

Actualités

ÉDITION DE FÉVRIER 2016



DANS CETTE ÉDITION :

LA PLUS GRANDE PLATEFORME LOGISTIQUE DE FRANCE ?

(pages 2 & 3)

■ COMMENT SE DÉROULE
UN DÉVELOPPEMENT
DE PLATEFORME LOGISTIQUE

(page 4)

Le coin de
l'Actionnaire

■ LES RÉSULTATS 2015

(pages 5 à 7)

NOUVEAU PLAN 2016-2018

(page 8)



Photos : Tristram Deschamp

LA PLUS GRANDE PLATEFORME LOGISTIQUE DE FRANCE ?

J.C. LE LAN, vous venez de livrer à CARREFOUR les 4 dernières cellules de la plateforme située au Coudray-Montceaux (91). Pouvez-vous en préciser les caractéristiques ?



Située en bordure de l'A6, cette plateforme est composée de 2 entrepôts jumeaux disposés de part et d'autre d'une voie de desserte donnant accès à chacune des aires de mise à quais des camions.

L'entrepôt « Nord » comprend 13 cellules et le « Sud » 12 cellules soit 25 cellules de 6 000 m² au total auxquelles viennent s'ajouter de nombreux blocs de bureaux et locaux techniques.

L'ensemble forme ainsi une plateforme de 165 000 m² divisible, des

bureaux ayant été implantés en façade, toutes les 2 cellules.

Cet ensemble situé dans un immense champ aurait pu paraître agressif, il n'en est rien.

La face Nord de 700 ml de longueur, visible par les riverains de la commune de Mennecy s'intègre harmonieusement dans le paysage grâce au vallonnement opéré le long de cette façade et aux nombreux arbres et autres variétés de plants en pleine croissance.

Pouvez-vous nous raconter la genèse de ce développement ?

Le promoteur de cet ensemble est

le groupe PANHARD auprès duquel nous avons acquis l'entrepôt « Nord » en 2010, par l'intermédiaire de DTZ Lyon, loué à Norbert Dentressangle à l'époque, devenu XPO Logistics aujourd'hui.

Au second semestre 2012, je me suis rapproché d'Alain PANHARD avec qui j'entretiens les meilleures relations, pour envisager l'acquisition de l'entrepôt « Sud » dont 8 cellules sur 12 étaient construites et également louées à

XPO Logistics.

Cette vente était plus complexe, car en réalisant cette acquisition, nous devenions propriétaire de l'ensemble du foncier et il convenait de

sauvegarder les intérêts du Groupe PANHARD en sa qualité de Promoteur concernant la construction des 4 dernières cellules.

En mars 2013, nous avons acquis les 8 cellules en question ainsi que l'ensemble du foncier tout en permettant au Groupe PANHARD de réaliser la construction des 4 dernières cellules à un prix déterminé, et postérieurement à leur location, ce qui a été fait début 2015. **Ce fut un partenariat gagnant-gagnant.**

ARGAN est Loueur-Développeur. Pourquoi alors avoir réalisé cette acquisition ?

Effectivement ARGAN est Loueur-Développeur d'entrepôts Premium et nous avons majoritairement développé notre patrimoine. Tou-

tefois et notamment après la crise de 2008, nous avons fait de nombreuses acquisitions de 2010 à 2013, ce qui nous a permis d'atteindre une taille critique représentant 1,4 million de m² à ce jour.

CARREFOUR est devenu le locataire de cet ensemble, comment s'est passée cette transition ?

Lors des acquisitions de 2010 et 2013, XPO Logistics était locataire des 21 cellules construites et avait pour principal client CARREFOUR.

En 2014, CARREFOUR change de stratégie avec pour objectif de prendre à bail les locaux précédem-

Nous avons développé notre patrimoine pour atteindre une taille critique représentant 1,4 million de m² à ce jour.

ment loués à ses prestataires logistiques.

Suite à un accord triangulaire – CARREFOUR, XPO Logistics, ARGAN – CARREFOUR est devenu le locataire principal pour 18 cellules et XPO Logistics a conservé 7 cellules pour assurer

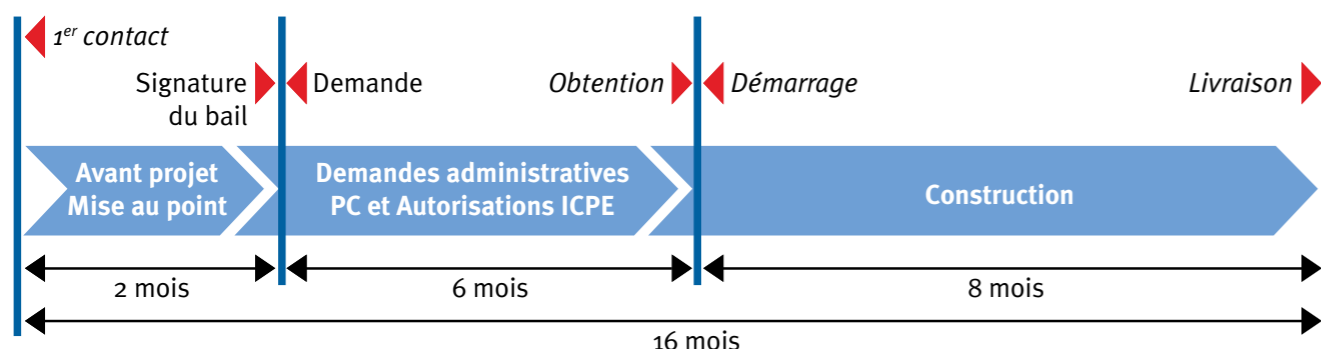
la prestation logistique de ses autres clients.

Est-ce vraiment la plus grande plateforme de France ?

À notre connaissance oui, mais ce n'est pas un objectif en soi, et les records sont faits pour être battus !

(Propos recueillis par Marie DESCHAMPS)

COMMENT SE DÉROULE UN DÉVELOPPEMENT DE PLATEFORME LOGISTIQUE



Le cycle démarre par la **rencontre d'une entreprise** souhaitant prendre en location une plateforme, rencontre initiée par ARGAN ou par l'entreprise elle-même.

Le terrain ayant été préalablement acheté ou réservé, sous forme d'option, des réunions de travail sont engagées avec le futur preneur afin de lui présenter une série d'avant-projets dont l'aboutissement sera le **projet de permis de construire** (P.C.).

La plateforme étant définie par les plans du P.C. et une description des performances, **il convient de contracter un bail commercial** en l'état futur d'achèvement. A ce stade, seules les dépenses à caractère commercial ont été engagées.

Etant désormais assuré que la plateforme aura un preneur, les études commencent par les **démarches administratives**. Les dossiers de demande de Permis de Construire et de demande d'Autorisation Préfectorale d'Exploiter, comportant notamment une étude de danger avec simulation d'incendie vont être déposés auprès des administrations au service de l'Etat concernées, avec le concours de notre Architecte et de nos Bureaux d'Etudes spécialisés. (En effet, les entrepôts

de plus de 50 000 m³ font l'objet d'une Autorisation Préfectorale d'Exploiter au titre des ICPE [Installations Classées pour la Protection de l'Environnement] dont l'arrêté du 5 août 2002, complété de plusieurs avenants, fait référence.)

Concomitamment, les négociations sont engagées avec nos banques habituelles pour le **financement de l'investissement**, que nous contractons par actif, sous forme de crédit hypothécaire ou de CBI (Crédit-Bail Immobilier) amortissable sur 15 ans.

Notre notaire est sollicité pour préparer la promesse et le contrat d'**acquisition du terrain** dans l'hypothèse où celui-ci était sous option.

Tout en assurant le suivi et les éventuels ajustements des dossiers de demande de P.C. et ICPE, les **études techniques d'exécution**, concernant les infrastructures, la superstructure et les lots techniques ainsi que les équipements de sécurité, sont engagées.

Ces études conditionnent la qualité de l'ouvrage et le bon déroulement de la construction elle-même.

Dans le même temps, le **descriptif performant** est élaboré et les entreprises ou contractants généraux sont consultés, sous forme d'appel d'offre. Le marché de travaux pour la réalisation de la plateforme est préparé sous forme de CPI (Contrat de Promotion Immobilière), ou en lots séparés sous la conduite d'un maître d'œuvre.

Le Permis de Construire, purgé de tous recours et l'Arrêté d'Autorisation ICPE obtenus, les contrats sont engagés : emprunt bancaire, achat du terrain, marché de travaux.



Exemple de plan masse

Il s'est déroulé environ 6 mois depuis le dépôt des demandes de Permis de Construire et autorisation ICPE auxquels il faut ajouter environ 2 mois de mise au point du projet et de négociations préalables. **La construction elle-même** va prendre environ 8 mois, soit un total de 16 mois.

RÉSULTATS 2015 ET NOUVEAU PLAN 2016-2018

Chère Madame, cher Monsieur,
chers Actionnaires,

En 2015, le résultat net d'ARGAN est de 50 M€, en progression de 22%. Nos trois objectifs du plan 2013-2015 ont été atteints, un ANR hors droits de 292 M€, des revenus locatifs de 67,4 M€ et un patrimoine de 1 milliard d'euros droits compris, grâce au travail de chacun de nos collaborateurs.

Dans le cadre de notre nouveau plan 2016-2018, nos objectifs de croissance des revenus locatifs à 72 M€ et de l'ANR (hors droits) à 26 €/action iront de pair avec une baisse de la LTV à 60%. A fin 2018, notre volonté est d'engager une nouvelle phase de croissance soutenue sur un socle de moindre endettement.

Très cordialement,

JC LE LAN, Président Fondateur

RÉSULTATS ET CASH FLOW

Sur l'exercice 2015, les **revenus locatifs nets d'Argan s'établissent à 67,4 M€ en croissance de 2%** par rapport à l'exercice précédent.

Le **résultat opérationnel courant est de 61,5 M€, en progression de 1%**.

Le résultat opérationnel, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (+21,1 M€) et résultat des cessions (-1,2 M€), ressort à 81,4 M€, en progression de 24%.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier, impôt et autres charges financières, le **résultat net part du groupe s'établit à 49,7 M€, en progression de 22%**.

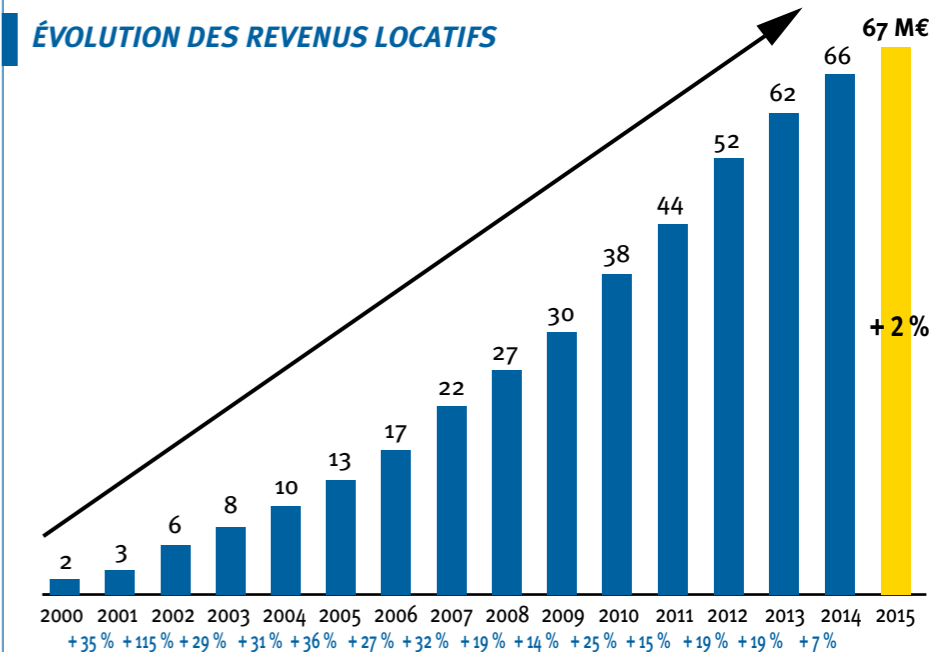
Le résultat net récurrent (se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions) s'élève à 38 M€, en hausse de 3%.

Le **cash flow courant généré** ressort à 61,8 M€, affichant une progression de 2%, le **cash flow net après endettement financier et impôt courant** ressort pour sa part à 39 M€, en croissance de 4%.

CHIFFRES CLÉS

Revenus locatifs	67 M€	+ 2 %
Résultat net	50 M€	+ 22 %
Résultat net récurrent	38 M€	+ 3 %
Valeur du patrimoine hors droits	973 M€	+ 6 %
ANR triple net EPRA / action		
• droits compris	23,8 €	+ 16 %
• hors droits	20,6 €	+ 17 %
Dividende par action	0,88 €	+ 3,5 %

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS



Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés à moins de 6 % des revenus locatifs à fin décembre 2015.

■ UN PATRIMOINE PREMIUM EXPERTISÉ À 973 M € HD, SOIT UN MILLIARD D'EUROS DC

En 2015, ARGAN a investi **49 M €** en réalisant deux acquisitions et deux extensions, pour un total de **82.000 m²**, et arbitré un actif non logistique pour un montant de **12 M €** :

- Livraison en juin de l'extension de **12.000 m²** de la plateforme de Dijon (21), louée à FM LOGISTIC, qui passe ainsi de 60.000 m² à 72.000 m² ;

- Livraison en juillet à CARREFOUR de la seconde tranche de **26.000 m²** de l'entrepôt du Coudray Montceaux (91), qui passe de 54.000 m² (8 cellules) à 80.000 m² (12 cellules). Cet entrepôt forme ainsi avec son jumeau de 85.000 m² (13 cellules) une plateforme de 165.000 m², une des plus importantes de France ;

- Acquisition en novembre d'une messagerie régionale neuve de **13.000 m²**, louée au groupe GEODIS et située à Bordeaux (33), constituant ainsi la 5^{ème} messagerie GEODIS après celles de Toulouse, Nantes, Nancy et Bonneuil ;

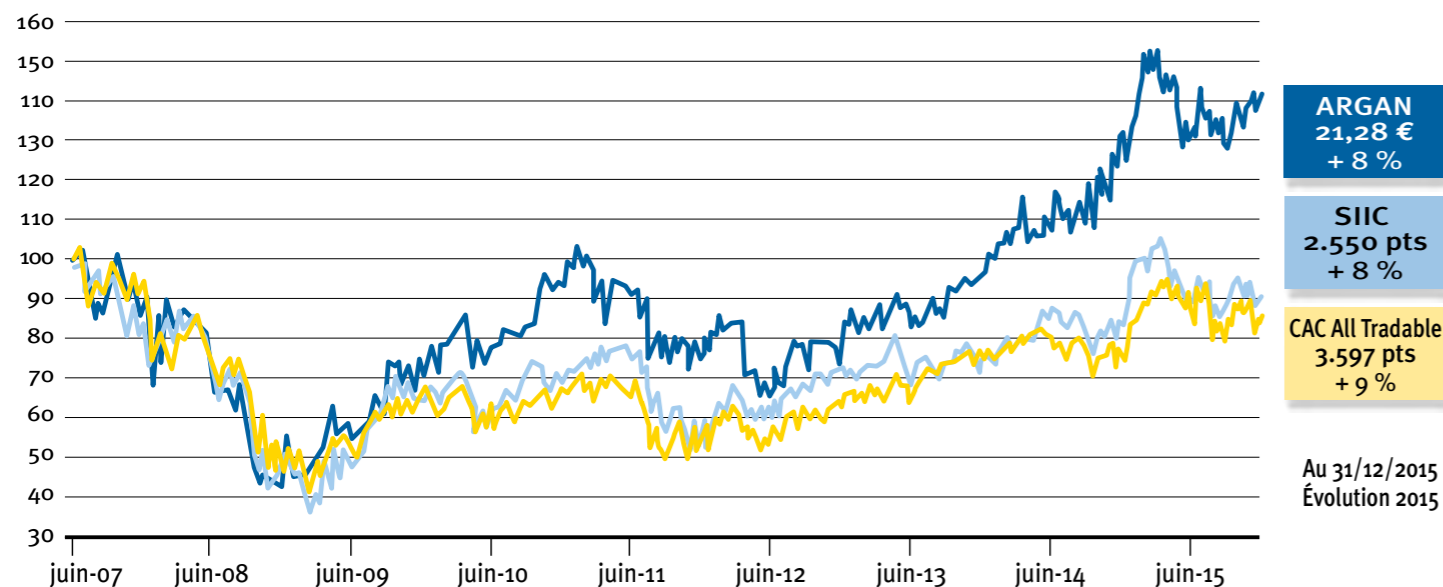
TABLEAU DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2015

	En M €	En € / action	%
Revenus locatifs	67	4,7	+ 2 %
Résultat net	50	3,5	+ 22 %
Résultat net récurrent	38	2,7	+ 3 %
Cash Flow d'exploitation	62	4,4	+ 2 %
Cash Flow net	39	2,7	+ 4 %
ANR hors droits	292	20,6	+ 17 %
ANR droits compris	338	23,8	+ 16 %

ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE (HORS DROITS) ET DE LA DETTE

	2013	2014	2015
Valorisation du patrimoine (M €)	850	914	973
% évolution	+ 11 %	+ 7 %	+ 6 %
Taux de capitalisation	7,70 %	7,65 %	7,35 %
Dettes nettes	608	634	649
LTV nette	71 %	69 %	67 %

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



- Acquisition fin décembre d'une plateforme HQE de **31.000 m²** louée au groupe ERAM et située près d'Angers (49) ;

- Cession en décembre de l'unique immeuble de bureaux situé à Asnières (92) d'une surface de **3.000 m²**.

Le patrimoine s'établit ainsi à **1.406.000 m²** au 31 décembre 2015, comparé à 1.326.000 m² fin 2014. Sa valorisation (y compris réserves foncières pour 11 M €) s'élève à **973 M € hors droits**.

Dans le détail, la valorisation du patrimoine hors réserves foncières progresse de 7 %, passant de 902 M € fin 2014 à 962 M € hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,35 % hors droits**, en légère baisse par rapport aux 7,65 % du 31 décembre 2014.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, décomptée au 1er janvier 2016, s'établit à **5 ans**.

Le taux d'occupation du patrimoine reste élevé à **98 %** et l'âge moyen pondéré s'établit à **7,6 ans**.

■ ANR TRIPLE NET EPRA / ACTION : 23,8 € DROITS COMPRIS, 20,6 €/ACTION HORS DROITS, +17%

L'ANR triple net EPRA hors droits progresse de 17 % à **292 M €** au 31 décembre 2015. Il s'établit ainsi à **20,6 € par action** contre 17,6 € par action au 31 décembre 2014. Cette hausse significative provient du résultat net (+2,7 €), de la variation de valeur du patrimoine (+1 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,9 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+0,2 €).

■ PROPOSITION D'UN DIVIDENDE DE 0,88 € PAR ACTION, EN HAUSSE DE 3,5%

Argan proposera à l'assemblée générale du 24 mars prochain le versement d'un dividende de **0,88 €**

RENDEMENT ET ANR

RENDEMENT		2013	2014	2015
1	Cours de l'action fin d'exercice	14,50	19,74	21,28
2	+ ou - value annuelle de l'action	2,95	5,24	1,54
3	Dividende en € par action de l'exercice	0,82	0,85	0,88
4	Rendement du dividende (4 = 3 / 1)	5,7 %	4,3 %	4,1 %
5	Dividende et + ou - value annuelle de l'action (5 = 2 + 3)	3,77	6,09	2,42
6	% rendement total (6 = 5 / 1)	26 %	31 %	11 %

ANR

7	ANR hors droits en € par action	16,0	17,6	20,6
8	ANR droits compris en € par action	18,3	20,5	23,8
9	Évolution annuelle de l'ANR droits compris en %	12 %	12 %	16 %
10	Décote cours / ANR droits compris (10 = 1 / 8)	-21 %	-4 %	-11 %
11	Moyenne journalière des transactions	7 440	7 130	6 400
12	Capitalisation boursière fin d'exercice (en M €)	205	280	302

par action. Ce dividende représente un taux de rendement de 4,2% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2015 (de 20,94 €) et sa mise en paiement est prévue courant avril 2016.

■ SITUATION FINANCIÈRE TOUJOURS SAIN : LTV EN BAISSÉ

Au 31 décembre 2015, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 608 M €, à laquelle s'ajoute le prêt obligatoire d'un montant de 65 M €, soit un total de 673 M €.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 24 M €, la LTV nette (Dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) s'établit à 66,7 %, contre 69,3 % un an plus tôt.

Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2015 est de 3,30 % sur une maturité de 9,4 ans, avec une exposition aux taux variables réduite à 6 %.

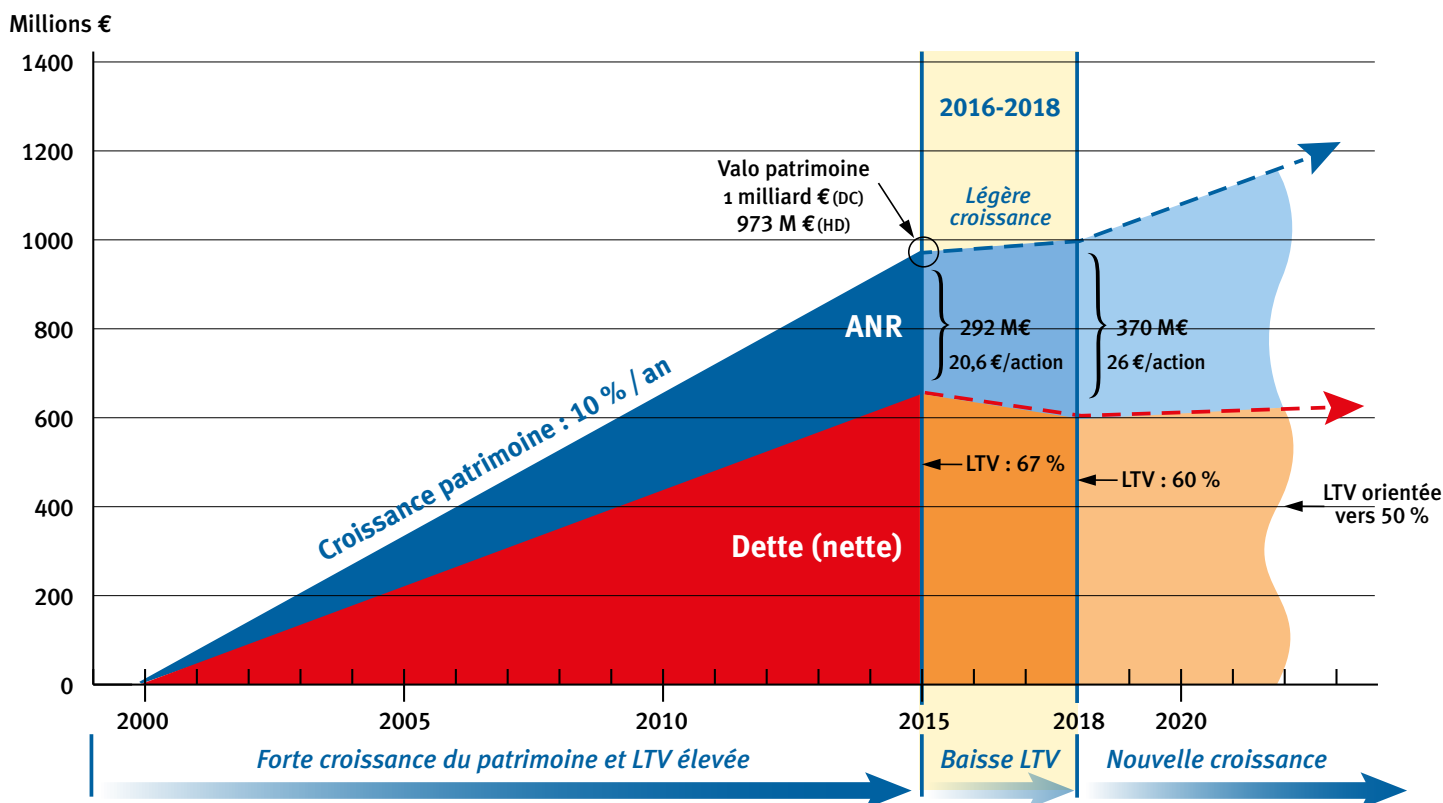
■ NOUVEAU PLAN 2016-2018

Croissance de l'ANR et baisse de la LTV

Ce plan associe une croissance des revenus, une forte progression de l'ANR et un abaissement de 7 points de la LTV. La société entend désormais augmenter la part des développements dédiés.

3 Objectifs clés	Fin 2018	Évolution
ANR triple net EPRA hors droits	26 €/action	+ 26 %
Revenus locatifs	72 M€	+ 7 %
LTV	60 %	- 7 pts

Au terme du plan, ARGAN a la volonté d'entamer une nouvelle phase de forte croissance sur un socle de moindre endettement.



■ 2016 : ANNÉE DE FORTE CRÉATION DE VALEUR POUR ARGAN

ARGAN s'appuie sur un pipeline de développements de 125 M€ et 150.000 m² au taux de rendement de 8%. La quote-part des actifs à livrer en 2016 représente 8 M€ de

loyers. En parallèle, un programme d'arbitrages de 115 M€ est mis en place. Il représente 160.000 m² et 8 M€ de loyers, au taux de 7%. Un portefeuille d'actifs sous promesse au 31 décembre 2015 devrait ainsi être cédé fin janvier, à sa valeur d'expertise. Il équivaut à 5 M€ de loyers.

CALENDRIER FINANCIER 2016 (diffusion du communiqué de presse après bourse) :

- 24 mars : Assemblée Générale
- 1^{er} avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2016
- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2016
- 21 juillet : Résultats semestriels 2016
- 3 octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2016