



SOMMAIRE

	Pages
▪ Les faits marquants du 1 ^{er} semestre 2012	4 à 7
▪ Patrimoine et développements	
○ Patrimoine au 30 juin 2012	8 à 19
○ Livraisons et acquisitions du 2 ^{ème} semestre 2012	20 à 27
▪ Les Résultats semestriels au 30 juin 2012	28 à 35
▪ Annexes	36 à 40



Les faits marquants du 1^{er} semestre 2012



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

ARGAN : une dynamique de croissance des revenus locatifs à deux chiffres depuis 12 ans

- En 2012, Argan poursuit sa stratégie de croissance active et qualitative de son patrimoine, et affiche une prévision de développement de 192 M€, représentant 283.000 m² de surfaces nouvelles (dont 77.700 m² réalisés au 1^{er} semestre 2012).
- En 3 ans (2010-2011-2012), le patrimoine 100% logistique d'Argan aura :
 - ▶ Quasiment doublé en surface pour atteindre **1,1 million de m²** fin 2012
 - ▶ Doublé en valeur avec une valeur estimée fin 2012 à **750 millions HD**
 - ▶ Rajeuni avec un age moyen de **6 ans à fin 2012**
 - ▶ Conservé un taux d'occupation élevé (**98 %** à fin juin 2012)



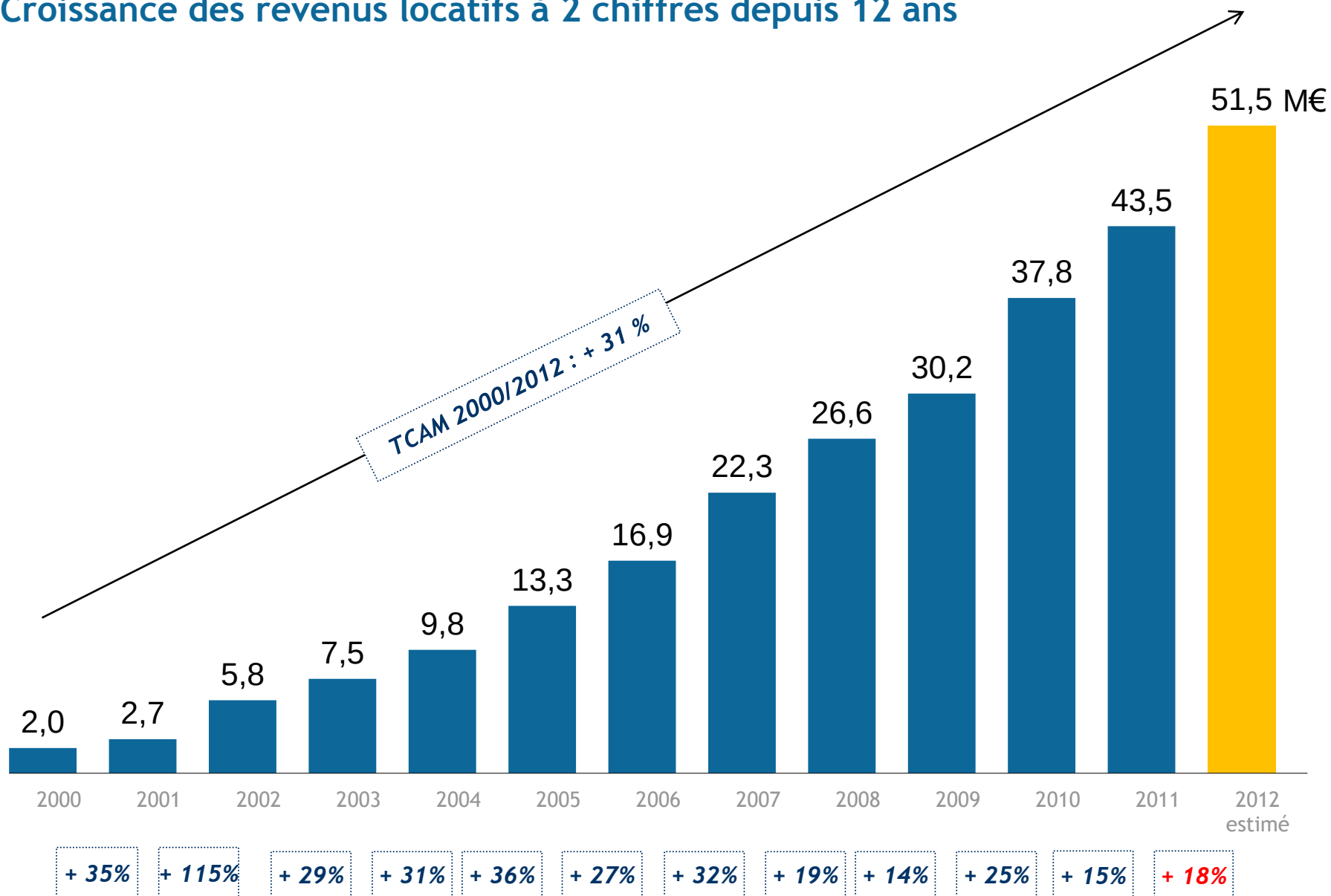
Acteur majeur de l'immobilier logistique avec 455 M€ investis en 3 ans

	Total sur 3 ans	2010	2011	2012 *
Investissements				
En M€	455	170	93	192
<i>Part de marché</i>		30%	15%	
Dette contractée (M€)	381	143	76	162
Surface (m²)	685.000	240.000	162.000	283.000
Nombre d'actifs	17	4	3	10
Loyers annualisés (M€)	35,5	13,0	7,5	15,0
Arbitrages				
En M€	77	22	24	31
Surface (m²)	160.000	41.000	42.000	77.000
Nombre d'actifs	11	5	2	4
Loyers annualisés (M€)	7,3	2,0	2,3	3,0

(*) Investissements contractés et à livrer en 2012 - Arbitrages réalisés en 2012



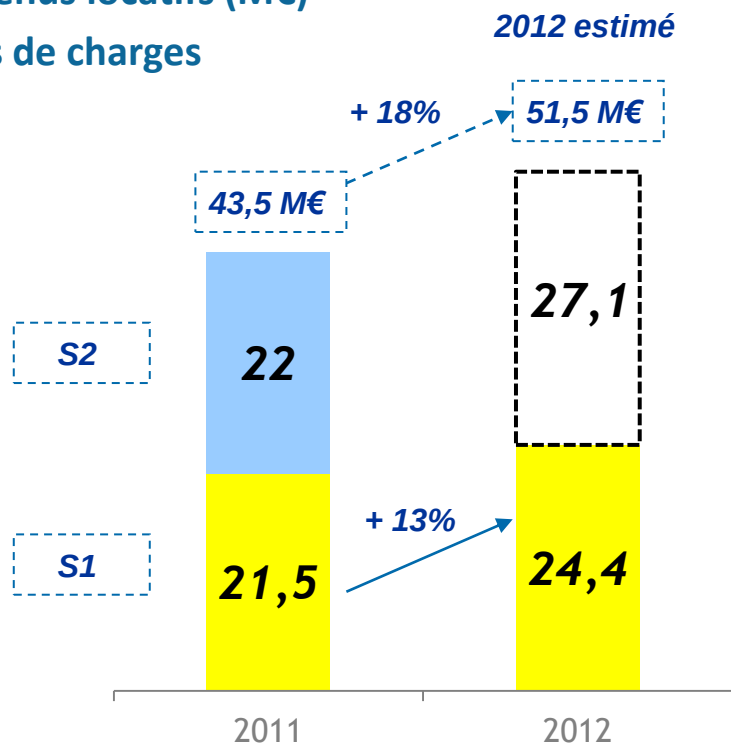
Croissance des revenus locatifs à 2 chiffres depuis 12 ans



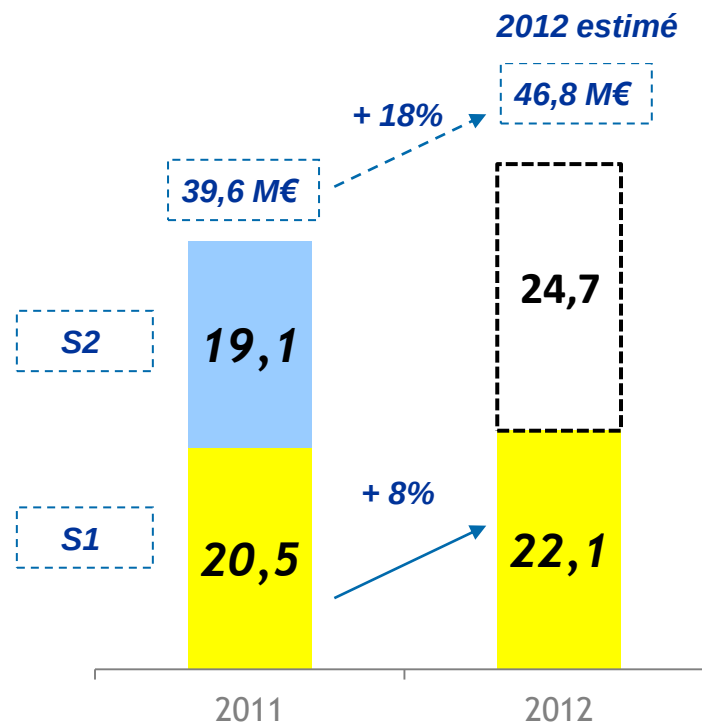
2012 : Poursuite de la croissance de l'activité et des résultats

- Cette stratégie dynamique permet au Groupe d'afficher un objectif de croissance annuelle des revenus locatifs de 18 %

Revenus locatifs (M€)
nets de charges



Cash flow d'exploitation (M€)



Patrimoine au 30 juin 2012



Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau

Livraisons réalisées au cours du 1^{er} semestre 2012

Plateforme produits frais *pour*



Lieu : COUDRAY MONTCEAUX (91)
le long de l'autoroute A6.

Bail : 9 ans ferme
Surface : 13 300 m²

Livrée le 30 mars 2012.



Livraisons réalisées au cours du 1^{er} semestre 2012



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

Bail : 10 ans ferme
Surface : 31 500 m²

Livrée le 25 mai 2012



Livraisons réalisées au cours du 1^{er} semestre 2012

Plateforme à température dirigée (*normes pharmaceutiques*) pour



Lieu : MARNE LA VALLEE (77)
(Chanteloup)

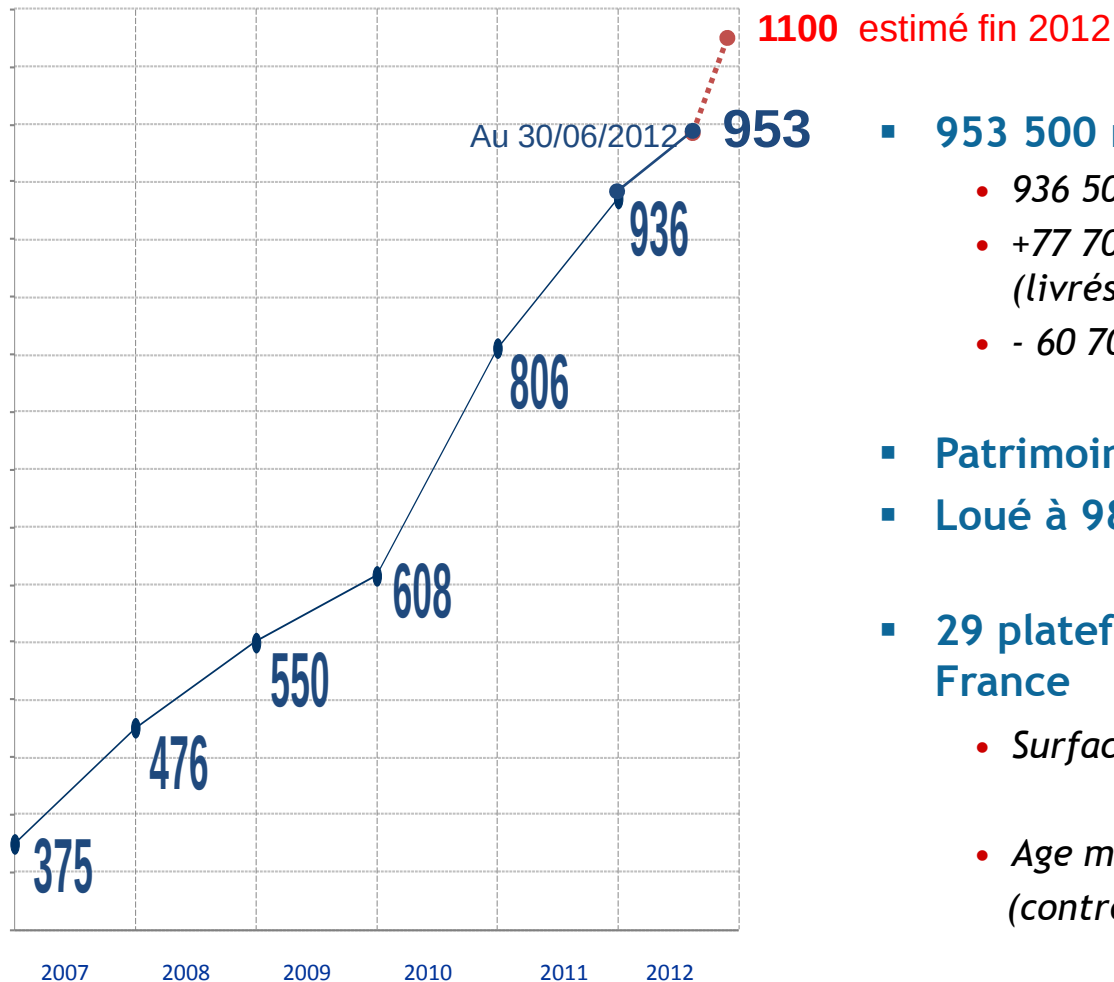
Bail : 6 ans ferme
Surface : 20 300 m²

Livrée le 7 juin 2012.



Physionomie du patrimoine

Evolution des surfaces en patrimoine
(milliers de m²)

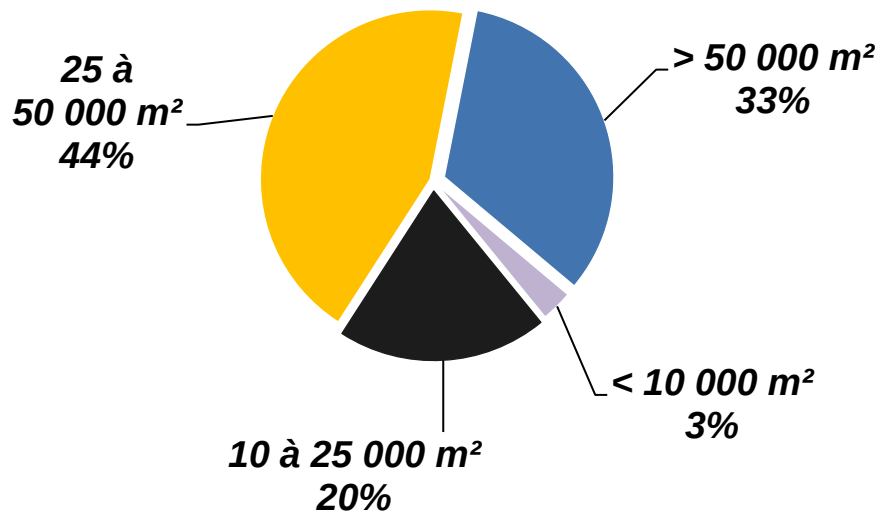


- **953 500 m² détenus au 30/06/2012 :**
 - 936 500 m² détenus fin 2011
 - +77 700 m² nouveaux au 1^{er} semestre 2012 (livrés ou acquis)
 - - 60 700 m² cédés
- **Patrimoine 100 % logistique**
- **Loué à 98 %**
- **29 plateformes et 3 messageries en France**
 - Surface moyenne : 28 000 m²
 - Age moyen pondéré du patrimoine : 6,6 ans (contre 6,9 ans fin 2011)

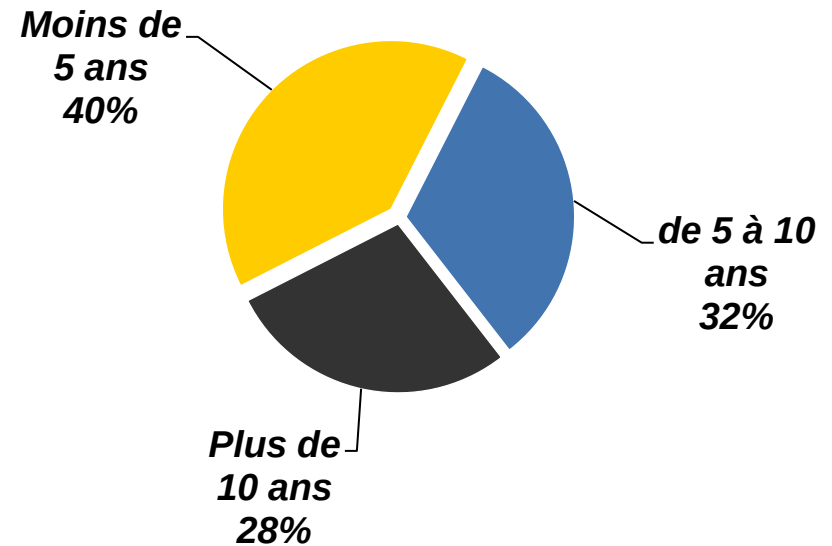


Physionomie du patrimoine au 30 juin 2012

*Répartition du patrimoine
par surface*



*Répartition du patrimoine
par ancienneté des sites**



* En % des surfaces

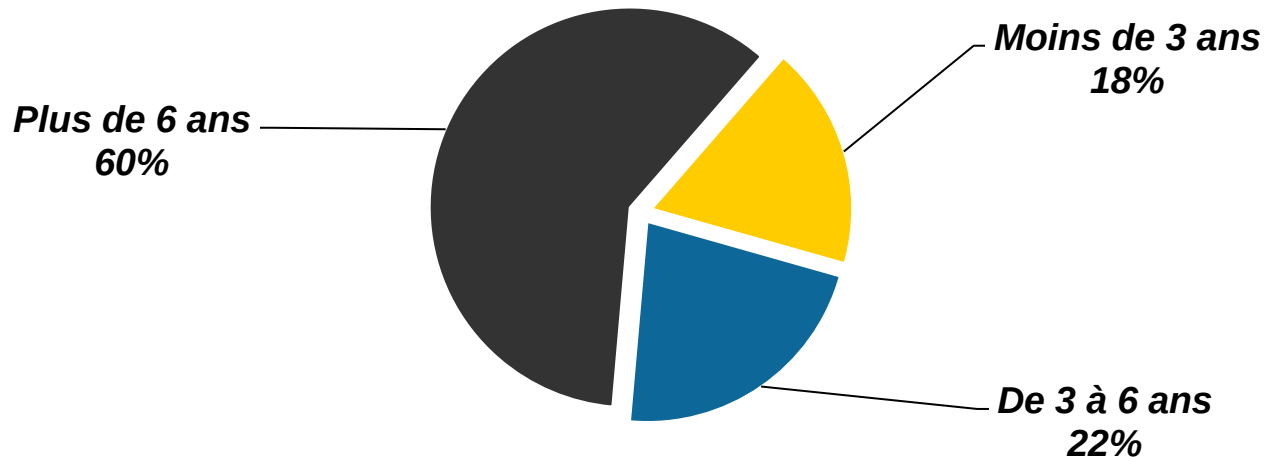


Des baux sécurisés de longue date

Données au 30 juin 2012 :

- Durée contractuelle moyenne de **6,6 ans**
- Durée ferme moyenne de **5,9 ans**
- **87 %** des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation

*Répartition des baux par durée ferme au 30 juin 2012
(en % des revenus locatifs annuels)*

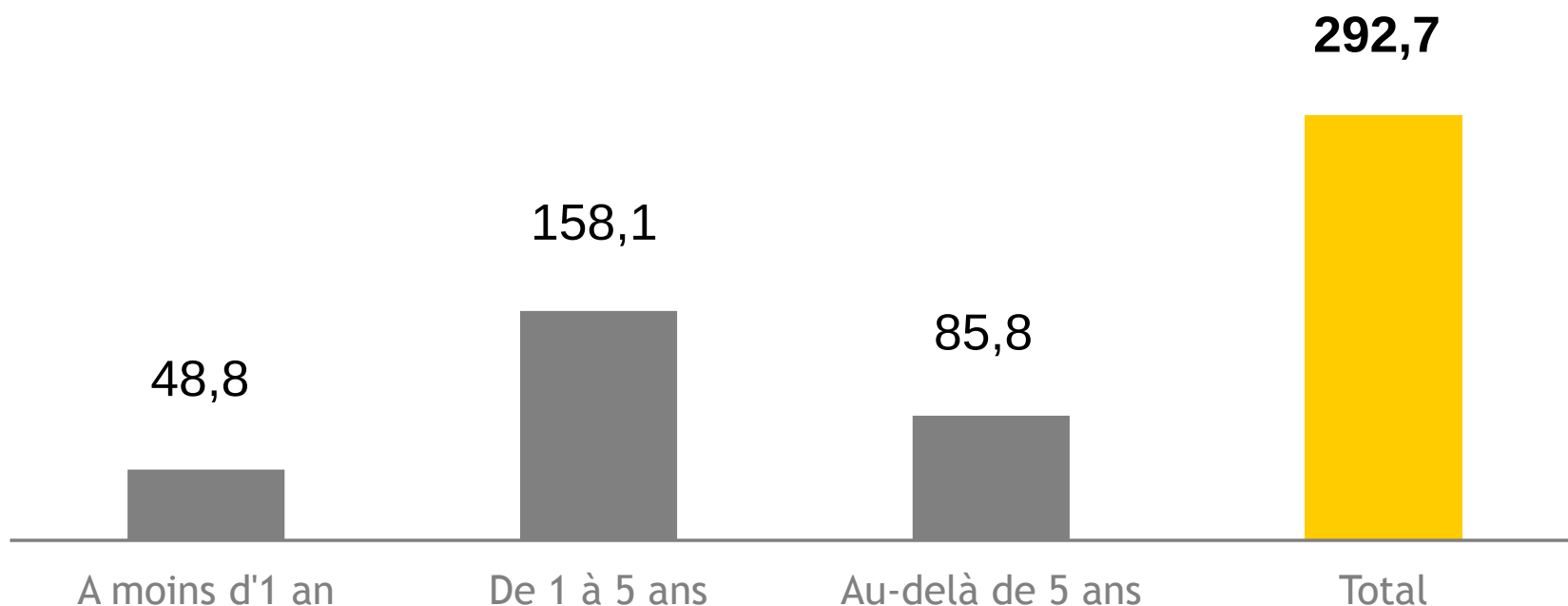


Echéancier des baux

Loyers sécurisés

(calculés sur la durée ferme des baux du patrimoine existant au 30 juin 2012)

En M€



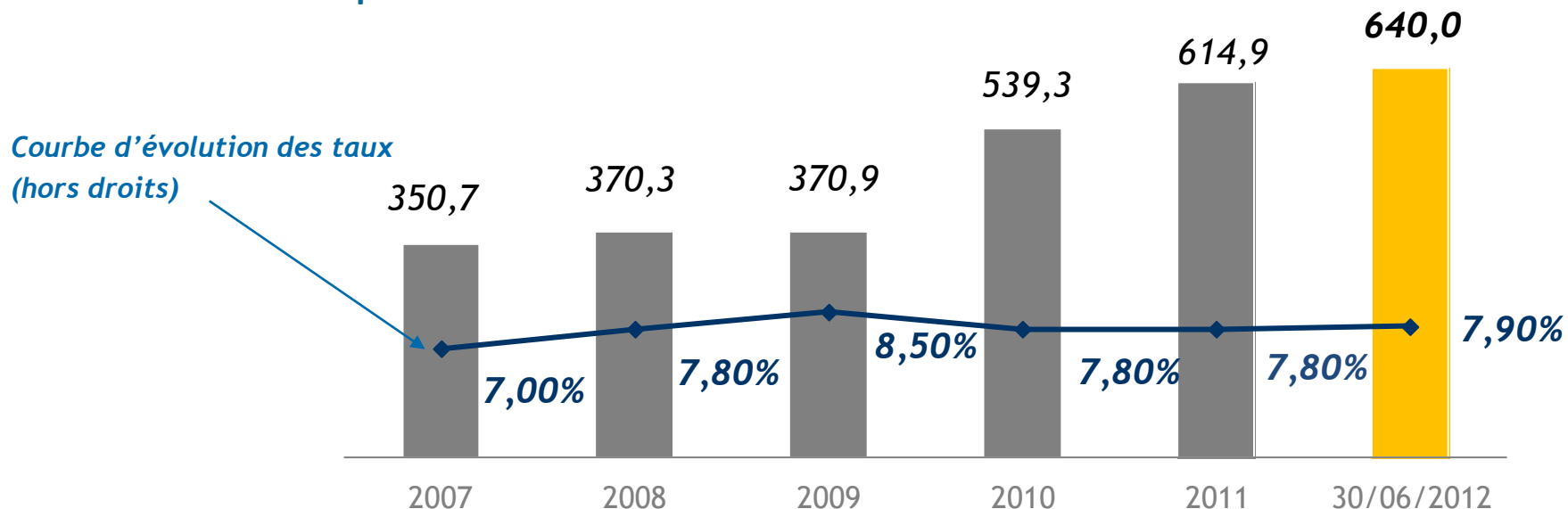
Un patrimoine expertisé à 640 M€ HD, en hausse de 4 % Au 30 juin 2012

Patrimoine expertisé à 640 M€ hors droits, soit 667 M€ droits compris :

- Patrimoine au 31 décembre 2011 : **614,9 M€**
- Impact à périmètre constant : **- 6,7 M€ (-1,09 %)**
- Impact des livraisons et des acquisitions 1^{er} semestre 2012 : **+ 59,1 M€**
- Impact des cessions 1^{er} semestre 2012 : **- 27,3 M€**

Taux de rendement global de 7,9 % hors droits, contre 7,8 % à fin 2011

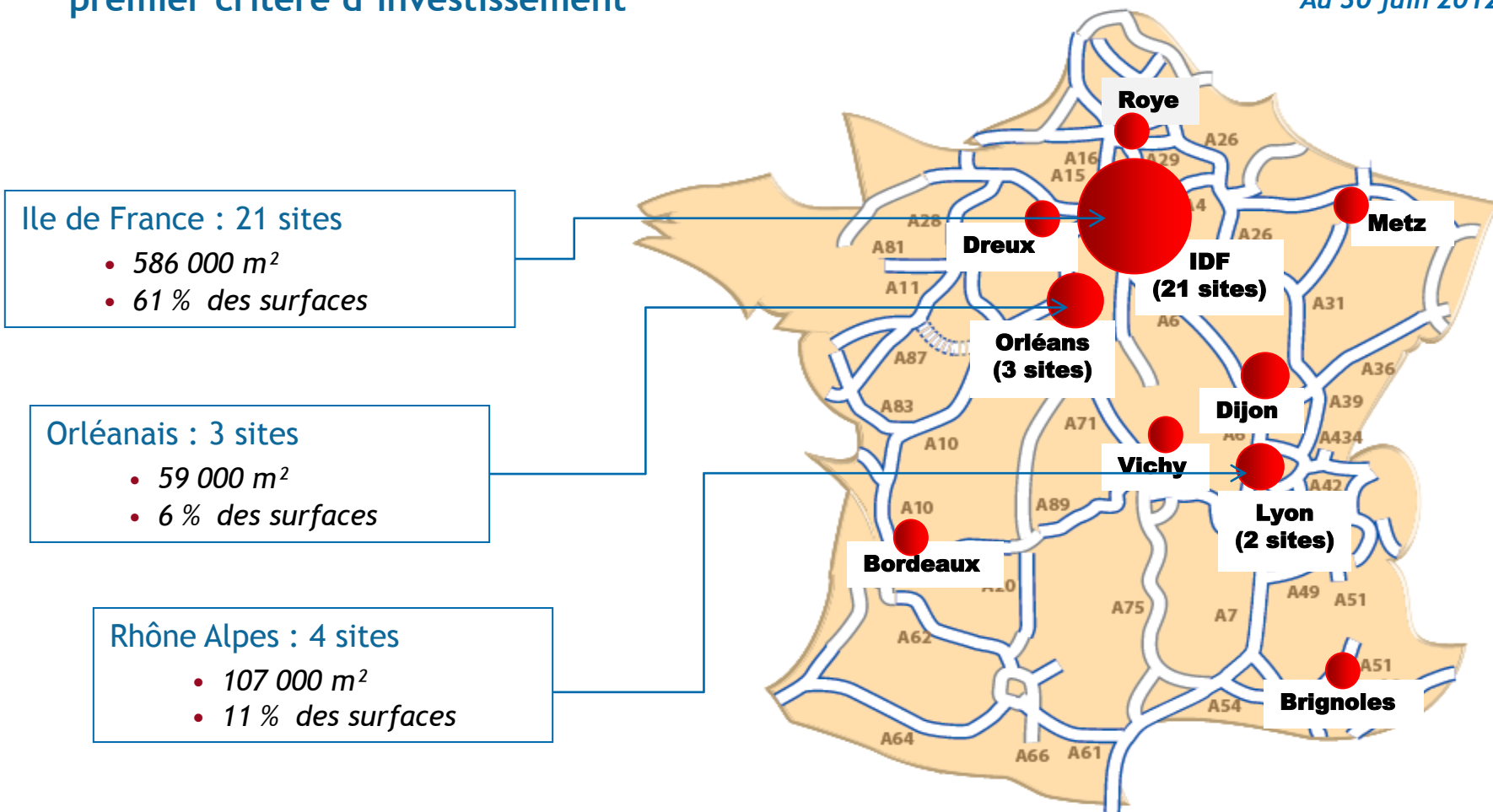
Taux d'occupation de 98 %



Présence renforcée en Ile de France

- La qualité des emplacements comme premier critère d'investissement

Répartition des sites par zone géographique
Au 30 juin 2012



Locataires - Profil de risque sécurisé et diversifié

Situation fin Juin 2012

■ 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, Oxylane, La Poste, K+N, Alloga, Movianto ...*

■ De nouvelles signatures de grande qualité chaque année

En 2011 :

- *FM Logistic*

En 2012 :

- *Auchan*
- *Célio*
- *FNAC*
- *Mr Bricolage*

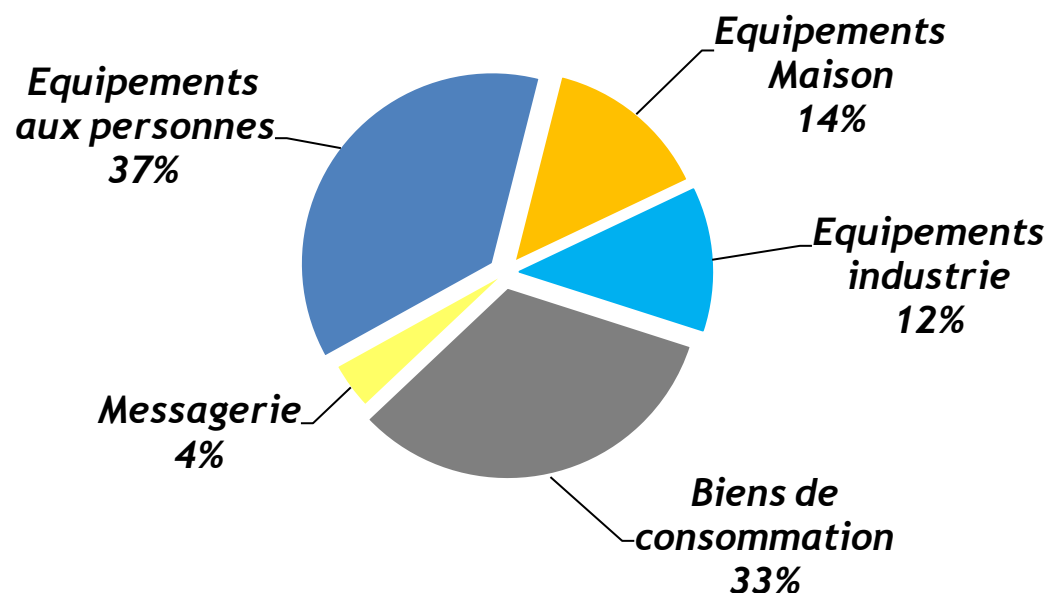
	% des revenus locatifs	Nombre de plateformes
FM Logistic	14 %	2
L'Oréal	13 %	4
ND Logistics	12 %	3
Castorama	8 %	1
Géodis	5 %	3
Oxylane	5 %	1
La Poste	4 %	1
Alloga	4 %	1
K + N	3 %	1
Movianto	3 %	1

- Les 10 premiers locataires représentent 71 % des revenus 2012 (18 sites)

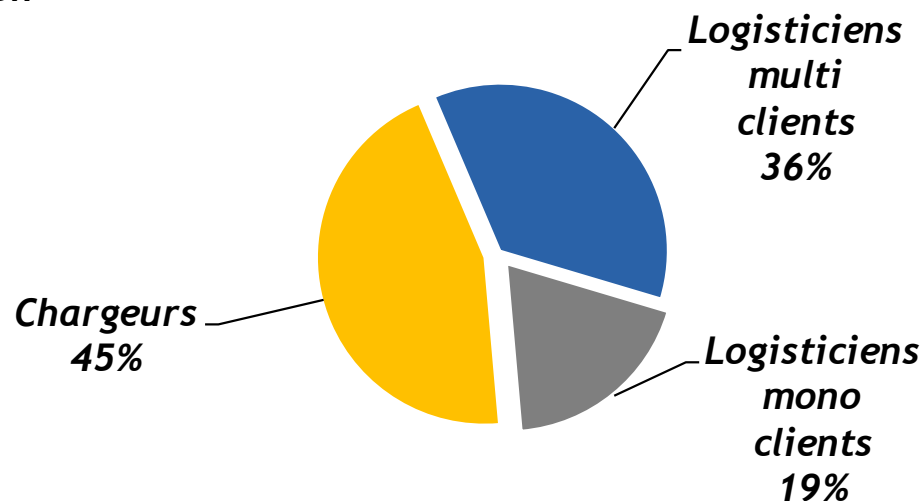


Une typologie de locataires diversifiée

*Répartition des locataires par secteur économique**



*Répartition des locataires par typologie**



* En % des loyers annualisés 2012



Livraisons et acquisitions du 2^{ème} semestre 2012



Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau

Plateforme nationale
dédiée aux produits professionnels de coiffure

L'ORÉAL



Lieu : MITRY-MORY (77), le long de la francilienne A 104
Bail : 3 ans ferme
Surface : 15 800 m²

Acquisition : 26 juillet 2012



Plateforme pour



Lieu : WISSOUS (91)
Bail : 9 ans ferme
Surface : 22 600 m²

Livraison : 30 juillet 2012



Entrepôt K+N assurant la logistique de Système U



Lieu : MARNE LA VALLEE (Ferrières en Brie 77), le long de l'autoroute A4
Bail : 6 ans ferme
Surface : 32 500 m²

Livraison : 4 septembre 2012



Plateforme HQE à température dirigée
destinée à la distribution des produits frais
des enseignes LEADER PRICE & FRANPRIX



franprix

Lieu : WISSOUS (91), le long des pistes d'Orly, à proximité des autoroutes A6 et A10

Bail : 12 ans ferme

Surface : 28 200 m²

Acquisition : 17 septembre 2012



Une deuxième opération pour

DECATHLON



Entrepôt label Certivea HQE + BBC Effinergie.

Lieu : MARNE LA VALLEE (Ferrières en Brie 77), le long de l'autoroute A4

Bail : 6 ans ferme

Surface : 33 200 m² + réserve foncière pour une extension de 12 000 m²

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012



Plateforme label Certivea HQE produits secs et brasserie



Lieu : TRAPPES (78)

Bail : 9 ans ferme

Surface : 51 400 m²

Livraison en deux tranches :
4^{ème} trim.2012 et 1^{er} trim. 2013



Plateforme de distribution régionale pour

Mr. Bricolage



Lieu : CAHORS (46)
Locataire : Mr BRICOLAGE
Bail : 12 ans ferme
Surface : 21 200 m²

Livraison : 4^{ème} trimestre 2012



Les Résultats semestriels au 30 juin 2012

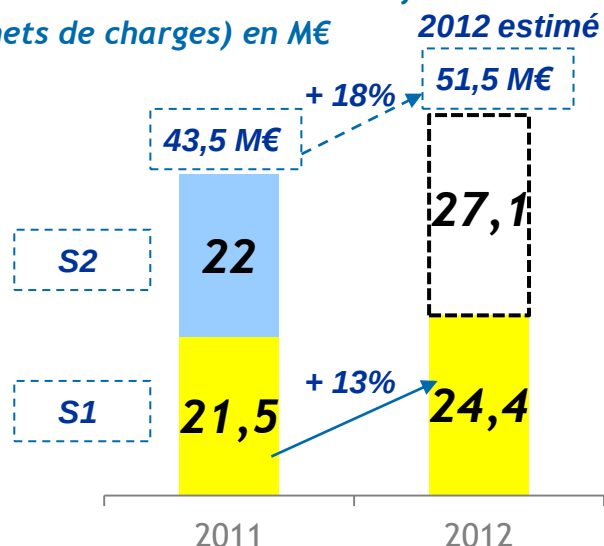


Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux

Une croissance des cash flows supérieure à celle des revenus locatifs

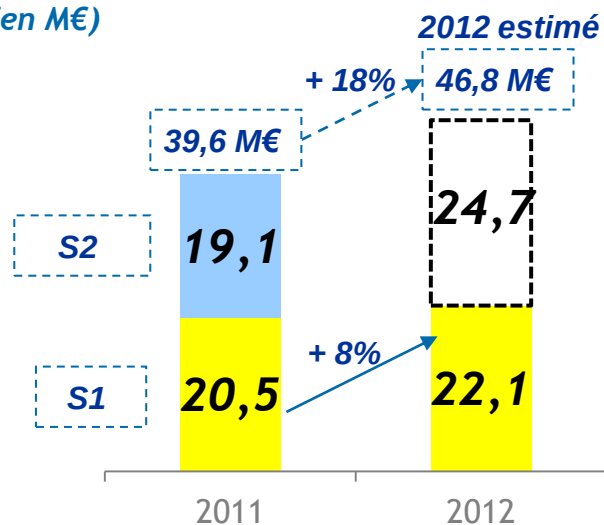
Evolution des revenus locatifs

(nets de charges) en M€



Evolution du cash flow d'exploitation

(en M€)



Au 30 juin 2012 :

- Des revenus locatifs en hausse de 13 % (+2,9 M€) par rapport au 1^{er} semestre 2011 :
 - + 4,6 M€ : Loyers générés par l'effet année pleine des livraisons 2011 et par celles du 1^{er} semestre 2012
 - 1,9 M€ : Cessions intervenues après le 1^{er} janvier 2011
 - + 0,4 M€ : Révision 2012
 - 0,2 M€ : vacances intervenues au cours du 2^{ème} trimestre 2012
- Des frais de fonctionnement maîtrisés, représentant 6,4 % des loyers
- Cash Flow d'exploitation :
 - 22,1 M€ sur le 1^{er} semestre 2012
 - En croissance de 8 % par rapport au 1^{er} semestre 2011
- CAF nette (après endettement financier et impôt courant)
 - 13,1 M€ sur le 1^{er} semestre 2012
 - En croissance de 5 % par rapport au 1^{er} semestre 2011



Compte de résultat consolidé

En M€	2011 (12 mois)	S1 2011 (6 mois)	S1 2012 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	43,5	21,5	24,4
Résultat Opérationnel Courant (ROC)	39,4	20,4	22,0
<i>ROC / Revenus</i>	91 %	95 %	90 %
Variation de juste valeur	-1,4	-0,5	2,5
Résultat des cessions	- 1,2		- 4,1
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	36,8	19,9	20,4
Produits de trésorerie et équivalents	0,9	0,2	0,3
Coût de l'endettement financier brut	-17,8	-8,8	-9,6
Résultat avant impôts	19,9	11,3	11,2
Impôts et autres charges financières	-0,1	0	0
Résultat net part du groupe	19,8	11,3	11,2
Résultat dilué par action (€)	1,6	1,0	0,8
Nombre d'actions	10 136 514	13 712 722	14 089 878



Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2011	30/06/2012	
ACTIF	732,5	772,6	
Actifs non courants	669,6	712,2	
Actifs courants	56,6	60,4	} • <i>Dont trésorerie : 35,1 M€</i>
Actifs destinés à être cédés	6,3	-	
PASSIF	732,5	772,6	
Capitaux propres	195,0	191,9	
Passifs non courants	473,4	510,8	} • <i>Dont dettes LT : 490,0 M€</i> • <i>Dont Dettes CT : 31,0 M€</i>
Passifs courants	64,1	69,9	



Détails de la dette

	2011	S1 2012
Dettes financières en capital (M€) (sur patrimoine fin d'année)	463,1	487,1
Loan-to-Value nette (Dettes financières nettes / Valeur d'expertise (hors droits))	69,6 %	69,6 %
Frais financiers nets	-16,1	-9,1
Maturité de la dette	12,3 ans	12,4 ans
Coût moyen	3,88% <i>Euribor moyen 2011 : 1,39 %</i>	3,79% <i>Euribor moyen fin juin 2012 : 0,87 %</i>
Dette à taux fixe	33 % <i>taux moyen : 4,7 %</i>	29 % <i>taux moyen : 4,7 %</i>
Dette à taux variable couvert	49 % <i>taux moyen : 3,7 %</i>	50 % <i>taux moyen : 3,9 %</i>
Dette à taux variable	18 % <i>Eur 3 mois + 1,5 % en moyenne</i>	22 % <i>Eur 3 mois + 1,5 % en moyenne</i>

- Poursuite de la mise en place de couverture sur une partie des nouveaux financements, réduisant l'exposition aux taux variables à 22 % de la dette totale.



Un mode de financement spécifique

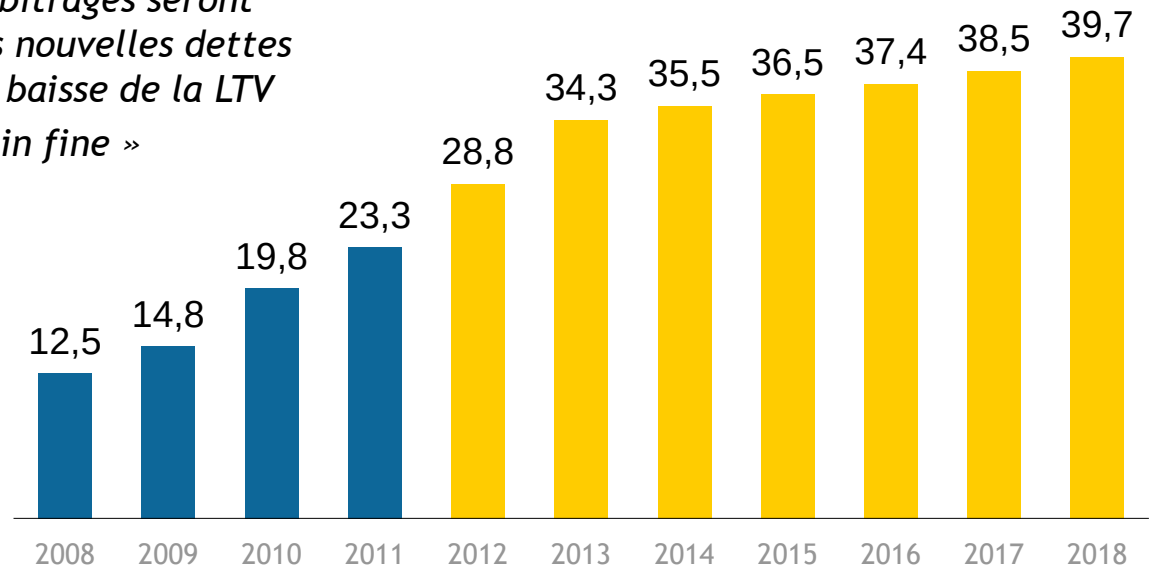
■ Un mode de financement spécifique

- 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

■ Une LTV de 65,3 % sous contrôle

- Un remboursement en capital de 28,8 M€ en 2012
- 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)*



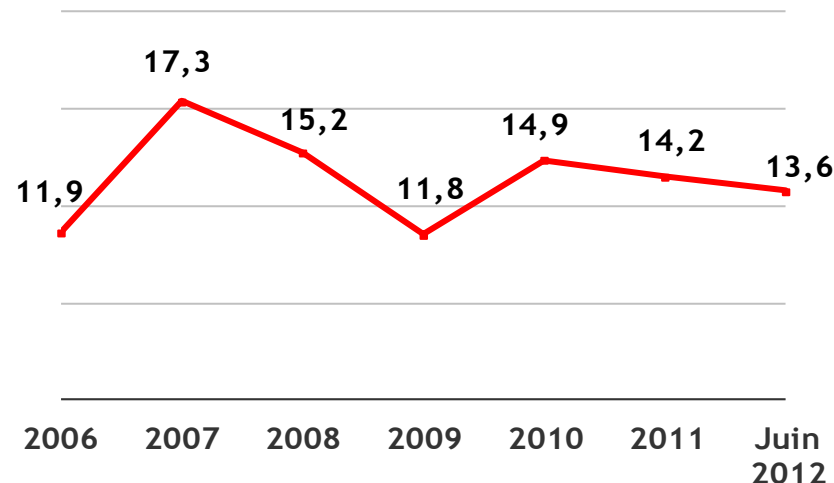
Un ANR triple net EPRA hors droits de 191,9 M€

- ANR triple net EPRA hors droit de 13,6 € / action au 30 juin 2012

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

- Origine de la variation de - 0,6 €/action :

- ANR fin 2011 : 14,2 €/action
- Résultat net 1^{er} semestre 2012: + 0,9 €/action
- Variation de la valeur du patrimoine : + 0,2 €/action
- Résultat de cession : - 0,3 €
- Réévaluation des instruments de couverture de la dette : - 0,5 €/action
- Versement du dividende en numéraire : - 0,5 €/action
- Impact dilutif de la création des actions nouvelles suite au versement du dividende en actions : -0,4 €/action



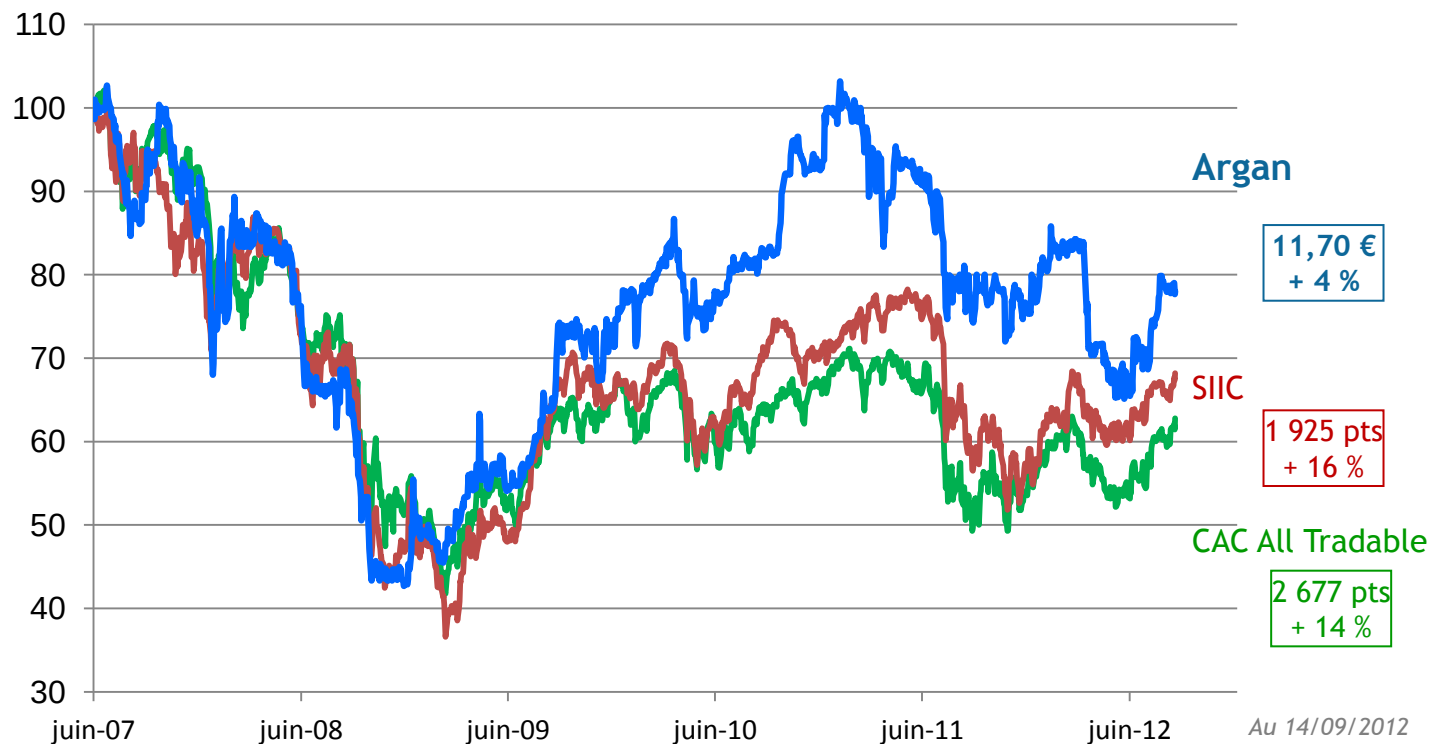
En M€	31-12-09	31-12-10	31-12-11	30-06-12
ANR de reconstitution (droits compris)	130,9	171,5	218,5	218,9
ANR de reconstitution par action	13,4 €	16,9 €	15,9 €	15,5 €
ANR de liquidation (hors droit)	114,8	151,4	195,0	191,9
ANR de liquidation par action	11,8 €	14,9 €	14,2 €	13,6 €



Evolution du cours de l'action ARGAN

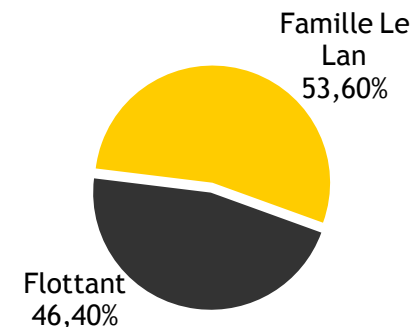
Evolutions du cours d'ARGAN, des indice SIIC France et CAC All Tradable

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 30/06/2012



ANNEXES

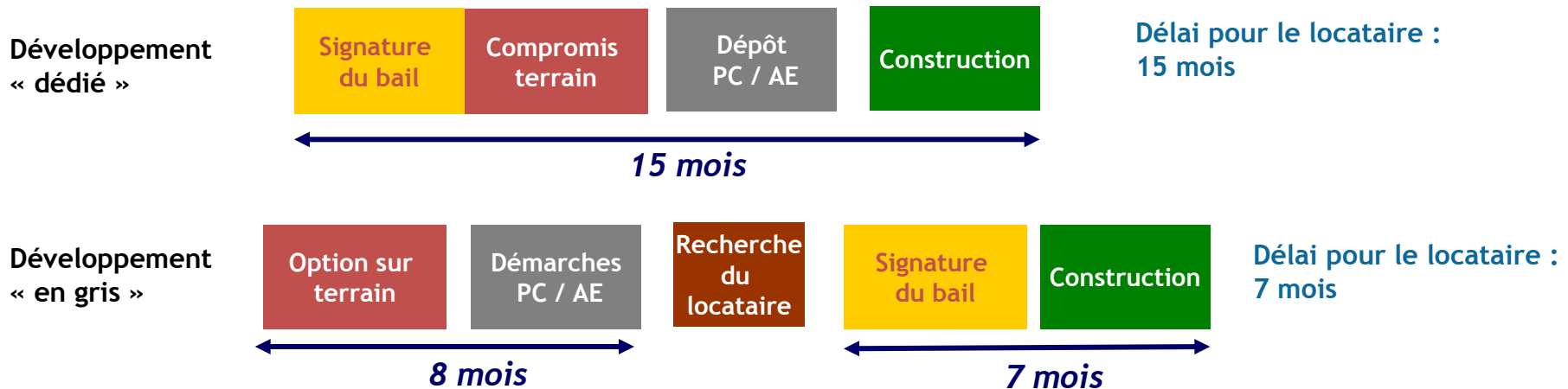


Plateforme Norbert Dentressangle - Carrefour Textile / Purina - Le Coudray-Montceaux

L'expertise en immobilier logistique au service du locataire

Un développement consiste principalement à :

- Acquérir un terrain
- Concevoir la plateforme
- Conclure un bail commercial
- Déposer un dossier de demande de Permis de Construire et **obtenir le PC**
- Déposer un dossier de demande d'autorisation préfectorale d'exploiter (ICPE) et **obtenir cette autorisation**
- Préparer le(s) descriptif(s) technique(s)
- Passer le(s) marché(s) de construction et en assurer le contrôle



Les avantages pour le locataire

- **L'assurance de devenir locataire d'un « pure player » de l'immobilier logistique**
 - Maîtrisant de A à Z la chaîne du développement,
 - Ayant accès à un prix de revient « constructeur » (et non pas promoteur),
 - Ayant des coûts de fonctionnement parmi les plus bas,
 - Ayant une politique de loyer maîtrisé (indexation avec tunnel),
 - Ne facturant pas de frais de gestion,
 - Réalisant des plateformes de catégorie « A »

- **Le confort d'un seul interlocuteur**
 - Depuis la conception, la construction et la conclusion d'un Bail
 - Et pendant toute la durée du Bail

- **La sérénité de contracter avec une société pérenne et solide financièrement**



Notre stratégie qualitative « 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 « **P**rimé »
 - 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
- **L**ouées 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



Calendrier financier du 2nd semestre 2012

➔ 1^{er} octobre : CA du 3^{eme} trimestre 2012

*Retrouvez nos informations
sur argan.fr*

ARGAN, est une Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 28 179 756 € - RCS Nanterre B 393 430608

✉ : 10, rue Beffroy

92200 Neuilly sur Seine

☎ : 01 47 47 05 46

📠 : 01 47 47 05 50

e-mail : contact@argan.fr

ARGAN est membre **FSIF** (*Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières*)
et membre **AFILOG** (*Association pour le progrès de la logistique*)

