 décembre 2011

Ile de France : 18 sites

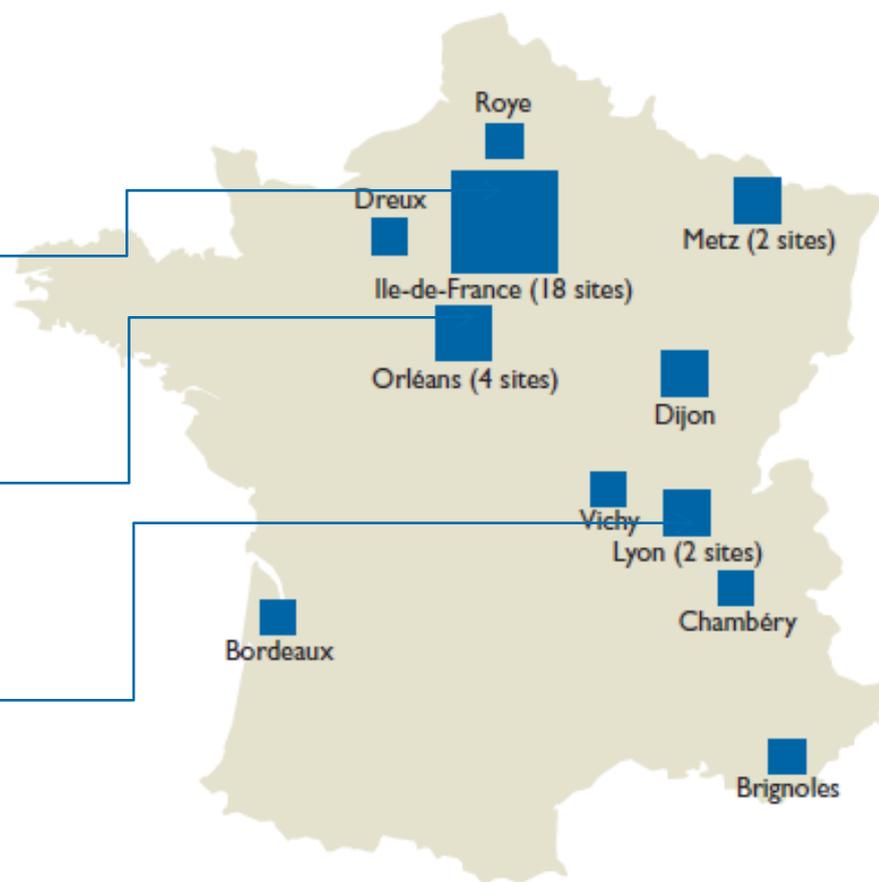
- 508 000 m<sup>2</sup>
- 54 % des surfaces

Orléanais : 4 sites

- 94 000 m<sup>2</sup>
- 10 % des surfaces

Rhône Alpes : 5 sites

- 124 000 m<sup>2</sup>
- 13 % des surfaces



# Locataires - Profil de risque sécurisé et diversifié

## Situation fin 2011

### ■ Une relation partenariale avec les locataires

- *Dès la conception*
- *Tout au long de la vie des actifs pour assurer leur adaptation à leurs besoins*

### ■ Des locataires fidèles

- *ND Logistics, L'Oréal, Castorama, Géodis, Décathlon, La Poste, K+N, Alloga, Movianto ...*

### ■ De nouvelles signatures de grande qualité chaque année

*En 2010 :*

- *Décathlon*
- *Castorama*

*En 2011 :*

- *FM Logistic*

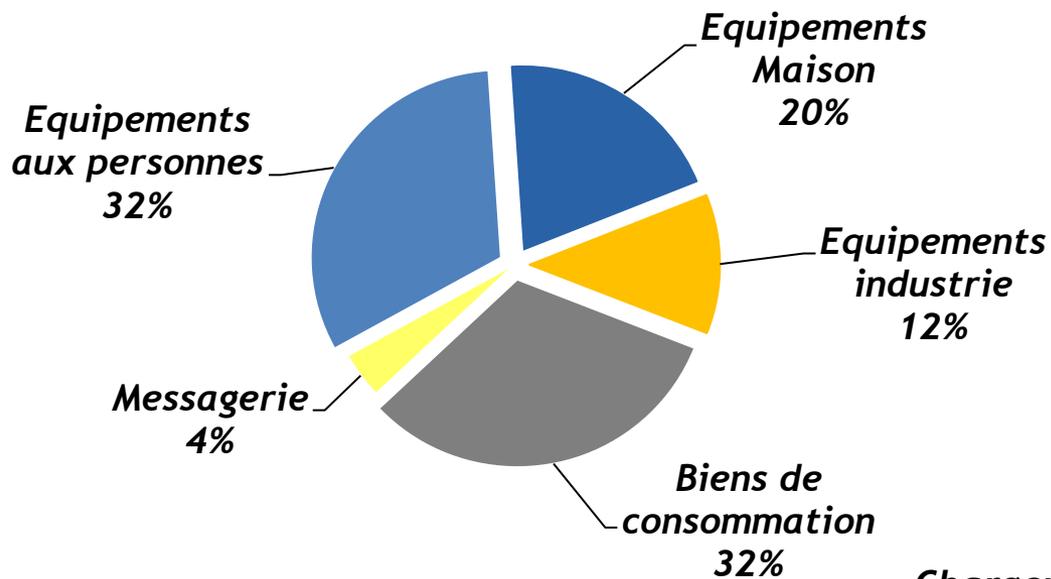
	<i>% des revenus locatifs</i>	<i>Nombre de plateformes</i>
ND Logistics	14 %	4
FM Logistic	13 %	2
L'Oréal	13 %	4
Castorama	8 %	1
Géodis	7 %	4
Décathlon	5 %	1
La Poste	4 %	1
Alloga	4 %	1
K + N	3 %	1
Movianto	3 %	1

- Les 10 premiers locataires représentent 74% des revenus 2011 (20 sites)

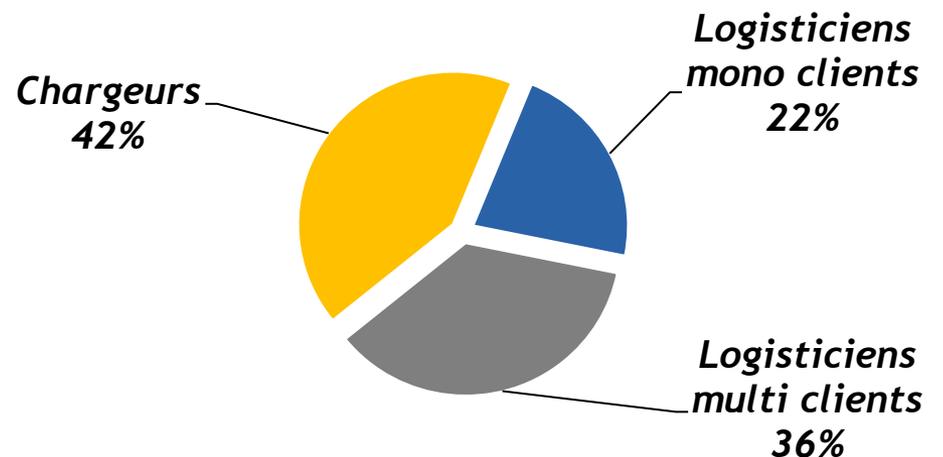


# Une typologie de locataires et de secteurs économiques diversifiée

Répartition des locataires par secteur économique\*



Répartition des locataires par typologie\*



\* En % des loyers annualisés 2011



## Patrimoine en cours de livraison 2012



*Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau*

## 2012 : 8 nouveaux engagements fermes à livrer en 2012 (plus une extension sur un site FM Logistic)

Argan confirme en 2012 son positionnement d'acteur majeur de l'investissement logistique en France :

### ▪ Investissements :

- ▶ Un total d'investissement de 154 M€ pour 238 000 m<sup>2</sup> en 2012 :
  - 4 développements représentant une surface totale de 126 000 m<sup>2</sup>
  - 4 acquisitions représentant une surface totale de 100 000 m<sup>2</sup>
  - 1 extension de 12.000 m<sup>2</sup> pour FM Logistic

### ▪ Arbitrages :

- ▶ Poursuite des opérations d'arbitrage en 2012 :
  - Vente d'une plateforme de 16.000 m<sup>2</sup> située à Reims, le 3 février 2012 (promesse de vente signée le 15 décembre 2011)
  - Vente d'une plateforme de 16.700 m<sup>2</sup> située près de Chambéry, le 27 mars 2012
  - Projet de cession de 75 000 m<sup>2</sup> supplémentaires



## Livraisons 2012 - 2 opérations avec Auchan



### Entrepôt label Certivea HQE Produits secs et brasserie

Lieu : TRAPPES (78)  
Bail : 9 ans ferme  
Surface : 51 400 m<sup>2</sup>

Livraison en deux tranches :  
3<sup>ème</sup> trim.2012 et 1<sup>er</sup> trim. 2013



### Entrepôt produits frais

Lieu : COUDRAY MONTCEAUX (91)  
le long de l'autoroute A6  
Bail : 9 ans ferme  
Surface : 13 300 m<sup>2</sup>

Livraison : 30 mars 2012



# Entrepôt à température dirigée (*normes pharmaceutiques*) pour ARVATO



Lieu : CHANTELOUP (Marne La Vallée 77)  
Bail : 6 ans ferme  
Surface : 20 300 m<sup>2</sup>



Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2012



# Une deuxième opération pour Décathlon

**DECATHLON**



## Entrepôt label Certivea HQE

Lieu : FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée 77), le long de l'autoroute A4

Bail : 6 ans ferme

Surface : 33 200 m<sup>2</sup> + réserve foncière pour une extension de 12 000 m<sup>2</sup>

Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2012



## Plateforme de distribution régionale pour Mr Bricolage



**Mr. Bricolage**

Lieu : CAHORS (46)  
Locataire : Mr BRICOLAGE  
Bail : 12 ans ferme  
Surface : 21 200 m<sup>2</sup>

Livraison : 4<sup>ème</sup> trimestre 2012



# Plateforme pour la FNAC



Lieu : WISSOUS (91)

Bail : 9 ans ferme

Surface : 22 600 m<sup>2</sup>

Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2012



# Plateforme nationale pour Celio



Lieu : AMBLAINVILLE (60), le long de l'autoroute A16

Bail : 10 ans ferme

Surface : 31 500 m<sup>2</sup>

Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2012



# Entrepôt K+N assurant la logistique de Système U



Lieu : FERRIERES EN BRIE (Marne La Vallée 77), le long de l'autoroute A4

Bail : 6 ans ferme

Surface : 32 500 m<sup>2</sup>

Livraison : 3<sup>ème</sup> trimestre 2012



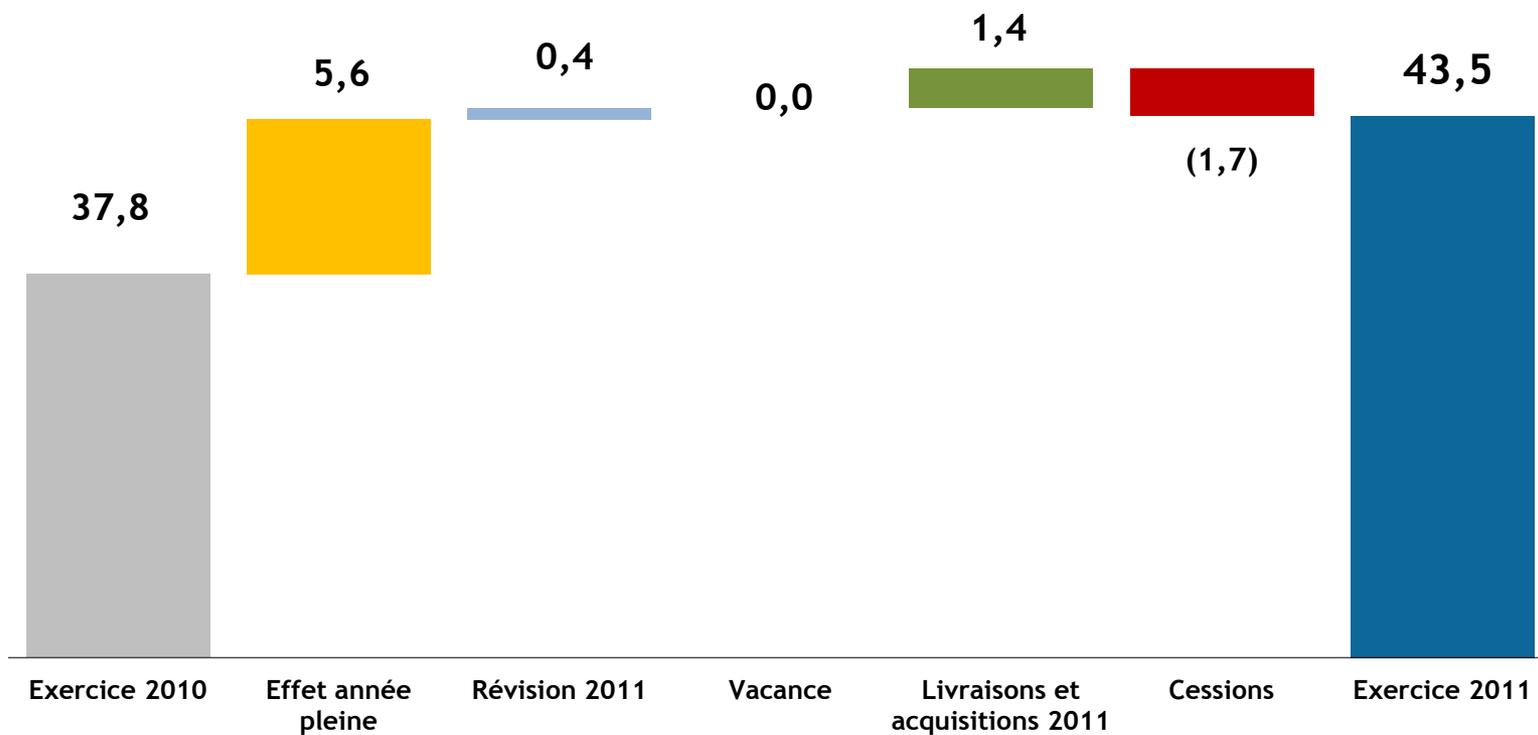
## 11<sup>ème</sup> année de croissance à deux chiffres



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

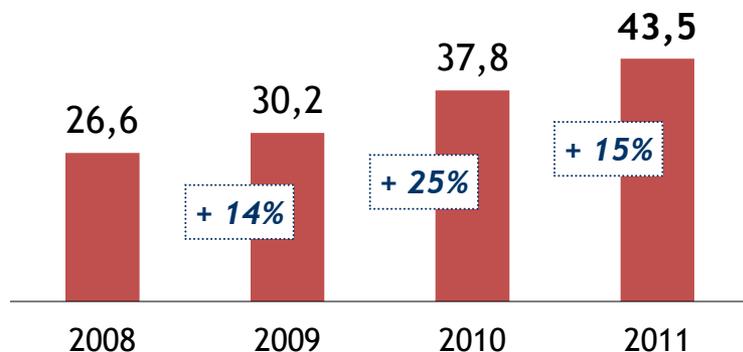
## 2011 : Croissance des revenus locatifs de + 15%

Evolution des revenus locatifs en M€

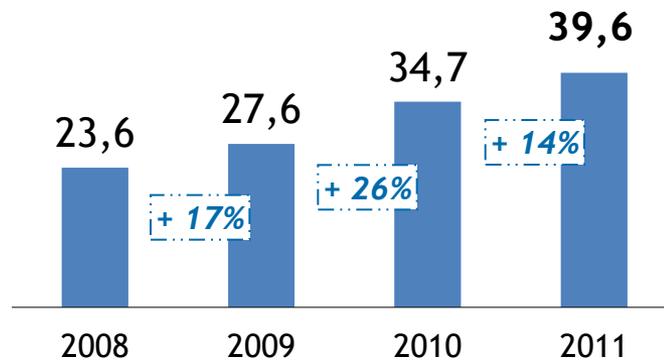


# Croissance des cash flow en ligne avec celle des revenus locatifs

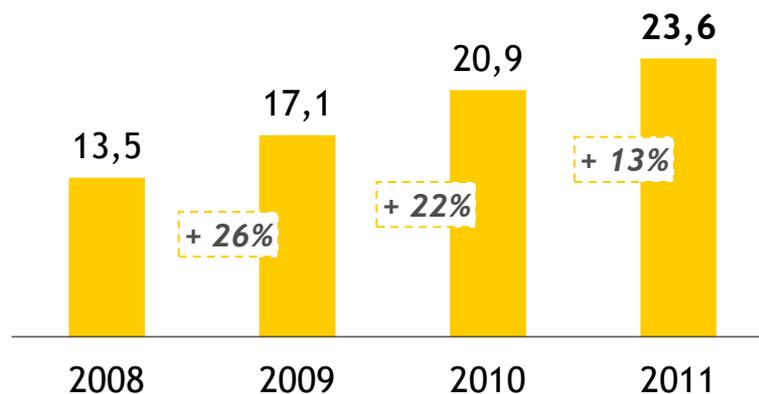
Evolution des revenus locatifs en M€



Evolution des cash flow d'exploitation en M€



Evolution de la CAF nette, après endettement financier et impôt en M€



# Compte de résultat consolidé

En M€	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	
Revenus locatifs (net de charges)	37,8	43,5	
<b>Résultat Opérationnel Courant (ROC)</b>	<b>34,7</b>	<b>39,4</b>	→ Maîtrise des frais de fonctionnement à hauteur de 7,1% des loyers
<b>Roc / Revenus</b>	<b>92 %</b>	<b>91 %</b>	
Variation de juste valeur	19,5	-1,4	→ Maintien des taux de capitalisation à 7,8%
Résultat des cessions	-1,0	-1,2	
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>53,2</b>	<b>36,8</b>	
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,9	
Coût de l'endettement financier brut	-14,4	-17,8	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>38,9</b>	<b>19,9</b>	
Impôts et autres charges financières	1,5	-0,1	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>40,4</b>	<b>19,8</b>	
<b>Résultat dilué par action (€)**</b>	<b>3,98</b>	<b>1,44</b>	

\*\* Nombre d'actions en 2010 : 10 136 514  
 Nombre d'actions en 2011 : 13 712 722



# Bilan consolidé simplifié

En M€	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	
<b>ACTIF</b>	<b>596,2</b>	<b>732,5</b>	
Actifs non courants	545,3	669,6	} • <i>Dont trésorerie : 32,4 M€ *</i>
Actifs courants	35,1	56,6	
Actifs destinés à être cédés	15,8	6,3	
<b>PASSIF</b>	<b>596,2</b>	<b>732,5</b>	
Capitaux propres	151,4	195,0	} • <i>Dont Dettes LT : 459,6 M€</i> • <i>Dont Dettes CT : 35,6 M€</i>
Passifs non courants	397,6	478,5	
Passifs courants	47,2	59,0	

\* Trésorerie de 27,8 M€ après remboursement d'un billet de trésorerie CT de 4,6 M€



## Une dette sous contrôle avec baisse de la LTV

	2010	2011
Dettes financières en capital (M€) (sur patrimoine fin d'année)	409,4	463,1
Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits))	71,7%	69,6%
Frais financiers nets	-13,7	-16,1
Maturité de la dette	12,8 ans	12,3 ans
Coût moyen	3,89% <i>Euribor moyen 2010 : 0,82%</i>	3,88% <i>Euribor moyen 2011 : 1,39%</i>
Dettes à taux fixe	41 % <i>taux moyen : 4,7%</i>	33 % <i>taux moyen : 4,7%</i>
Dettes à taux variable couvert	47 %	49 %
Dettes à taux variable	12 % <i>Eur 3 mois + 1,4% en moyenne</i>	18 % <i>Eur 3 mois + 1,5% en moyenne</i>

- 2011 : Poursuite de la mise en place de couverture sur une partie des nouveaux financements, réduisant l'exposition aux taux variables à 18% de la dette totale.



# Un mode de financement spécifique

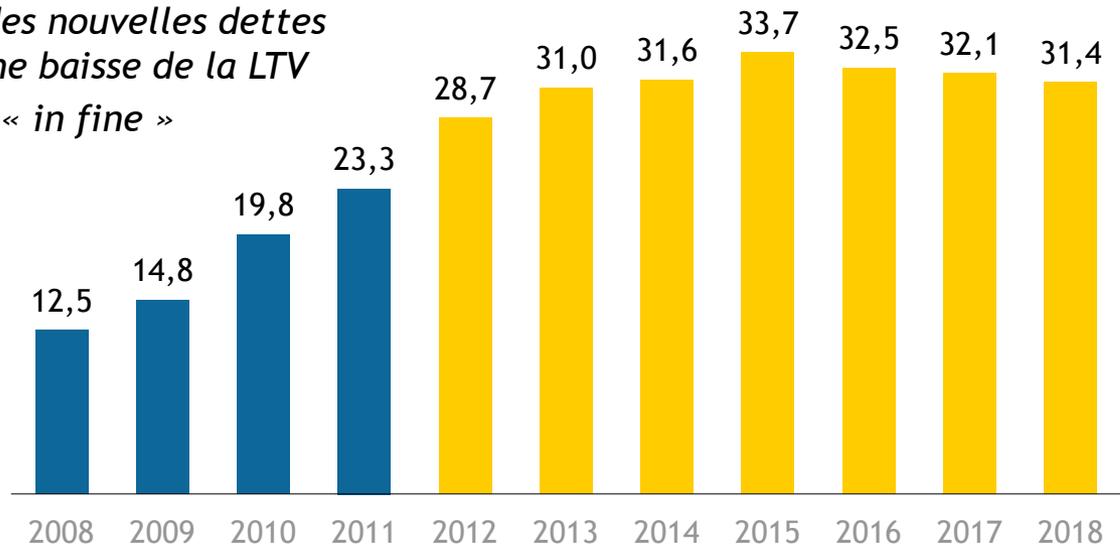
## ▪ Mode de financement spécifique actif par actif

- Des emprunts amortissables sur 15 ans en moyenne
- Pas de covenants à respecter
- ARGAN veille à prévoir un différentiel sécurisant entre les flux de remboursement et les loyers

## ▪ LTV de 69,6% sous contrôle

- Remboursement en capital de 23,3 M€ en 2011
- Pour les années à venir, les montants des remboursements de la dette additionnés aux désendettements liés aux arbitrages seront supérieurs aux montants des nouvelles dettes contractées, entraînant une baisse de la LTV
- Pas d'échéance en capital « in fine »

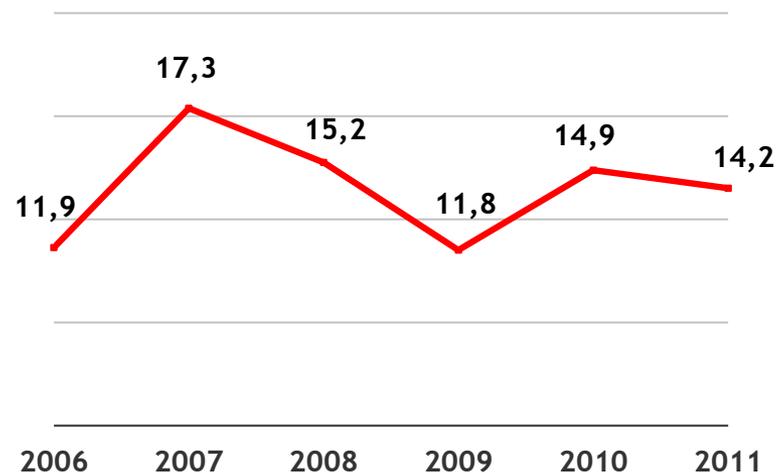
*Echéancier de remboursement en M€  
(périmètre au 31/12/12)*



## ANR de 195 M€ fin 2011

- ANR de liquidation par action de 14,2€ au 31 décembre 2011
  
- Origine de la variation de - 0,7 €/action :
  - ANR fin 2010 : 14,9 €/action
  - Résultat net 2011 : + 2,2 €/action
  - Variation de la valeur du patrimoine : - 0,3 €/action
  - Réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,7 €/action
  - Versement du dividende : - 0,8 €/action
  - Impact dilutif de la création des actions nouvelles suite à l'augmentation de capital : - 1,1 €/action

*Evolution de l'ANR de liquidation  
(hors droits, en € par action)*



En M€

ANR de reconstitution (droits compris)

ANR de reconstitution par action

ANR de liquidation (hors droit)

ANR de liquidation par action

31-12-09

31-12-10

31-12-11

130,9

171,5

218,5

13,4 €

16,9 €

15,9 €

114,8

151,4

195,0

11,8 €

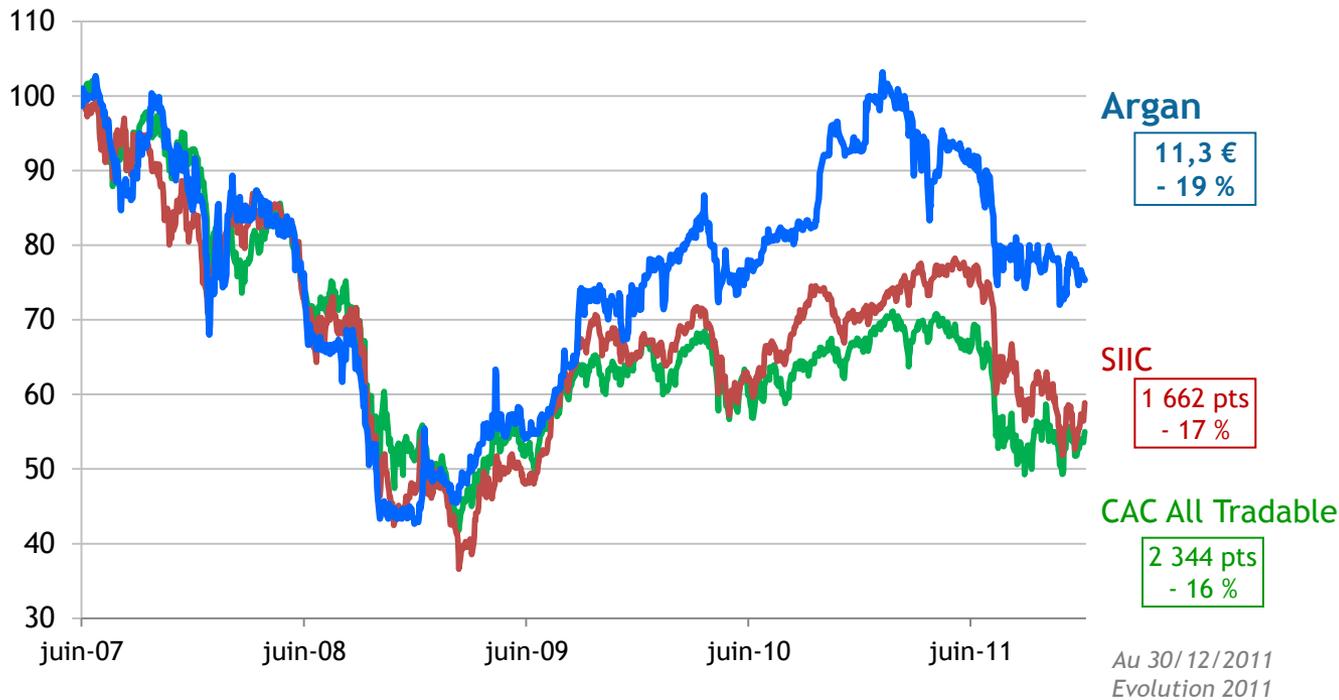
14,9 €

14,2 €



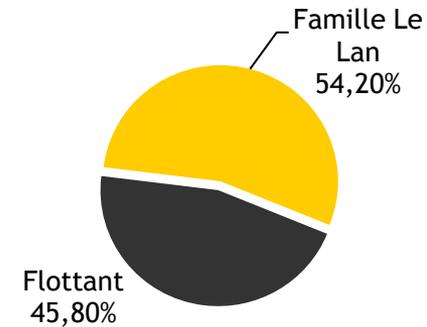
# L'action ARGAN

*Evolutions du cours d'ARGAN, des indice SIIC France et CAC All Tradable*  
*Base 100 cours d'introduction au 25/06/07*



**NYSE Euronext Paris**  
**Transfert au**  
**compartiment B**  
**en janvier 2012**  
**Isin : FR0010481960**  
**Mnemo : ARG**

**Répartition du capital**  
**au 31/12/2011**



## 2010-2011-2012 : Les 3 glorieuses !



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

## Acteur majeur de l'immobilier logistique avec 417 M€ investis en 3 ans

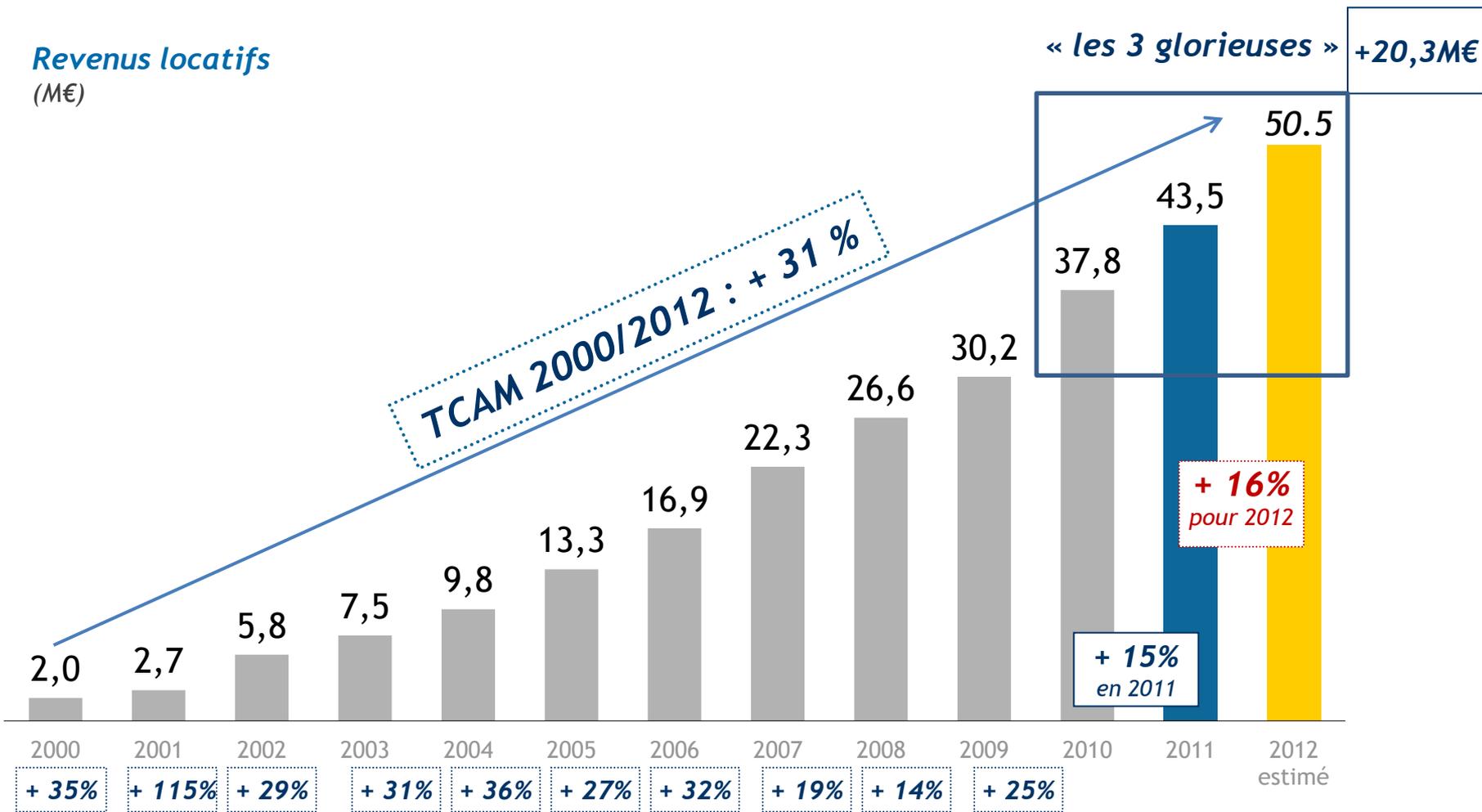
	Total sur 3 ans	2010	2011	2012 *
<b>Investissements</b>				
En M€	417	170	93	154
<i>Part de marché</i>		30%	15%	
Dette contractée (M€)	348	143	76	129
Coût dette contractée	3,40%	3,30%	3,60%	3,30%
Surface (m <sup>2</sup> )	640.000	240.000	162.000	238.000
Nombre d'actifs	15	4	3	8
Loyers annualisés (M€)	32,5	13,0	7,5	12,0
<b>Arbitrages</b>				
En M€	96	22	24	50
Surface (m <sup>2</sup> )	188.000	41.000	42.000	105.000
Nombre d'actifs	12	5	2	5
Loyers annualisés (M€)	9,0	2,0	2,3	4,7

(\* ) Investissements contractés et à livrer en 2012 - Arbitrages selon programme prévisionnel 2012



# Croissance des revenus locatifs à 2 chiffres depuis 12 ans

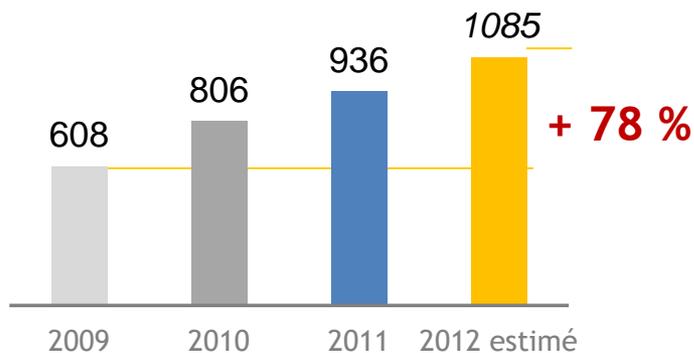
Revenus locatifs  
(M€)



# 2010 / 2012 - Croissance active et qualitative du patrimoine

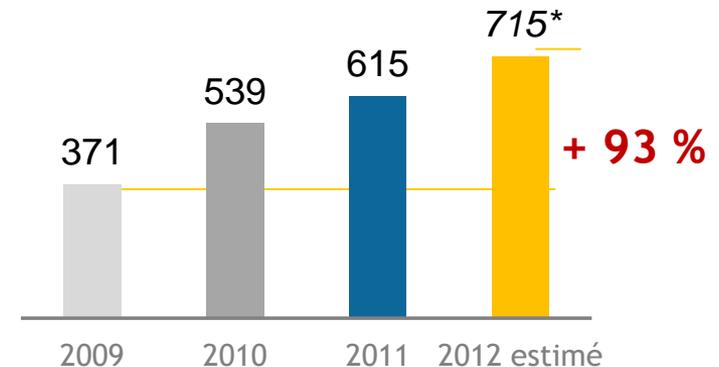
## Evolution du patrimoine en surface

(000 m<sup>2</sup>)



## Evolution du patrimoine en valeur

(M€ HD)



\* En appliquant le taux de capitalisation de fin 2011

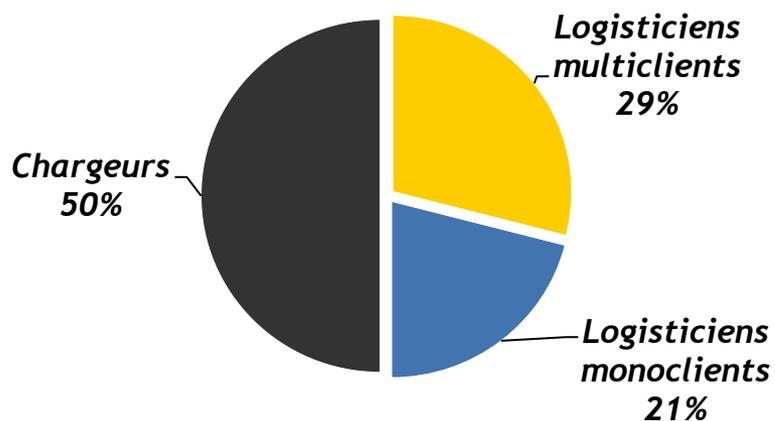
- En 3 ans, le patrimoine 100% logistique d'Argan aura :
  - ▶ Quasiment doublé en surface pour atteindre **1,1 million de m<sup>2</sup>** fin 2012
  - ▶ Doublé en valeur avec une valeur estimée fin 2012 à **715 millions HD**
  - ▶ Rajeuni avec un age moyen de **6,1 ans à fin 2012**
  - ▶ Conservé un taux d'occupation maximal de **100 %** (à fin 2011)



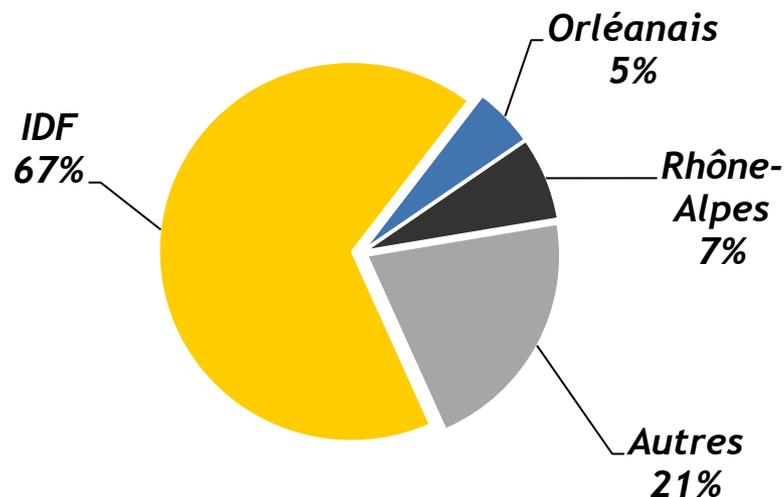
## 2010 / 2012 - Montée en gamme du patrimoine

### Projections à fin 2012

79% de chargeurs  
et sites logisticiens multiclients



Concentration accrue sur l'Ile de France  
67% des surfaces contre 41% début 2010



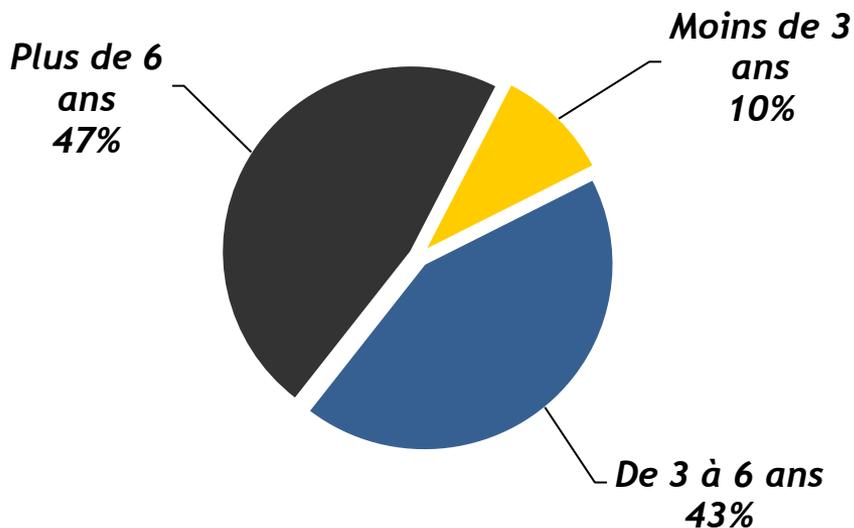
Taille moyenne de **29.000 m<sup>2</sup>**  
contre 22.000 m<sup>2</sup> début 2010



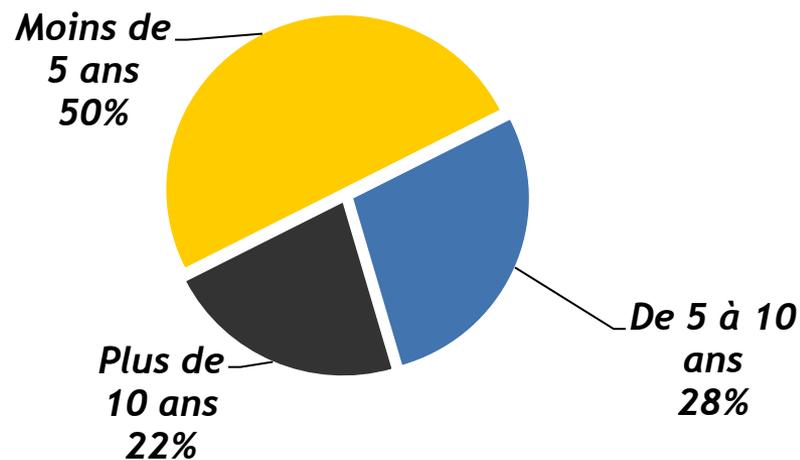
## 2010 / 2012 - Montée en gamme du patrimoine (suite)

### Projections à fin 2012

Durée ferme des baux maintenue  
à 5,8 ans



Patrimoine rajeuni : 6,1 ans  
contre 6,7 ans en moyenne début 2010



# 2010 / 2012 - Diversification qualitative du portefeuille clients

## Locataires historiques

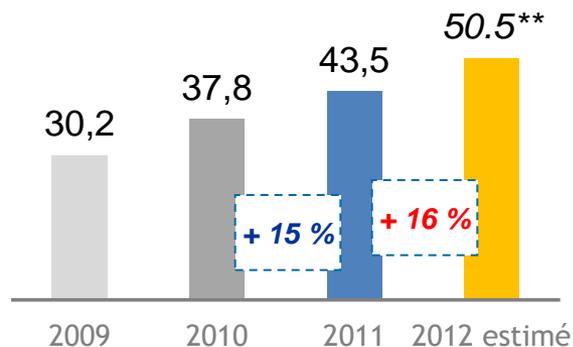


## Nouvelles signatures depuis 2010

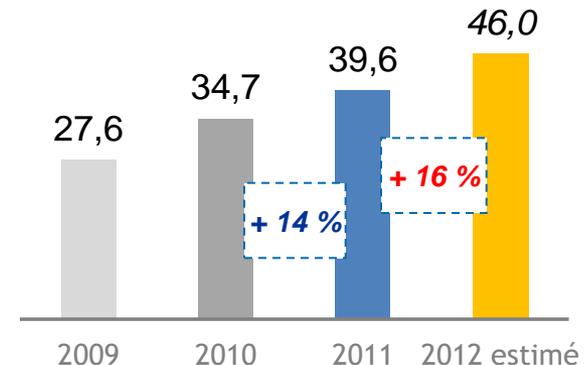


## 2010 / 2012 - Performances financières renouvelées basées sur le maintien de fondamentaux solides

*Revenus locatifs nets*  
(M€)



*Cash flow d'exploitation*  
(M€)



- ▶ Frais de structures maîtrisés et contenus à 7,1% des loyers
- ▶ Maîtrise des flux de trésorerie
  - ✓ Trésorerie de 28 M€ fin décembre 2011 (soit plus de 6 mois de loyers prévisionnels 2012)
- ▶ Coût de la dette totale de 3,9% en 2011
- ▶ Prévision de baisse de la LTV, grâce à l'amortissement de la dette et aux arbitrages.

\*\* loyers annualisés de 56 M€ sur la base du patrimoine de 1,085 000 m<sup>2</sup> détenus fin 2012

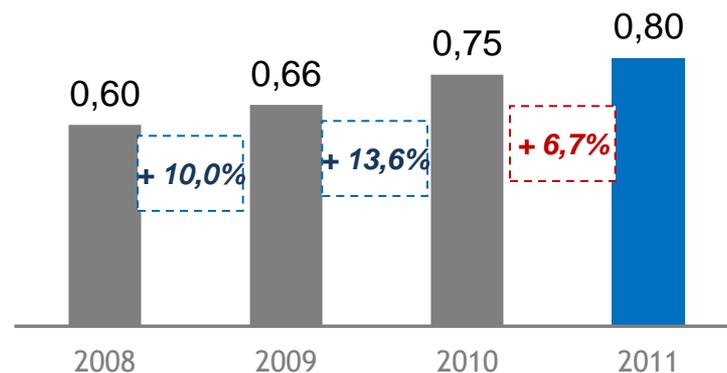


## Dividende 2011 - Rendement de 6,9%

### 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> résolutions :

- Un dividende de 0,80 € par action
  - ✓ Représentant un rendement de 6,9% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2011 (11,52€/action)
  - ✓ Représentant 28 % de la CAF courante 2011 (contre 22 % pour le dividende 2010)
- Option pour le paiement du dividende en action, avec une décote de 10 %\*, soit un prix de souscription de 10,55 € par action
- Détachement du droit au dividende sur position au 10 avril 2012 au soir
- Mise en paiement le 15 mai 2012

Progression du dividende/action (en €)



\* Le prix de souscription est calculé sur la moyenne du cours de clôture des 20 séances de bourse précédant le jour de l'AG, diminuée du montant net du dividende



# *Présentation des Rapports du Président du Conseil de Surveillance*



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

# *Présentation des Rapports des Commissaires aux Comptes*



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

# Présentation des rapports des Commissaires aux Comptes

- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2011
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011
- 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.



# Questions des Actionnaires



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

# *Vote des Résolutions*

*Relevant de la compétence  
de l'assemblée générale ordinaire*



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

# Vote des Résolutions

- **Première résolution**

- *Approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2011*

- **Deuxième résolution**

- *Approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2011*

- **Troisième résolution**

- *Affectation du résultat de l'exercice*

- **Quatrième résolution**

- *Distribution d'un dividende*

- **Cinquième résolution**

- *Option pour le paiement du dividende en actions*
  - *Jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2012 - option exerçable jusqu'au 2 Mai 2012*
  - *Prix d'émission fixé à 90% de la moyenne des cours cotés à la clôture lors des 20 dernières séances de bourse précédant la présente assemblée générale, diminuée du montant net du dividende, soit un prix de souscription de 10,55 € par action*



# Vote des Résolutions

- **Sixième résolution**
  - *Approbation des conventions et engagements réglementés*
- **Septième résolution**
  - *Fixation du montant des jetons de présence alloués au Conseil de Surveillance*
    - *26.000 € pour l'exercice 2012 sur base de 2.000 € / membre présent / Conseil*
- **Huitième 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
    - 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
    - Durée de 18 mois à compter de l'assemblée



# *Vote des Résolutions*

*Relevant de la compétence  
de l'assemblée générale extraordinaire*



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*

# Vote des Résolutions

- **Neuvième résolution**
  - *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions*
    - Dans la limite de 10 % du capital social
    - Durée : 18 mois à compter de l'assemblée
- **Dixième résolution**
  - *Pouvoirs en vue des formalités*



## *Clôture de la séance*



*Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux*