



 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

Augmentation de capital

Mars 2011

Disclaimer

- Le présent document a été préparé par la société ARGAN (la «Société») exclusivement pour les besoins des présentations aux investisseurs qui se tiendront dans le cadre du projet d'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (l'«Offre»). La Société et Invest Securities, ainsi que leur affiliés, dirigeants, représentants, employés et conseils respectifs dégaient toute responsabilité pour l'utilisation par toute personne du présent document.
- Le présent document peut contenir des déclarations prospectives. Ces déclarations ne constituent pas des garanties quant à la performance future de la Société. Ces déclarations sont fondées sur les attentes et les prévisions actuelles du management et sont sujettes à certains facteurs et incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence une différence significative entre les résultats réels et ceux décrits dans le Prospectus (tel que défini ci-dessous), que les investisseurs sont invités à consulter. La Société et Invest Securities, ainsi que leurs affiliés, dirigeants, représentants, employés et conseils respectifs n'ont pas l'obligation ni ne prennent l'engagement de mettre à jour ou de réviser les déclarations prospectives. La Société et Invest Securities, ainsi que leurs affiliés, dirigeants, représentants, employés et conseils respectifs ne prennent pas l'engagement, et ne sont pas en aucune façon tenus, de fournir des actualisations ou de modifier les déclarations prospectives.
- Les informations contenues dans cette présentation n'ont pas été soumises à une vérification indépendante. Aucune déclaration, garantie ou promesse, expresse ou implicite, n'est faite et ne pourra servir de fondement quant à l'exactitude, à l'exhaustivité, à la véracité ou au caractère adéquat des informations et opinions contenus dans le présent document. Ni la Société, ni Invest Securities, ni leurs affiliés, dirigeants, représentants, employés et conseils respectifs ne sont responsables au titre d'une quelconque perte pouvant résulter de l'utilisation de ce document ou de son contenu, ou liée de quelque façon que ce soit à ce document. Les informations contenues dans cette présentation peuvent être modifiées sans notification préalable. L'objectif de cette présentation n'est ni de fournir, ni de servir de fondement à une analyse complète ou exhaustive de la situation financière ou commerciale de la Société ainsi que de sa position et de ses perspectives.
- Un prospectus, constitué par (i) le document de référence d'ARGAN enregistré en France par l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») en date du 16 mars 2011 sous le numéro R.11-005 et (ii) une note d'opération (contenant le résumé du prospectus), a reçu le visa de l'AMF n° 11- 079 en date du 21 mars 2011 (le « Prospectus »). L'attention des investisseurs est attirée sur les sections relatives aux facteurs de risques figurant à la section 5.2 du document de référence et au chapitre 2 de la note d'opération.
- Une description détaillée de l'activité, de l'état financier et des facteurs de risques liés à la Société est fournie dans le Prospectus, qui peut être obtenu au siège social d'Argan 10, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine et auprès des établissements habilités à recevoir les souscriptions. Le Prospectus peut être consulté sur les sites Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et d'Argan (www.argan.fr). En cas de divergences entre le présent document et le Prospectus, le Prospectus prévaudra.
- Le présent document ne constitue ni une offre ni une invitation à acheter ou souscrire des valeurs mobilières, et aucun des éléments qu'il contient ne peut constituer, ni servir de fondement à aucun contrat, engagement ou décision d'investissement relatif à une telle offre ou invitation. Toute décision d'achat de valeurs mobilières dans le cadre de l'Offre doit être faite sur le seul fondement des informations contenues dans le Prospectus.
- Les valeurs mobilières qui seront offertes dans le cadre de l'Offre n'ont pas été et ne seront pas enregistrées conformément au U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié, et ne peuvent être offertes ou vendues aux Etats-Unis, hormis le cas d'une exemption aux obligations d'enregistrement du texte précité. La Société n'a pas l'intention de procéder à l'enregistrement de tout ou partie des valeurs mobilières vendues ni de procéder à une offre publique aux Etats-Unis. Ce document ne doit pas être diffusé aux Etats-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon. Au Royaume-Uni, la diffusion du présent document n'est pas effectuée par et n'a pas été approuvée par une personne autorisée (« authorised person ») au sens du Financial Services and Markets Act 2000 et le présent document ne peut être distribué qu'aux personnes ayant une expérience professionnelle dans le domaine des investissements régis par les dispositions de l'article 19(5) de la loi "Financial Services and Markets 2000 (Financial Promotion) Order 2005", telle qu'amendé ou à qui ce document peut être légalement transmis en vertu de la réglementation applicable. La diffusion de ce document dans d'autres juridictions peut être limitée par la loi et les personnes qui pourraient se trouver en possession de ce document se doivent de prendre connaissance et de respecter toute restriction de ce type. Le non-respect de ces restrictions pourrait constituer une violation des lois applicables aux valeurs mobilières.



SOMMAIRE

- Un foncière en ordre de marche et une ambition affirmée
- Un patrimoine de très grande qualité et un développement dynamique
- Une foncière de croissance : saine, bien gérée et rentable
- Stratégie et perspectives 2011/12
- Objectifs et modalités de l'opération





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Un foncière en ordre de marche
et une ambition affirmée*

ARGAN : un expert de l'immobilier logistique

- **Argan est une foncière spécialisée en immobilier logistique** qui détient fin 2010 un patrimoine de 806 000 m² expertisé à 539,3 M€ HD, affichant un taux de rendement de 7,8%
- **Le groupe est un développeur investisseur :**
 - *Développe des plateformes sur mesure pour ses clients avec une grande technicité et un contrôle total de sa chaîne de valeur, plateformes conservées ensuite en patrimoine et gestion*

Principales étapes d'un projet dédié :

- Conclure un bail commercial
- Acquérir un terrain
- Concevoir la plateforme
- Déposer et obtenir le Permis de Construire
- Déposer et obtenir l'autorisation préfectorale d'exploiter (ICPE)
- Préparer le(s) descriptif(s) technique(s)
- Passer le(s) marché(s) de construction et en assurer le contrôle
- Livrer la plateforme et assurer sa gestion

Signature
du bail

Compromis
terrain

Dépôt
PC / AE

Construction

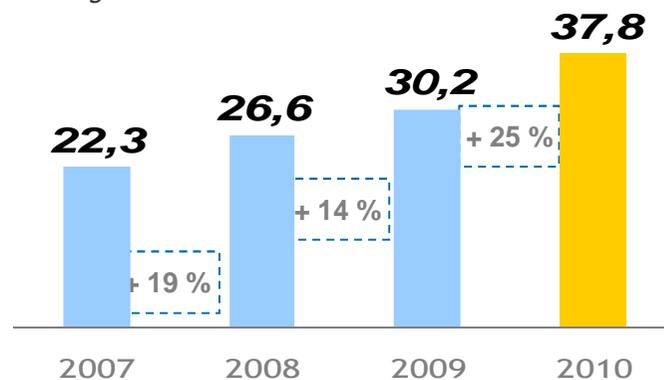
- *Mais il est également investisseur dans des plateformes développées par des tiers répondant à ses critères qualitatifs*



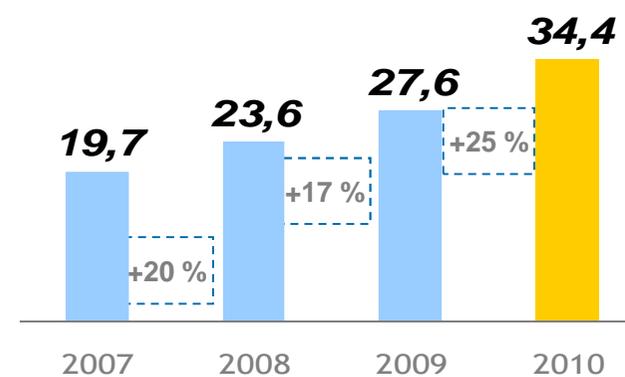
ARGAN affiche une dynamique de croissance à deux chiffres ininterrompue depuis 10 ans

- Les fondamentaux solides de la foncière de développement et la capacité du groupe à réaliser des acquisitions d'actifs lui permettent d'afficher de très bonnes performances opérationnelles et financières
 - Revenus locatifs : +70% en 3 ans, portés à 37,8 M€ en 2010 (+25% en 2010)
 - Cash flows d'exploitation récurrents : +75 % sur 3 ans (+25% en 2010)
 - Patrimoine : hausse de +54% de la valeur sur 3 ans à 539,3 M€ hors droits (+45% en 2010)
 - Un patrimoine jeune (6 ans de moyenne) et occupé à 100 %
 - Une durée ferme des baux moyenne de 5,7 ans

Revenus locatifs : 37,8 M€ (+25 %)
nets de charges



Cash flow d'exploitation : 34,4 M€ (+25 %)



Argan est aujourd'hui un acteur majeur de l'investissement en immobilier logistique en France

- **2010 : une nouvelle année très active pour Argan**
 - **170 M€ d'investissement pour 240 000 m²**
 - ✓ 1^{er} acteur* de l'investissement en immobilier logistique avec 200 000 m² / 150 M€
 - ✓ Livraison d'une nouvelle plateforme HQE de 40 000 m²
 - ✓ Poursuite du travail d'arbitrage sur le patrimoine (42 000 m²)
 - **Maîtrise des flux de trésorerie**
 - ✓ Solde de précaution de 20,6 M€ fin décembre, équivalent à 6 mois de loyers prévisionnels 2011
 - **Baisse des taux de capitalisation à 7,8% à fin 2010, contre 8,5% fin 2009**
 - **Sécurisation de la dette**
 - ✓ Souscription d'une couverture d'une grande partie des emprunts contractés à taux variable, à un taux avantageux
 - **Renforcement de l'équipe de Direction, pour poursuivre sa stratégie de développement dynamique**

* Source CBRE - Marché de l'investissements de l'immobilier logistique 2010 estimé à 550 M€





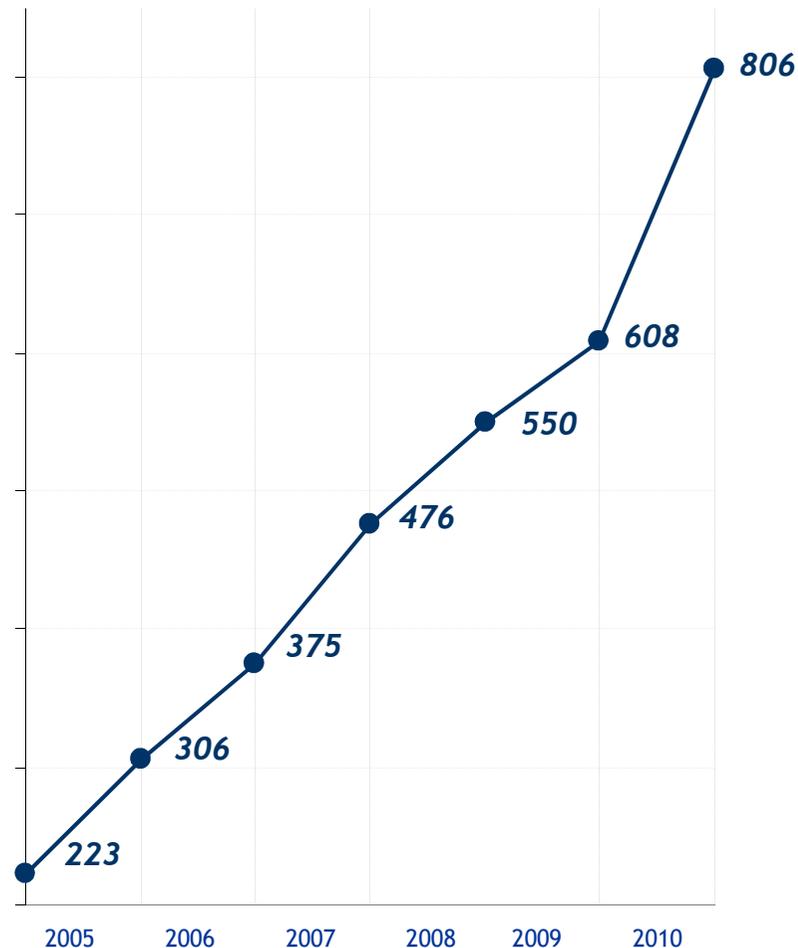
 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Un patrimoine de qualité
et un développement dynamique*

Un patrimoine de qualité en croissance rapide

Au 31 décembre 2010

Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)



- Patrimoine 100 % logistique
- Loué à 100 %
- 806 000 m² détenus fin 2010 :
 - + 240 000 m² nouveaux en 2010 (livrés ou acquis)
 - - 42 000 m² cédés ou sous promesse de vente
- 29 plateformes et 2 messageries en France
 - Surface moyenne (entrepôts de catégorie A) : 27 000 m²
 - 72% des plateformes font plus de 25 000 m²
- Un rajeunissement du patrimoine
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6 ans (contre 6,7 ans fin 2009)

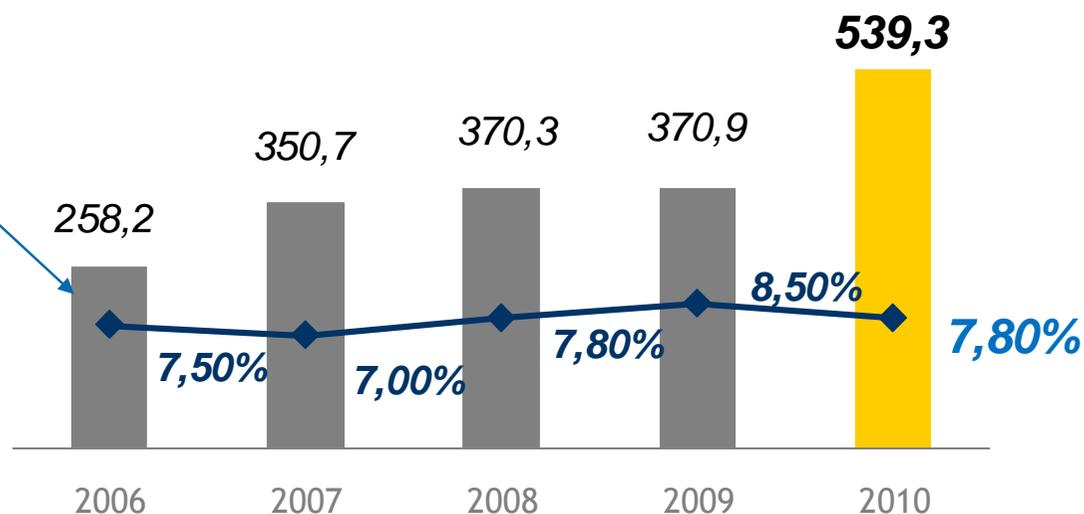


Un patrimoine expertisé à 539,3 M€ HD

Au 31 décembre 2010

- Un patrimoine expertisé à 539,3 M€ hors droits, soit 559,4 M€ droits compris
 - Impact à périmètre constant (détenu au 1er janvier 2010) : +20,6 M€ (+6,0%)
 - Impact des livraisons et des acquisitions 2010 : + 172,6 M€
 - Impact des 2 cessions 2010 (y compris promesse) : -24,8 M€
- Un taux de rendement global de 7,8% hors droits
- Un taux d'occupation de 100%
- 86% du patrimoine sous garantie décennale

Courbe d'évolution des taux (hors droits)



Un patrimoine aux critères de qualité « A-P-L »

Une stratégie visant à constituer un portefeuille d'actifs logistiques de très grande qualité, basé sur des investissements respectant notre règle « A-P-L »

▪ Catégorie **A**

- des plateformes répondant aux critères de l'arrêté du 5 août 2002 concernant les ICPE
- dimensions normées : hauteur libre 10m, profondeur ≈ 100m
- isolation thermique respectant la RT 2005
- fonctionnelles : cour camion 35 mètres, flux et parkings PL et VL différenciés, avec un poste de mise à quai pour 1 000 m² au maximum
- sécurisées : anti-intrusion, système d'extinction automatique d'incendie
- respectant l'environnement (rétention des eaux polluées)

▪ Emplacements « **Prime** »

- à forte densité d'entrepôts logistiques favorisant la relocation et la maîtrise des coûts de transport pour le locataire
- à proximité de bassins d'emplois
- à proximité de réseaux routiers

▪ Louées pour de longues durées à des locataires financièrement solides

- bail de 9 ans fermes lors de la 1^{ère} location afin de sécuriser l'investissement
- des locataires solides financièrement pour sécuriser les revenus des loyers



Une présence renforcée en Ile de France

- La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement

Répartition des sites par zone géographique
Au 31 décembre 2010

Ile de France : 16 sites

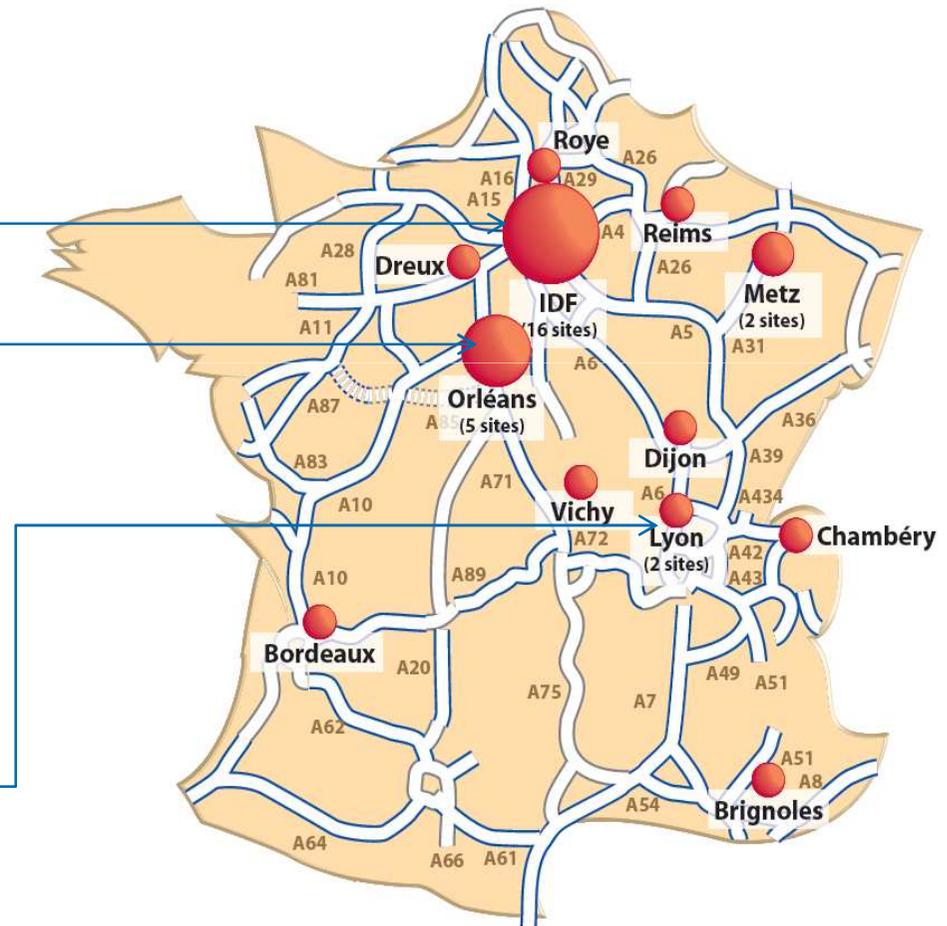
- 406 000 m²
- 50 % des surfaces

Orléanais : 5 sites

- 110 000 m²
- 14 % des surfaces

Rhône Alpes : 5 sites

- 124 000 m²
- 15 % des surfaces



Profil de risque locataire sécurisé et diversifié

- 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 Logistique, L'Oréal, Castorama, Géodis, Décathlon, La Poste, K+N, Dépolabo, Movianto ...

- Des nouvelles signatures de grande qualité chaque année

En 2010 :

- Décathlon
- Castorama

| | % des revenus locatifs 2010 | Nombre de plateformes |
|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| ND Logistique | 16,5 % | 4 |
| L'Oréal | 14,3 % | 4 |
| Castorama | 9,1 % | 1 |
| Géodis | 6,9 % | 4 |
| Décathlon | 5,3 % | 1 |
| La Poste | 4,6 % | 1 |
| K + N | 4,0 % | 1 |
| Depolabo | 3,9 % | 1 |
| Movianto | 3,6 % | 1 |

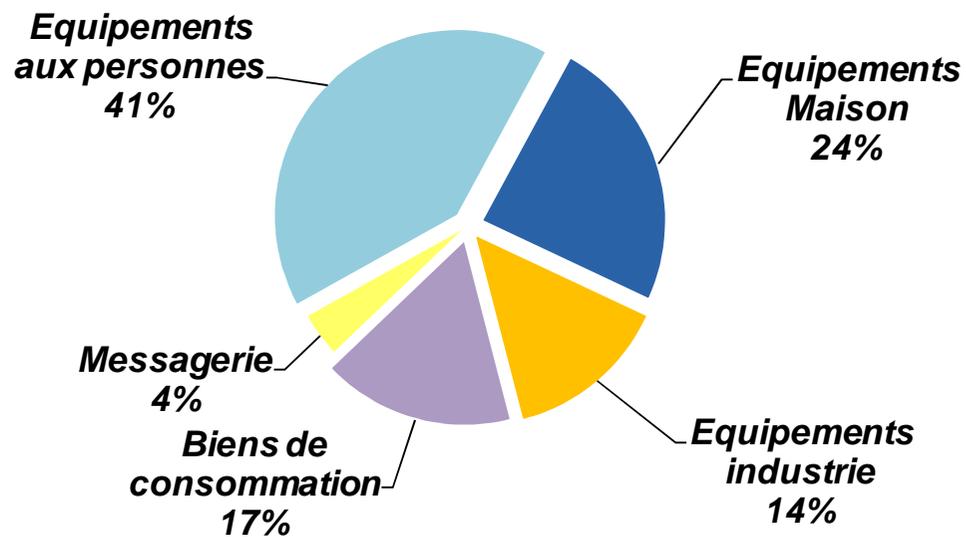
- Les 9 premiers locataires représentent 68,2 % des revenus 2010 (18 sites)

- Aucun incident de paiement

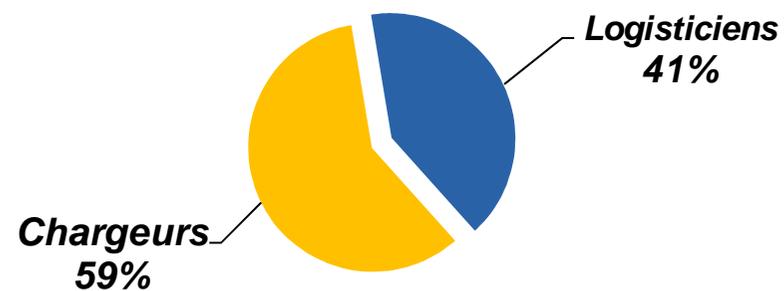


Une typologie de locataires diversifiée

Répartition des locataires par secteur économique*



Répartition des locataires par typologie*

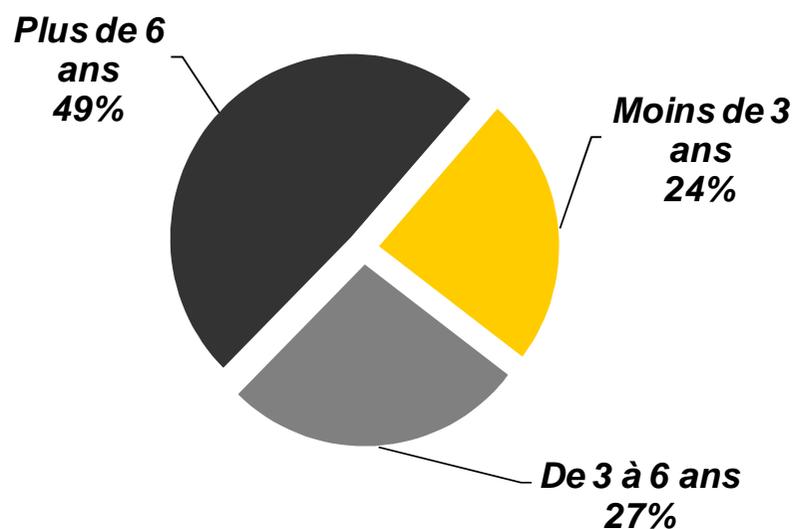


* En % des loyers annualisés 2010



Des baux sécurisés de longue durée

*Répartition des baux par durée ferme au 1^{er} janvier 2011
(en % des revenus locatifs annuels)*



- *Durée contractuelle moyenne de 6,6 ans*
- *Durée ferme moyenne de 5,7 ans*
- *80% des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation*



2010 a été marquée par une stratégie dynamique d'acquisitions ciblées

- **Argan est apparu comme le 1^{er} acteur sur le marché de l'investissement logistique en France en 2010**
 - *Un total d'investissement de 170 M€*
 - *dont 150 M€ d'acquisitions, représentant 27% de l'investissement logistique* en France en 2010*
- **Un développement actif et maîtrisé, pour un total de 240 000 m²**
 - *Développement et livraison en juin 2010 d'une plateforme de 40 000 m² à très faible consommation énergétique pour L'Oréal*
 - *Acquisitions de trois plateformes louées de taille significative (200 000 m² au total) de qualité « A-P-L »*
 - *Poursuite des opérations d'arbitrage pour un total de 42 000 m²*
 - ✓ Plateforme de 16 000 m² à Calais, cédée en octobre
 - ✓ Plateforme de 26 000 m² près de Grenoble, sous promesse de vente au 31 décembre

** Source CBRE - Marché de l'investissements de l'immobilier logistique 2010 estimé à 550 M€*



Livraison d'une nouvelle plateforme HQE / BBC pour L'OREAL

- *Développement de la plateforme logistique européenne de la Division Produits de Luxe de L'OREAL livrée en juin 2010*



- *4^{ème} plateforme développée pour L'OREAL*
- *Première plateforme logistique française certifiée HQE® et labellisée BBC®*
- *Avec une empreinte carbone optimisée, la consommation du bâtiment est réduite de plus de 50% par rapport à la consommation conventionnelle et ses émissions de CO2 sont de 90t/an (contre 1400t/an)*
- *Lauréat du Grand Prix SIMI 2010, catégorie immeuble logistique*

Situation : Roye (80)

Surface : 40 000 m²

Durée du bail : 9 ans fermes



Acquisitions de 3 plateformes de catégorie A en 2010



Situation : L'Isle d'Abeau (69)
Surface : 43 000 m²
Locataire : Décathlon
Opération réalisée en mars



Situation : Châtres (77)
Surface : 72 000 m²
Locataire : Castorama
Opération réalisée en juin



Situation : Le Coudray Montceaux (91)
Surface : 85 000 m²
Locataire : ND Logistics
Opération réalisée en juillet



Et déjà trois nouvelles opérations réalisées sur le premier trimestre 2011

- **Développement pour compte propre : signature de 2 opérations à livrer en 2012**
 - *Plateforme de distribution régionale IDF de 33.000 m² pour DECATHLON*
 - *27 quais, 1.048 m² de bureaux - A construire à Ferrieres (77)*
 - *Bail signé de 6 ans fermes*
 - *Démarrage des travaux fin 2011 - Livraison estimée au T3 2012*

 - *Plateforme de distribution régionale (sud ouest) de 21.245 m² pour M. BRICOLAGE*
 - *24 quais, 825 m² de bureaux - A construire à Cahors (46)*
 - *Bail signé de 12 ans fermes*
 - *Démarrage des travaux fin 2011-début 2012 - Livraison estimée au T3 2012*

- **Acquisition le 11 mars d'une plateforme de 20.000 m² exploitée par Geodis BM**
 - *Messagerie multimodale (fleuve, route et rail) située à Bonneuil sur Marne (94) sur le Port Autonome de Paris*
 - *Durée Bail 12 ans fermes*
 - *Géodis BM y réalise la logistique de Prestalis (ex NMPP)*
 - *560 m² de bureaux - 5 710 m² de quai fer couvert - Non soumis aux ICPE*



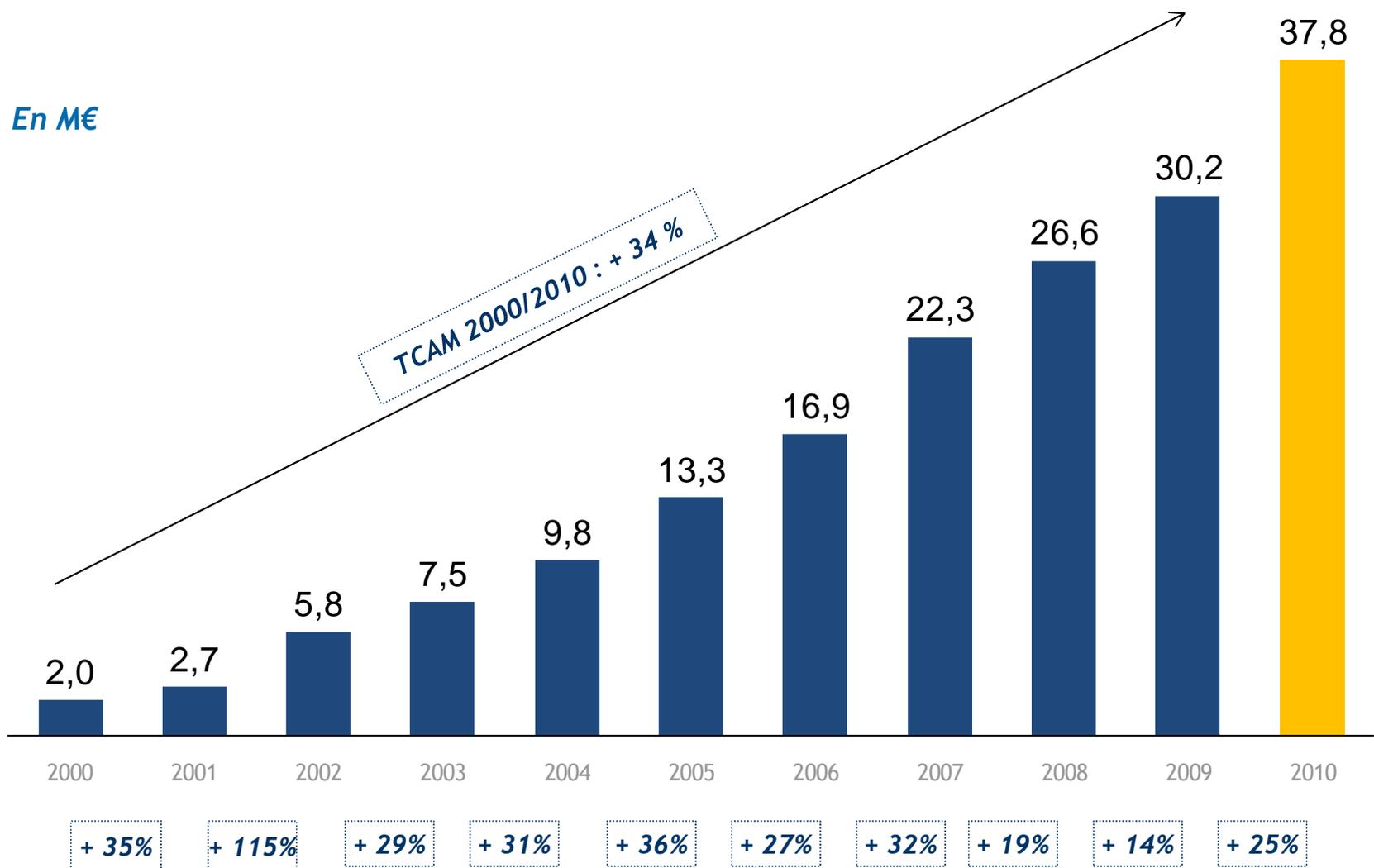


ARGAN

foncière en immobilier logistique

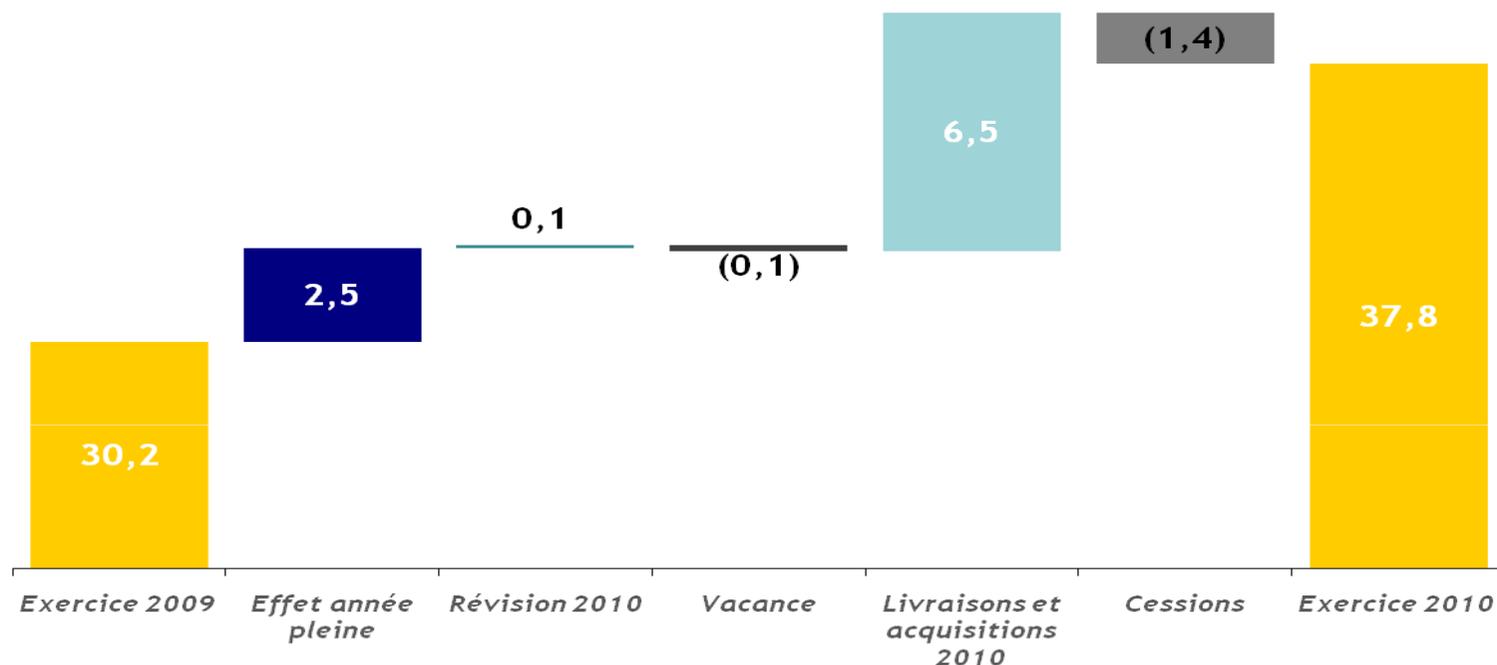
*Une foncière de croissance
saine, bien gérée et rentable*

Une croissance à 2 chiffres des revenus locatifs depuis 10 ans



Croissance des revenus locatifs de +25,2% en 2010 et une croissance embarquée pour 2011 de plus de 10%

Evolution des revenus locatifs en 2010 en M€

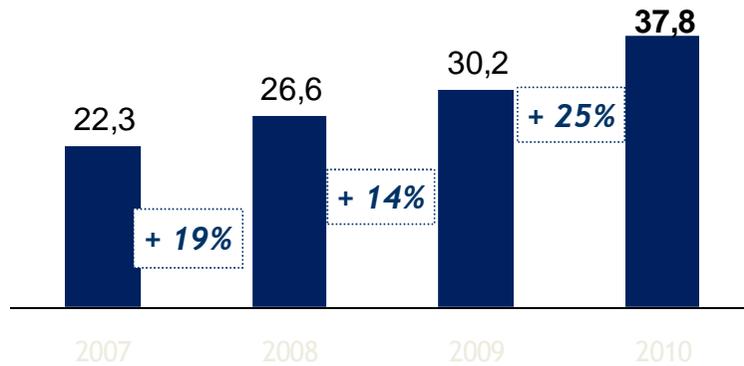


- **Une croissance des loyers embarquée pour 2011 de +10 % au minimum, sur les bases du périmètre détenu au 1^{er} janvier 2011 et des cessions programmées sur l'année**

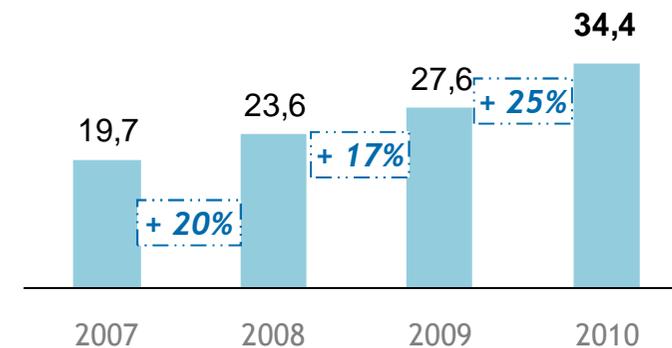


Une croissance des cash flow en ligne avec celle des revenus locatifs

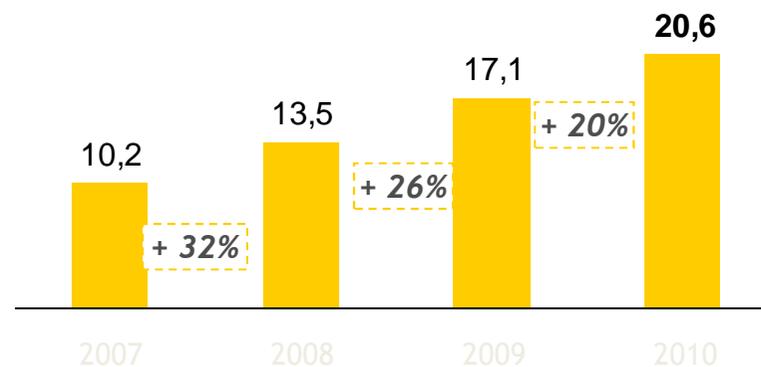
Evolution des revenus locatifs en M€



Evolution des cash flow d'exploitation en M€



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



Des résultats en forte progression et une structure efficiente

| En M€ | 2009 (12 mois) | 2010 (12 mois) |
|--|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs (net de charges) | 30,2 | 37,8 |
| Résultat Opérationnel Courant (ROC) | 27,5 | 34,4 |
| Roc / Revenus | 91 % | 91 % |
| Variation de juste valeur | -43,6 | 19,5 |
| Résultat des cessions | -0,7 | -0,7 |
| Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV) | -16,8 | 53,2 |
| Produits de trésorerie et équivalents | 0,5 | 0,1 |
| Coût de l'endettement financier brut | -10,9 | -14,4 |
| Résultat avant impôts | -27,2 | 38,9 |
| Impôts et autres charges financières | 0,6 | 1,5 |
| Résultat net part du groupe | -26,6 | 40,4 |
| Résultat dilué par action (€)** | -2,73 | 3,99 |



Maintien des frais de fonctionnement à hauteur de 7,3% des loyers



Baisse des taux de capitalisation de 8,5% à 7,8%

** Nombre d'actions en 2009 : 9 744 494
Nombre d'actions en 2010 : 10 136 514



Un bilan solide

| En M€ | 2009 (12 mois) | 2010 (12 mois) |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIF | | |
| Actifs non courants | 382,4 | 545,3 |
| Actifs courants | 44,2 | 35,1 |
| Actifs destinés à être cédés | 10,2 | 15,8 |
| PASSIF | | |
| Capitaux propres | 113,6 | 151,4 |
| Passifs non courants | 284,0 | 397,6 |
| Passifs courants | 39,2 | 47,2 |
| | 436,8 | 596,2 |

} • *Dont trésorerie : 20,6 M€*

} • *Dont Dettes LT : 390,1 M€*
 } • *Dont Dettes CT : 24,3 M€*



Une dette élevée mais sous contrôle

| | 2009 | 2010 |
|--|---|---|
| Dettes financières en capital (M€) | 278,6 | 409,4 |
| Loan-to-Value nette (Dettes financières nette / Valeur d'expertise (hors droits)) | 67,5% | 71,7% |
| Frais financiers nets | -10,4 | -13,7 |
| Maturité de la dette | 11,9 ans | 12,8 ans |
| Coût moyen | 3,84% <i>Euribor moyen 2009 : 1,23%</i> | 3,89% <i>Euribor moyen 2010 : 0,82%</i> |
| Dette à taux fixe | 52 % <i>taux moyen : 4,9%</i> | 41 % <i>taux moyen : 4,7%</i> |
| Dette à taux variable couvert | 3 % | 47 % |
| Dette à taux variable | 45 % <i>Eur 3 mois + 1,3% en moyenne</i> | 12 % <i>Eur 3 mois + 1,4% en moyenne</i> |

- 2010 : Mise en place de couverture, réduisant l'exposition aux taux variables à 12% de la dette totale



Un mode de financement spécifique

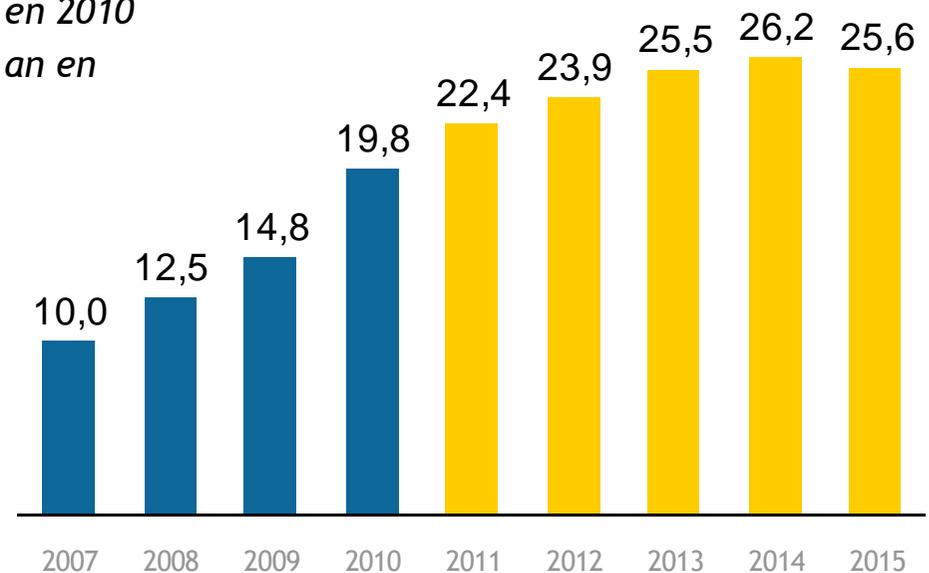
▪ Un mode de financement spécifique

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

▪ Une LTV de 71,7% élevée, mais sous contrôle

- Un remboursement en capital de 19,8 M€ en 2010
- Une baisse de la LTV de l'ordre de 5% par an en cas d'arrêt du recours à l'endettement
- Pas d'échéance en capital « in fine »

Echéancier de la dette existante au 31/12/10



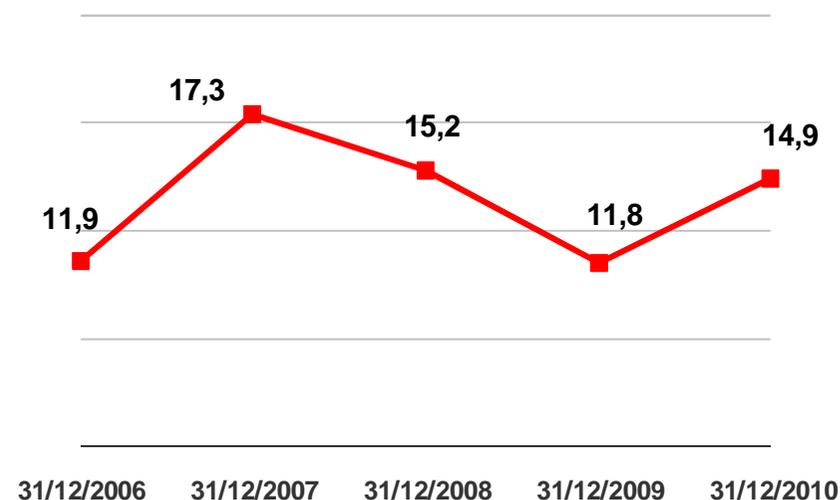
Progression de 26 % de l'ANR (+3,1€/action)

▪ Un ANR de liquidation par action de 14,9€ au 31 décembre 2010

▪ Origine de la progression de 3,1€/action :

- Résultat net 2010 : + 2,1 €/action
- Variation de la valeur du patrimoine : + 1,9 €/action
- Réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,1 €/action
- Versement du dividende en numéraire : - 0,2 €/action
- Impact dilutif de la création des actions nouvelles suite au paiement du dividende en action : - 0,6 €/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

31-12-08

31-12-09

31-12-10

158,4

130,9

171,5

16,6 €

13,4 €

16,9 €

144,5

114,8

151,4

15,2 €

11,8 €

14,9 €





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Stratégie de croissance
et perspectives 2011/2012*

Moteurs du marché de l'immobilier logistique en France

- Dans le contexte économique actuel, les acteurs de la logistique cherchent à rationaliser leur immobilier afin de réduire leurs coûts d'exploitation.
- Les nouvelles plateformes, inscrites et réfléchies au cœur de la supply chain, répondent à ces objectifs :
 - *Taille accrue pour générer des économies d'échelle,*
 - *Augmentation de la massification et recherche du meilleur barycentre pour diminuer le coût de transport,*
 - *Amélioration qualitative des plateformes (HQE - BBC) pour une diminution des coûts d'énergie et un meilleur confort des équipes.*
- Ces nouvelles plateformes sont l'objet de développements dédiés, cœur de métier d'ARGAN



Les points forts d'Argan pour répondre à la demande de ses futurs locataires

- **Une équipe de direction et de cadres maîtrisant en interne :**
 - *La chaîne de développement de projets dédiés*
 - *La gestion du patrimoine*
- **Un positionnement optimal de développeur-investisseur :**
 - *Présentant un alignement d'intérêts entre le groupe et ses locataires*
 - *Donnant accès à des prix de revient promoteur*
- **Un coût de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession**
 - *Représentant 7 à 8 % des revenus locatifs*
- **La prise en compte des orientations du Grenelle de l'Environnement**
 - *Développement de bâtiments HQE (Haute Qualité Environnementale) et BBC (Bâtiment Basse Consommation)*
- **Un portefeuille de plateformes logistiques de catégorie A homogène et récent dans les meilleurs standards de la profession**
- **Un track record solide :**
 - *Taux d'occupation des sites détenus de 100 %*
 - *Nombreux projets générés par les locataires déjà clients (fidélité, confiance)*



Une dynamique de croissance de long terme assurée par des axes stratégiques complémentaires

- **La stratégie de développement d'Argan vise à répondre à 3 enjeux :**
 - *Qualité : développer le patrimoine en respectant les critères A-P-L**
 - *Sécurité : taux d'occupation de 100% et baux longue durée*
 - *Renouvellement : un patrimoine de plateformes jeunes et liquides*

- **Elle repose sur deux axes stratégiques complémentaires activés en fonction du cycle économique et des opportunités de marché**
 - *Croissance organique assurée par :*
 - Le développement d'actifs pour compte propre
 - Une gestion de la relation locataire au quotidien

 - *Croissance par acquisition d'actifs*
 - Le critère d'investissements clé étant en premier lieu les qualités intrinsèques de l'actif

**A= entrepôts de catégorie A ; P= emplacement Prime ; L= location de longues durées à des locataires financièrement solvables*



Objectif 2012 : détenir un patrimoine d'1 million de m²

- **Développement pour compte propre**
 - *Conclure en 2011 plusieurs projets à l'étude en 2010 et à livrer en 2012 (deux baux ont déjà été signés)*
 - *Amplifier cette dynamique commerciale en 2011*

- **Acquisitions ciblées d'actifs neufs**
 - *Une opération déjà réalisée et des projets à l'étude*

- **Programme d'arbitrages au même rythme visant à maintenir un degré de qualité élevé et un patrimoine jeune**

- **Distribution d'un dividende en progression constante en valeur absolue**





 **ARGAN**
foncière en immobilier logistique

*Motivations et modalités
de l'opération*

Un engagement fort des managers dans le développement de l'entreprise

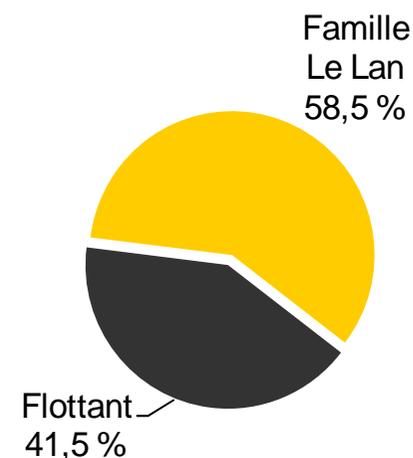
▪ Motivations de l'opération :

- *soutenir les futurs projets de croissance de la Société*
- *et renforcer sa structure financière en vue des investissements à venir*

▪ Engagements et intentions de souscription

- *Les membres de la famille Le Lan agissant de concert et certains salariés souhaitent conjointement souscrire à titre irréductible à 1 382 688 actions et à titre réductible à 142 826 actions :*
 - Les membres de la famille Le Lan agissant de concert, se sont engagés à souscrire à l'opération, à titre irréductible à hauteur de 85,17% de leurs DPS (soit 1 378 026 actions nouvelles)
 - Les membres de la famille Le Lan céderont sur le marché le solde des DPS non exercés, soit 879 593 DPS
 - Ils se sont également engagés à souscrire à la date de règlement livraison et au prix de souscription (11€), toutes les actions qui demeureront non souscrites afin que l'ensemble des engagements de souscription portent sur 75% de l'émission
- Certains salariés d'Argan ont indiqué avoir l'intention de souscrire à l'opération, sous réserve d'obtention des financements bancaires, à titre irréductible à hauteur de la totalité de leurs DPS permettant la souscription au de 4 662 actions, et à titre réductible à hauteur de 142 826 actions

Répartition du capital
au 31/12/2010



Modalités et calendrier de l'opération

Nombre d'actions nouvelles

2.764.503 actions
susceptible d'être porté à 3.179.178 actions en cas d'exercice de la clause d'extension

Prix de souscription des actions nouvelles et produit brut de l'émission

11 euros par action
30.409.533 euros
susceptible d'être porté à 34.970.958 euros en cas d'exercice de la clause d'extension

Jouissance des actions nouvelles

Les actions nouvelles seront livrées selon le calendrier indicatif le **19 avril 2011**. Elles ne donneront pas droit au dividende au titre de l'exercice 2010, mais seront assimilées aux actions existantes au jour de leur règlement livraison. Elles porteront jouissance le 1^{er} janvier 2011

Droit préférentiel de souscription

Les titulaires de droits préférentiels de souscription pourront souscrire :

- à titre irréductible à raison de **3 actions nouvelles pour 11 actions existantes** possédées. 11 droits préférentiels de souscription permettront de souscrire 3 actions nouvelles au prix de 11 euros par action ;
- et, à titre réductible le nombre d'actions nouvelles qu'ils désireraient en sus de celui leur revenant du chef de l'exercice de leurs droits à titre irréductible

Droit préférentiel de souscription

0,61 euro
(sur la base du cours de clôture de l'action Argan le 18 mars 2011 soit 14,60 euros diminué du dividende de l'exercice 2010 estimé à 0,75 euro)



Calendrier de l'opération

| | |
|---------------|--|
| 21 mars | Visa de l'AMF |
| 23 mars 2011 | Ouverture de la période de souscription Détachement et début des négociations des droits préférentiels de souscription |
| 30 mars 2011 | Assemblée Générale mixte |
| 5 avril 2011 | Détachement du dividende 2010 (après bourse) |
| 6 avril 2011 | Clôture de la période de souscription Fin de cotation des DPS |
| 13 avril 2011 | Centralisation des droits préférentiels de souscription |
| 15 avril 2011 | Décision quant à la mise en œuvre de la Clause d'Extension Diffusion d'un communiqué de presse de la Société annonçant le résultat des souscriptions Diffusion par NYSE Euronext de l'avis d'admission des actions nouvelles indiquant le montant définitif de l'augmentation de capital et indiquant le barème de répartition pour les souscriptions à titre réductible |
| 19 avril 2011 | Emission des actions nouvelles - Règlement livraison. Admission des actions nouvelles aux négociations sur le compartiment C de NYSE Euronext Paris Reprise du contrat de liquidité (suspendu le 17 mars 2011) |

