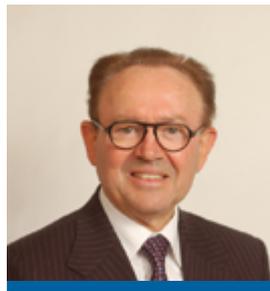


# Lettre AUX Actionnaires

SEPTEMBRE 2013

Madame, Monsieur, Cher(e) Actionnaire,

Vous avez choisi d'être actionnaire de notre société ARGAN.  
Je vous en félicite et vous remercie de votre confiance.



Dans le but de vous informer au mieux, nous allons vous adresser, à l'occasion de la publication des résultats semestriels, une lettre destinée aux actionnaires. Ainsi vous serez personnellement tenu au courant de la marche de la société où vous avez investi.

En retour, je vous encourage à nous faire part de suggestions ou de sujets que vous souhaitez voir traités dans les prochaines lettres.

Vous connaissez déjà ARGAN, mais la connaissez-vous bien ?  
Le document ci-joint – Présentation 2013 – va vous permettre de mieux connaître notre métier, les hommes et les femmes qui l'incarnent, notre expertise de développeur et surtout nos principaux locataires.

Si vous souhaitez recevoir cette lettre sous format numérique (transmise par mail), je vous remercie de nous communiquer, par mail de préférence, vos coordonnées en reproduisant le modèle en pied de page 4 (faites-le sans attendre !).

En opérant par mail, nous gagnerons en rapidité, en coût et nous contribuerons à la préservation de notre planète.

Très courtoisement vôtre.



Jean-Claude LE LAN  
Président Fondateur

## LEXIQUE

Voici la définition des principaux termes financiers utilisés dans cette lettre :

### Comptes consolidés aux normes IFRS :

Les comptes produits par ARGAN sont des comptes consolidés élaborés conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards). Les comptes « IFRS » intègrent une vision économique. À titre d'exemple, les immeubles sont comptabilisés à leur valeur vénale (à dire d'expert) et non pas à leur valeur comptable nette (c'est-à-dire valeur brute d'origine – amortissements).

### Résultat net :

Le résultat net en normes IFRS prend en compte la variation de juste valeur (à dire d'expert) des immeubles, entre le début et la fin de l'exercice comptable. Elle peut être positive ou négative.

### Cash Flow d'exploitation :

+ Revenus locatifs nets  
– Frais de personnel (compris charges sociales)  
– Frais de fonctionnement (dépenses administratives, honoraires, ...)  
– Frais d'exploitation (maintenance du patrimoine, ...)  
= Cash Flow d'exploitation

### Cash Flow net :

Cash Flow d'exploitation  
+/- résultat financier (notamment les intérêts financiers de la dette).  
= Cash Flow Net

### Droits :

Il s'agit des frais d'acquisition qui sont dus par l'acheteur en cas de transaction immobilière. Ils comprennent les honoraires de notaire, ainsi que les droits de mutation de 5,09 % (pour les immeubles de plus de 5 ans). La valorisation des immeubles peut être donnée hors droits (HD) ou droits compris (DC), mais elle est comptabilisée hors droits dans le bilan consolidé en normes IFRS.

### ANR :

Il s'agit de l'actif net réévalué, qui peut être calculé hors droits (vision vendeur) ou droits compris (vision acheteur). L'ANR hors droits correspond aux capitaux propres du bilan consolidé (les actifs immobiliers étant comptabilisés en valeur vénale en normes IFRS).

### LTV NETTE :

Il s'agit d'un ratio qui reflète le niveau d'endettement d'une Foncière.  
Il est égal à : 
$$\frac{\text{Dette Brute} - \text{Trésorerie}}{\text{Valorisation HD du patrimoine}}$$

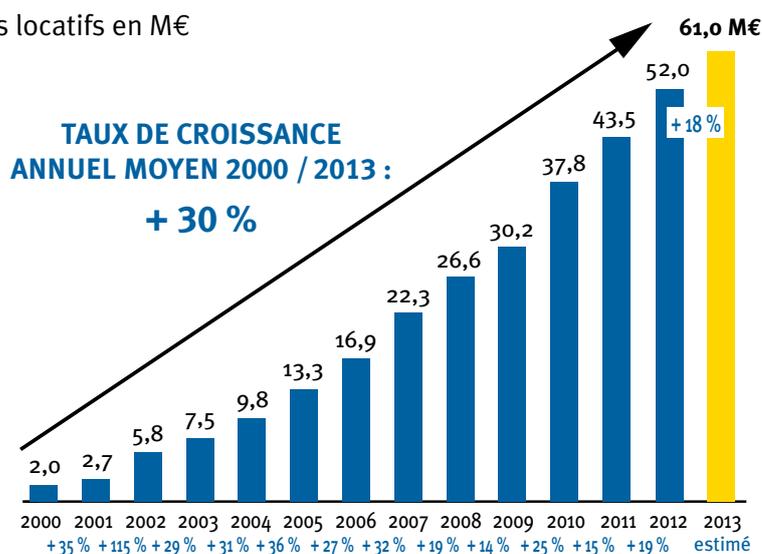
## 1. RÉSULTATS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2013

### ■ REVENUS LOCATIFS

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, les revenus locatifs ont été de 30,4 M€ HT, marquant une progression de 25 % par rapport aux revenus du 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Nous avons relevé notre estimation des revenus 2013 à hauteur de 61 M€, lesquels marqueront une progression de 18 % par rapport à ceux de 2012, confirmant ainsi 13 années consécutives de progression des revenus à deux chiffres.

Revenus locatifs en M€



### ■ TABLEAU DES RESULTATS AU 30/06/2013

	En M€	En €/action	%
Revenus locatifs	30,4	2,2	+ 25 %
Résultat net	16,5	1,2	+ 48 %
Cash Flow	28,3	2,0	+ 28 %
Cash Flow net	17,8	1,3	+ 36 %
ANR hors droits	213,4	15,1	+ 5 %

### ■ LES ACTIFS

Le patrimoine est de 1 160 000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2013, valorisé à 791 M€ (H.D.), avec un taux de capitalisation des loyers de 7,75 %.

Nos plateformes logistiques sont louées à des locataires de 1<sup>ère</sup> qualité, selon des baux sécurisés de longue durée (5,6 ans de durée ferme moyenne au 30 juin 2013) qui bénéficient, à hauteur de 75 % d'entre eux, de tunnels d'indexation ou de loyers pré-indexés afin de modérer les effets de l'indexation.

Le taux d'occupation de nos plateformes est de 98 %.

### ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE (H.D.) ET DES TAUX DE CAPITALISATION

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	30/06/13
Valorisation du patrimoine (M€)	351	370	371	539	615	754	791
% évolution	-	+ 5 %	0 %	+45 %	+14 %	+23 %	-
Taux de capitalisation	7 %	7,8 %	8,5 %	7,8 %	7,8 %	7,75%	7,75%

### ■ LA DETTE

Au 30 juin 2013, notre dette financière brute en capital s'élève à 590,8 M€, faisant ressortir une LTV nette de 71,5 %, en légère baisse (facteur favorable) par rapport au 31 décembre 2012 (71,8 %).

Son taux moyen est de 3,50 % et reste très sécurisé avec une exposition aux taux variables limitée à un tiers de la dette globale.

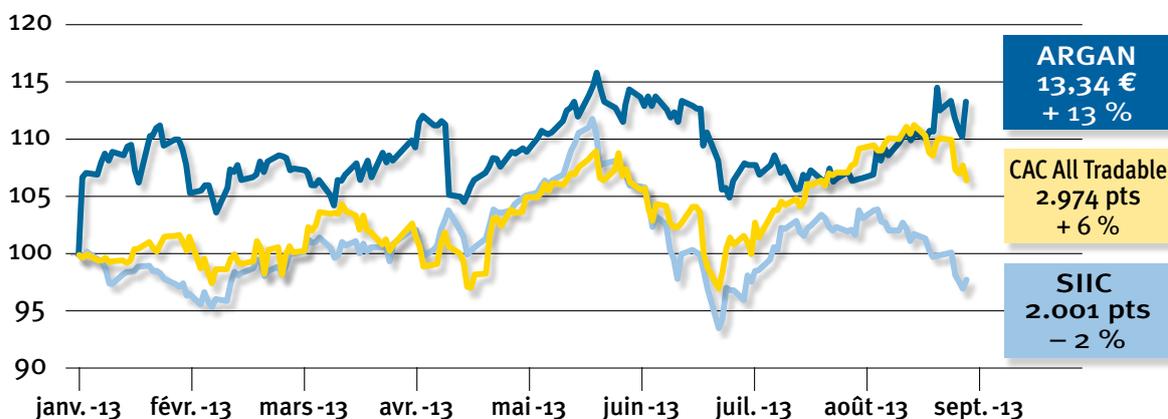
Notre modèle de financement

reste inchangé : des emprunts amortissables sur une durée de 15 ans, contractés opération par opération. De ce fait, 29 M€ ont été remboursés en 2012 et 35 M€ le seront en 2013.

## 2. COURS DE BOURSE

### ÉVOLUTION DU COURS D'ARGAN ET DES INDICES SIIC FRANCE ET CAC ALL TRADABLE

Base 100 au 1<sup>er</sup> janvier 2013



### ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DE L'ANR

	01/01/2013	31/08/2013	Variation depuis 01/01/2013
Cours de l'action (€)	11,79	13,34	+13 %
Capitalisation boursière (M€)	166,1	188,4	+13 %
ANR H.D. par Action (€)	14,4	15,1 (au 30/06)	+ 5 %
Décote (cours/ANR)	-18 %	-12 %	
Moyenne journalière de transactions	4 760 (en 2012)	7 060 (en 2013)	+48 %

## 3. RENDEMENT

Un dividende dégageant un rendement de 7 % au titre de l'exercice 2012.

Exercices	2008	2009	2010	2011	2012
1 Dividende par action en €	0,60	0,66	0,75	0,80	0,80
2 Rendement du dividende	9,1 %	6,2 %	5,4 %	6,9 %	7,0 %
3 Cours de l'Action	6,59	10,61	13,95	11,52	11,45
4 + ou - value annuelle de l'action	-	4,02	3,34	-2,43	-0,07
5 Dividende et + ou - value de l'action (1+4)	-	4,68	4,09	-1,63	0,73
6 % rendement total (dividendes + ou - value de l'action)	-	44,1%	29,3 %	-14,1%	6,4 %

2 Rendement des dividendes calculé sur le cours moyen du mois de décembre de chaque exercice.

3 Cours moyen de décembre de l'exercice.

## 4. ACTIONNARIAT



## 5. AVANCEMENT DU DÉVELOPPEMENT 2013

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2013, ARGAN a réalisé deux opérations de développement :

- Livraison à Auchan de la 2<sup>ème</sup> tranche de 32.300 m<sup>2</sup> de sa plateforme située à Trappes totalisant 52.200 m<sup>2</sup>,

- Acquisition de la 1<sup>ère</sup> tranche de 32.800 m<sup>2</sup> d'une plateforme de 80.000 m<sup>2</sup> louée à Norbert Dentressangle et située au Coudray Montceaux (77). En parallèle, ARGAN a signé l'acte authentique de vente de

sa plateforme de 32.700 m<sup>2</sup> située à Brignoles, sous promesse de vente au 31 décembre 2012.

## 6. PLAN TRIENNAL 2013 / 2015

A l'occasion de la publication de nos résultats 2012, nous avons communiqué sur notre plan triennal 2013 – 2015 :

- Demeurer Pure Player de l'Immobilier Logistique et poursuivre notre stratégie de croissance, reposant sur 2 axes stratégiques complémentaires :
  - La croissance organique, assurée par le développement d'actifs pré-loués pour compte propre,

- La croissance par acquisition d'actifs.
  - Continuer de capitaliser sur nos atouts pour accroître la valeur créée pour nos actionnaires.
  - Poursuivre notre développement pour accélérer la croissance de notre ANR.
  - Engager une baisse progressive de notre LTV.
  - Maintenir une stratégie de développement AP-L.

- Conserver et développer un fonctionnement intégré et réactif.
- Privilégier des développements dédiés et pré-loués.
- Réduire le risque relatif de chaque actif.

### OBJECTIFS QUANTIFIÉS AU 31/12/2015

	Valeur	Evolution par rapport au 31/12/2012
<b>Valorisation du patrimoine (droits compris)</b>	<b>1 milliard €</b>	+ 28 %
<b>Revenus locatifs annuels de l'année 2015</b>	<b>70 M€</b>	+ 35 %
<b>ANR hors droits / Action</b>	<b>17,6</b>	+ 22 %

Pour votre réponse par mail, les informations ci-après sont à transmettre à : [actionnaire@argan.fr](mailto:actionnaire@argan.fr)

Mme, M. : ..... Prénom : .....  
 Rue : .....  
 Ville : ..... Code Postal : ..... Pays : .....  
 @ Mail : ..... (impératif si format mail demandé)  
 Téléphone : .....

Souhaite recevoir la Lettre : par mail  en format papier   
 Ne souhaite pas recevoir la Lettre.

Si vous choisissez une réponse papier, le coupon ci-contre est à adresser à :

**ARGAN S.A. – 10, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine**

Tél. : 01 47 47 05 46  
 Fax : 01 47 47 05 50  
[actionnaire@argan.fr](mailto:actionnaire@argan.fr) – [www.argan.fr](http://www.argan.fr)  
 S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance  
 au Capital de 28.252.656 €  
 RCS NANTERRE 393 430 608