



*Réunion financière - Paris - 23 janvier 2013*

# SOMMAIRE

- **2012 : une année très active**

*Jean-Claude LE LAN - Président du Conseil de Surveillance*

- **Patrimoine 2012 : cultiver nos solides fondamentaux**

*Ronan LE LAN - Président du Directoire*

- **2012 : nouvelle année de croissance à 2 chiffres**

*Francis Albertinelli - Directeur Financier*

- **Plan 2013-2015 : une feuille de route en ligne avec notre stratégie à long terme**

*Jean-Claude LE LAN - Président du Conseil de Surveillance*

- **Annexes**



## 2012 : une année très active



*Plateforme Décathlon - L'Isle d'Abeau*

## Patrimoine 2012 : cultiver nos solides fondamentaux



*Plateforme OXYLANE (Oxylane) - Marne-la-Vallée (Ferrières en Brie 77)*

# Patrimoine : des fondamentaux solides

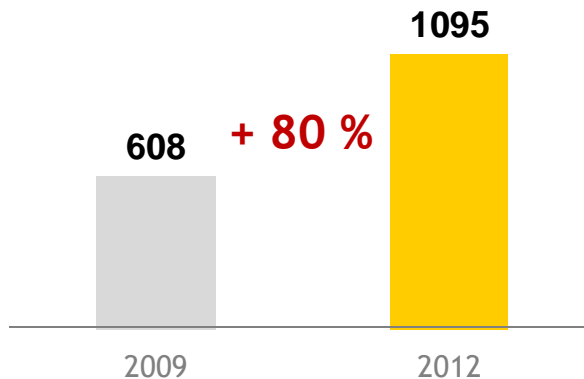
- Un patrimoine 100 % logistique et « AP-L »
- Des actifs prime (AP)
  - ▶ Localisation (Ile de France, axes et zones majeurs de la logistique en France)
  - ▶ Qualité du bâtiment (HQE, BBC, anticipation des besoins, réserves foncières, architecture soignée)
- Des locataires (L) de qualité et fidèles
  - ▶ Une culture de la relation partenariale avec de grandes signatures clients
- Des développements dédiés et sécurisés répondant au besoin client
- Un savoir-faire de développeur
  - ▶ Une croissance fondée prioritairement sur le développement en propre complétée par des acquisitions AP-L
- Des arbitrages pour maintenir un patrimoine jeune et de qualité



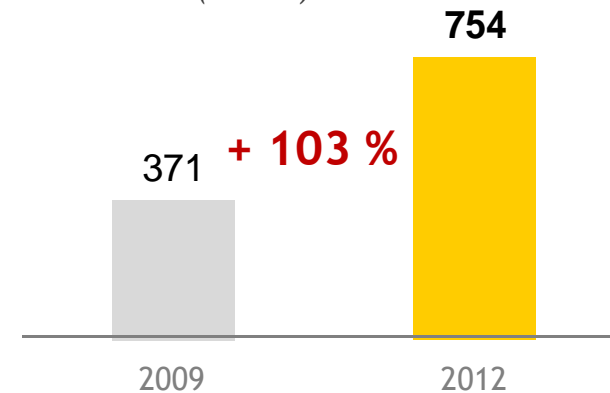
# 2010-2012 : le groupe a changé de dimension

- Acteur majeur de l'investissement logistique en France avec 455 M€ investis depuis 2010, dont 192 M€ en 2012
- En 3 ans, le patrimoine a ainsi :
  - ▶ Quasi doublé en surface avec **1,1 million de m<sup>2</sup>**
  - ▶ Doublé en valeur avec **754 millions HD**
  - ▶ Conservé un taux d'occupation élevé quasi optimum de **98 %**

*Evolution en surface (en milliers de m<sup>2</sup>)*



*Evolution en valeur (M€ HD)*



# 2012 : une année de forte croissance

- **Développements : + 284 000 m<sup>2</sup>**
  - ▶ 4 développement en propre clés en main (127 500 m<sup>2</sup>)
  - ▶ 6 acquisitions (144 000 m<sup>2</sup>)
  - ▶ 1 extension (12 500 m<sup>2</sup>)



# FOCUS / Oxylane, une relation qui prend de l'ampleur

DECATHLON



- **2010 : Acquisition d'une plateforme régionale**
  - ▶ Localisation : Saint-Quentin-Fallavier près de Lyon
  - ▶ Surface : 43 000 m<sup>2</sup>
- **2012 : Développement d'une plateforme régionale**
  - ▶ Localisation: Ferrières en Brie
  - ▶ Surface: 33.000 m<sup>2</sup> (extensible à 45.000 m<sup>2</sup>)
  - ▶ Certifications HQE et BBC, réserve foncière
- **2013 : Développement d'une plateforme continentale**
  - ▶ Localisation : Valenciennes
  - ▶ Surface : 57.000 m<sup>2</sup> (extensible à 75.000 m<sup>2</sup>)
  - ▶ Certification HQE, réserve foncière





# Les locataires sont des VIP chez ARGAN

B/S/H/



L'ORÉAL®



## Nouvelles signatures 2012



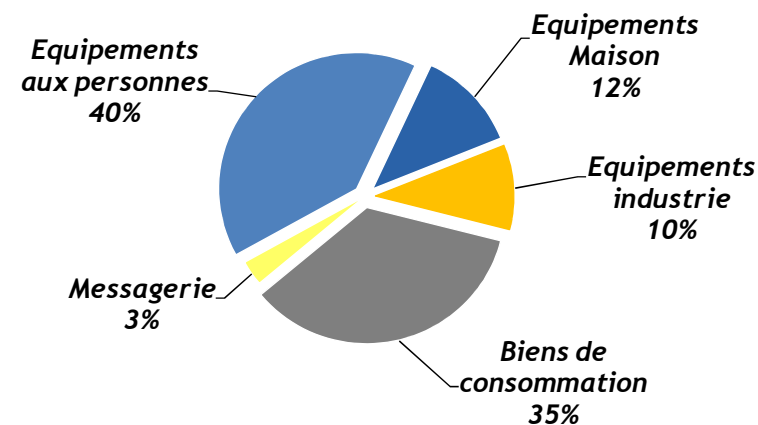
# Locataires : cultiver une relation partenariale forte

Situation fin décembre 2012

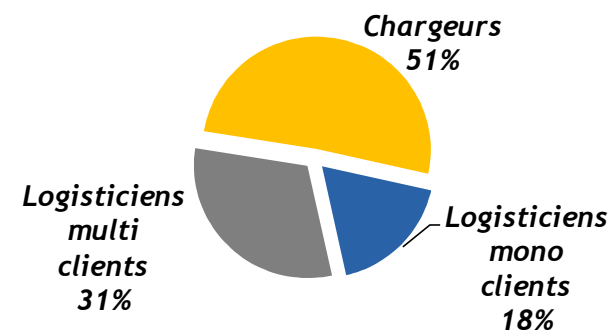
	% des revenus locatifs	Nombre de plateformes
L'Oréal	13 %	5
FM Logistic	12 %	2
ND Logistics	10 %	3
Oxylane	7 %	2
Castorama	7 %	1
Géodis	5 %	3
Auchan	5 %	2
La Poste	3 %	1
Casino	3 %	1
Alloga	3 %	1
K+N	3 %	1
Movianto	2 %	1

Total : 73 %      23 / 40 bases

Ventilation par secteur économique\*



Ventilation par métiers\*

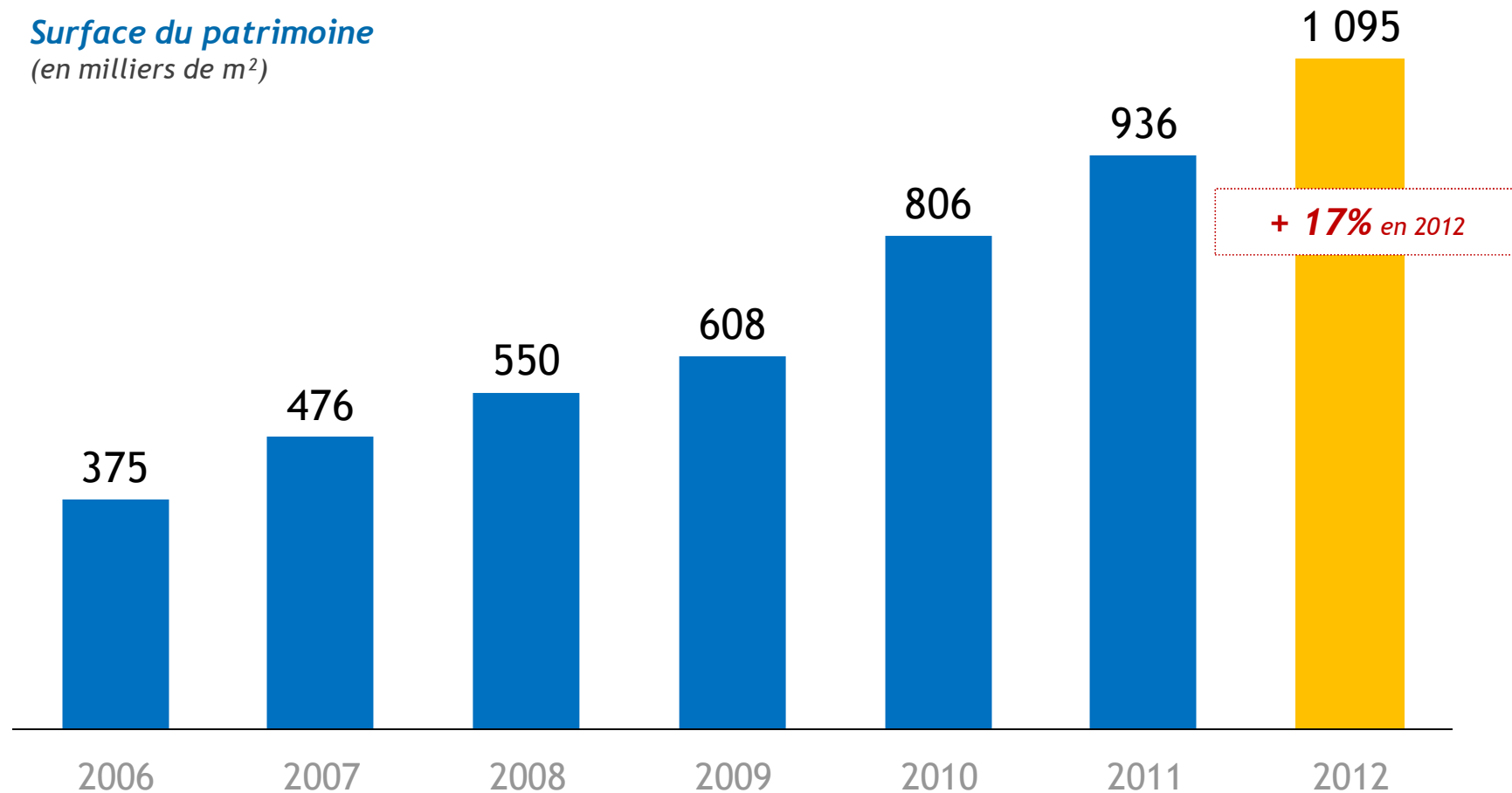


\* En % des loyers annualisés 2012

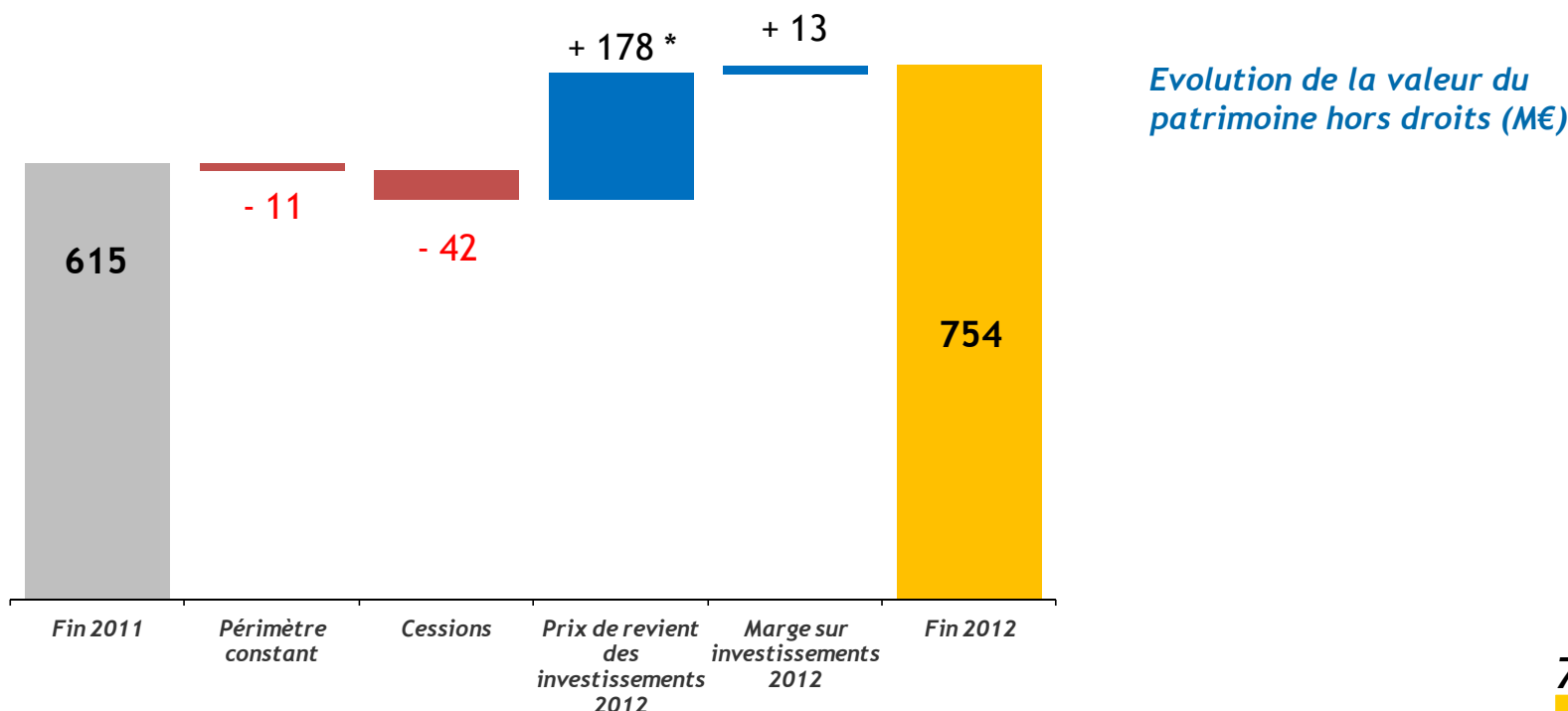


# Un patrimoine en croissance soutenue

*Surface du patrimoine*  
(en milliers de m<sup>2</sup>)

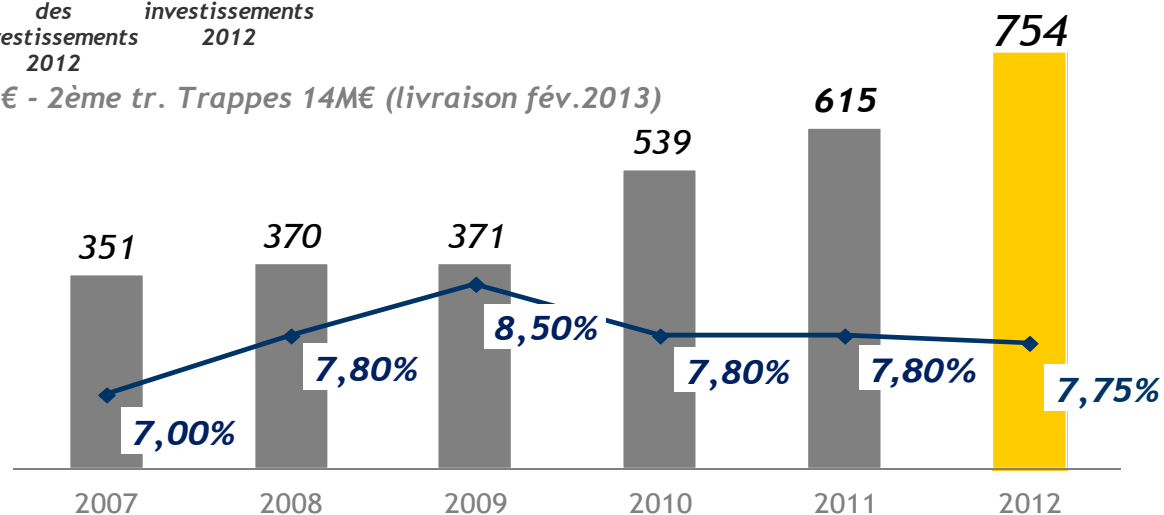


# Patrimoine 2012 : 754 M€ HD, en hausse de 23 %



\*Investissements 2012 : 178M€ = 192 M€ - 2ème tr. Trappes 14M€ (livraison fév.2013)

*Evolution des valorisations (M€) et des taux (hors droits)*

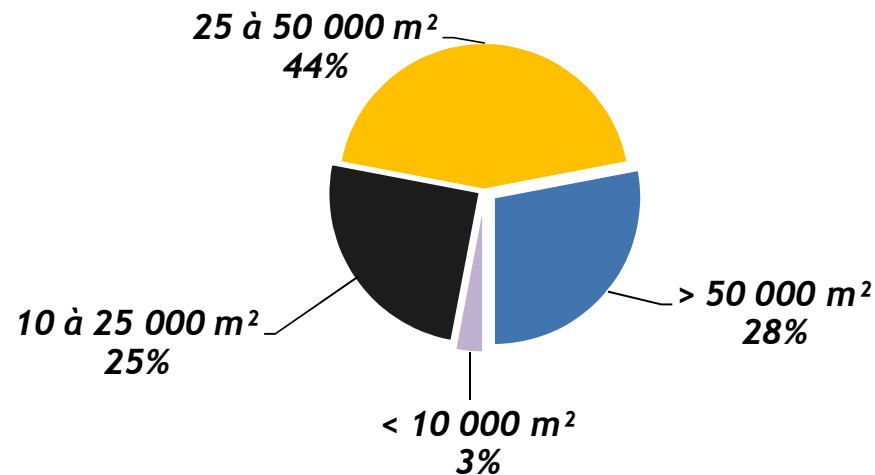


# Un patrimoine de grande qualité, pour Argan c'est :

- Un patrimoine jeune : **6,1 ans d'âge moyen**
- Des plateformes aux dernières normes, intégrant les problématiques HQE et BBC
  - ▶ 40 plateformes de catégorie A
  - ▶ Situées majoritairement en Ile de France à 68 %
  - ▶ Une surface unitaire moyenne de 27.500 m<sup>2</sup>

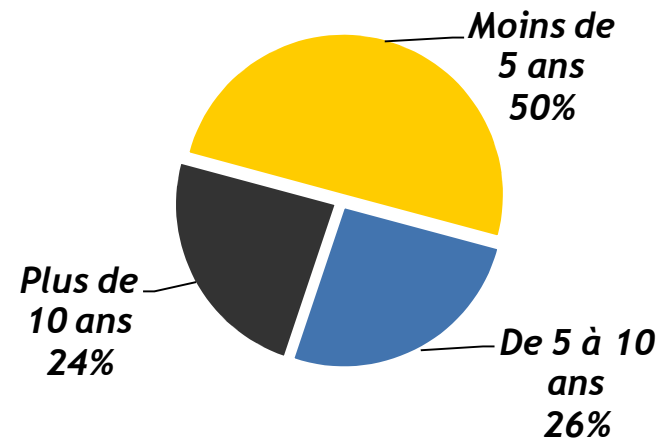
## Répartition par surface

(en m<sup>2</sup>) - fin 2012



## Répartition par ancienneté

(en % des surfaces) - fin 2012



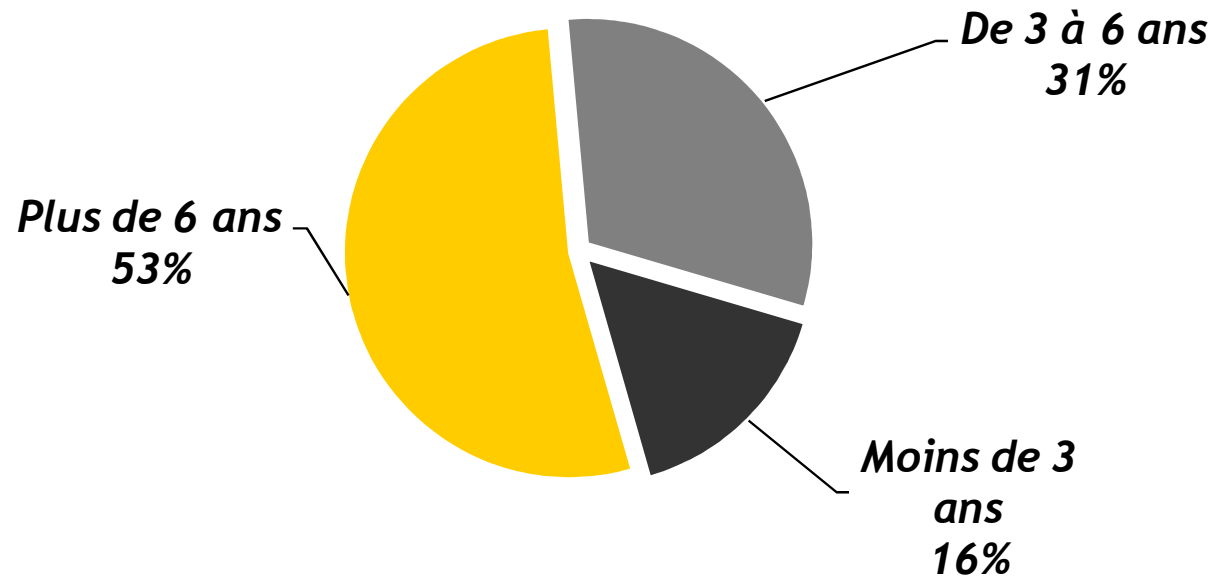
# Un patrimoine de grande qualité, pour Argan c'est :

- **Des baux de longue durée**

- ▶ Contractés auprès de locataires de 1<sup>ère</sup> qualité
- ▶ Durée ferme moyenne de 6 ans, représentant 352 M€ de loyers sécurisés
- ▶ 78 % des loyers préindexés ou avec tunnel d'indexation

## *Répartition des baux par durée ferme à fin 2012*

*(en % des revenus locatifs annuels)*



# Une stratégie d'arbitrages ciblés

## ▪ Objectifs

- ▶ Dégager des moyens financiers pour la croissance
- ▶ Conserver un patrimoine très prime et récent
- ▶ Céder les actifs les plus matures

## ▪ Cessions 2012

- ▶ 77.000 m<sup>2</sup> pour 4 plateformes
- ▶ 31 M€

## ▪ Engagement de cession 2013

- ▶ 1 plateforme de 33 000 m<sup>2</sup>,
- ▶ Située en région PACA
- ▶ Sous promesse de vente au 31 décembre 2012



Plateforme de Brignoles



## 2012 : nouvelle année de croissance à 2 chiffres



*Plateforme AUCHAN - Le Coudray Montceaux (91)*



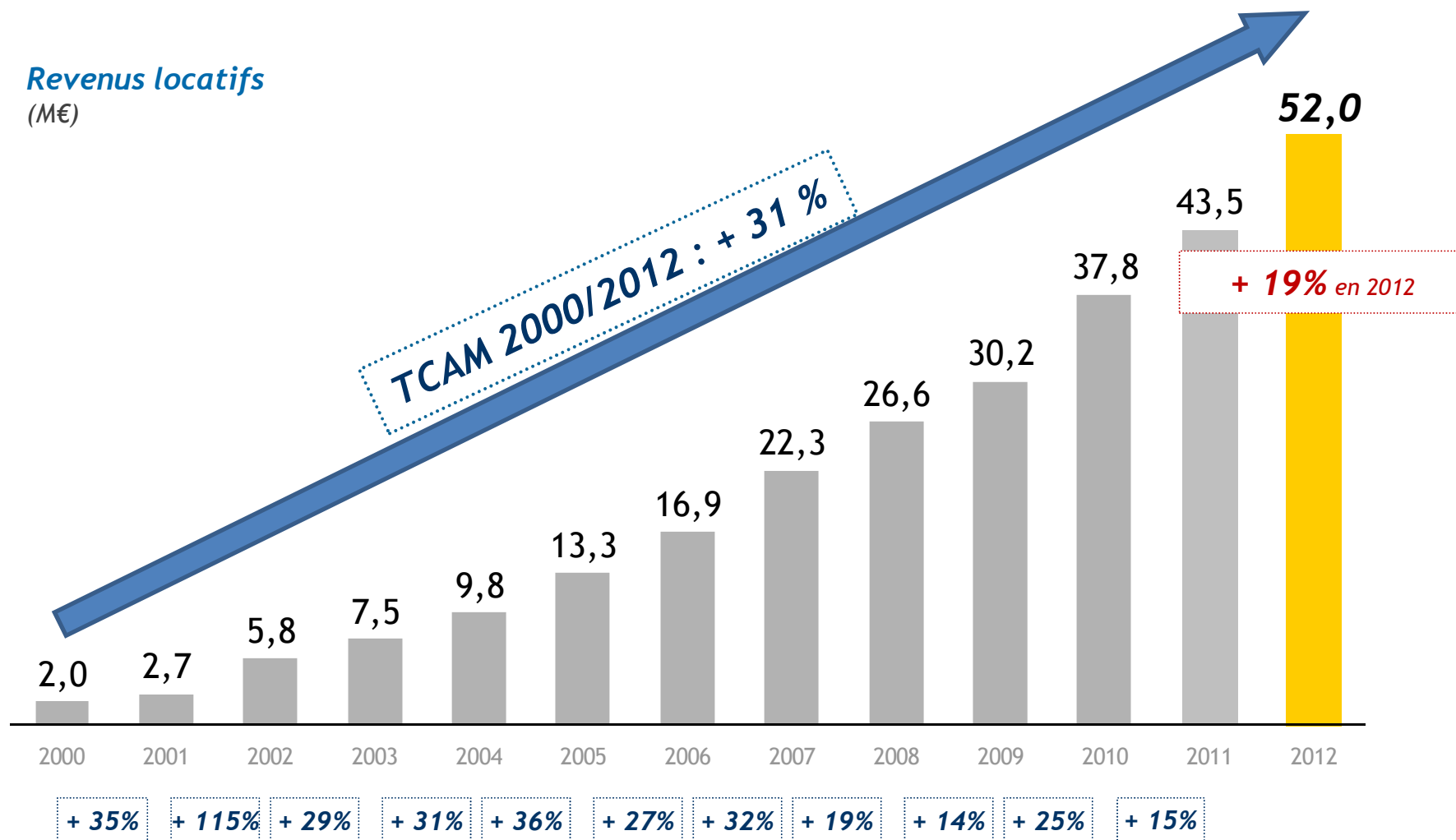
# Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Frais de fonctionnement maîtrisés
- Un mode de financement spécifique
  - ▶ Actif par actif
  - ▶ Des prêts amortissables
  - ▶ Sans covenant
  - ▶ Faible coût de la dette
- Allocation équilibrée entre dividende et financement de la croissance



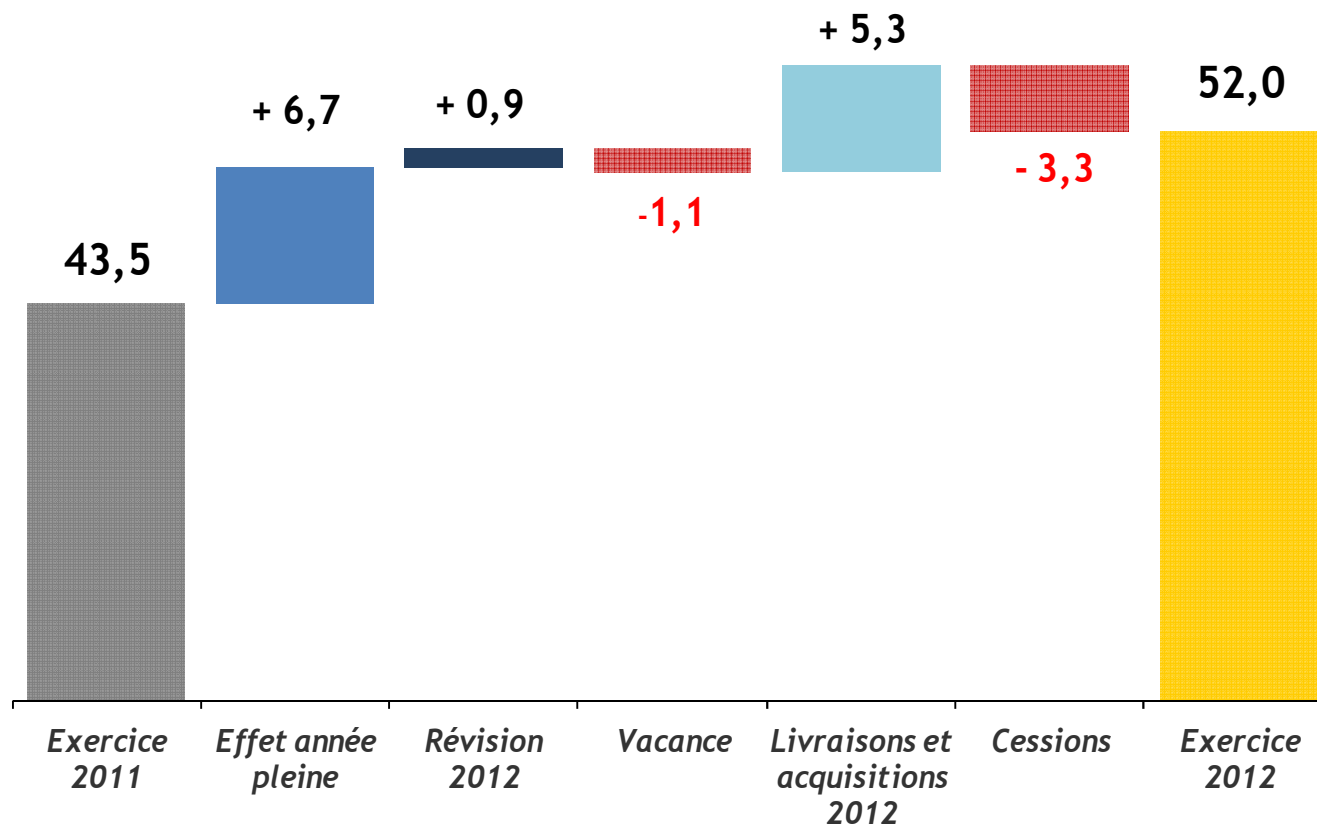
# Croissance des revenus locatifs à 2 chiffres depuis 12 ans

Revenus locatifs  
(M€)



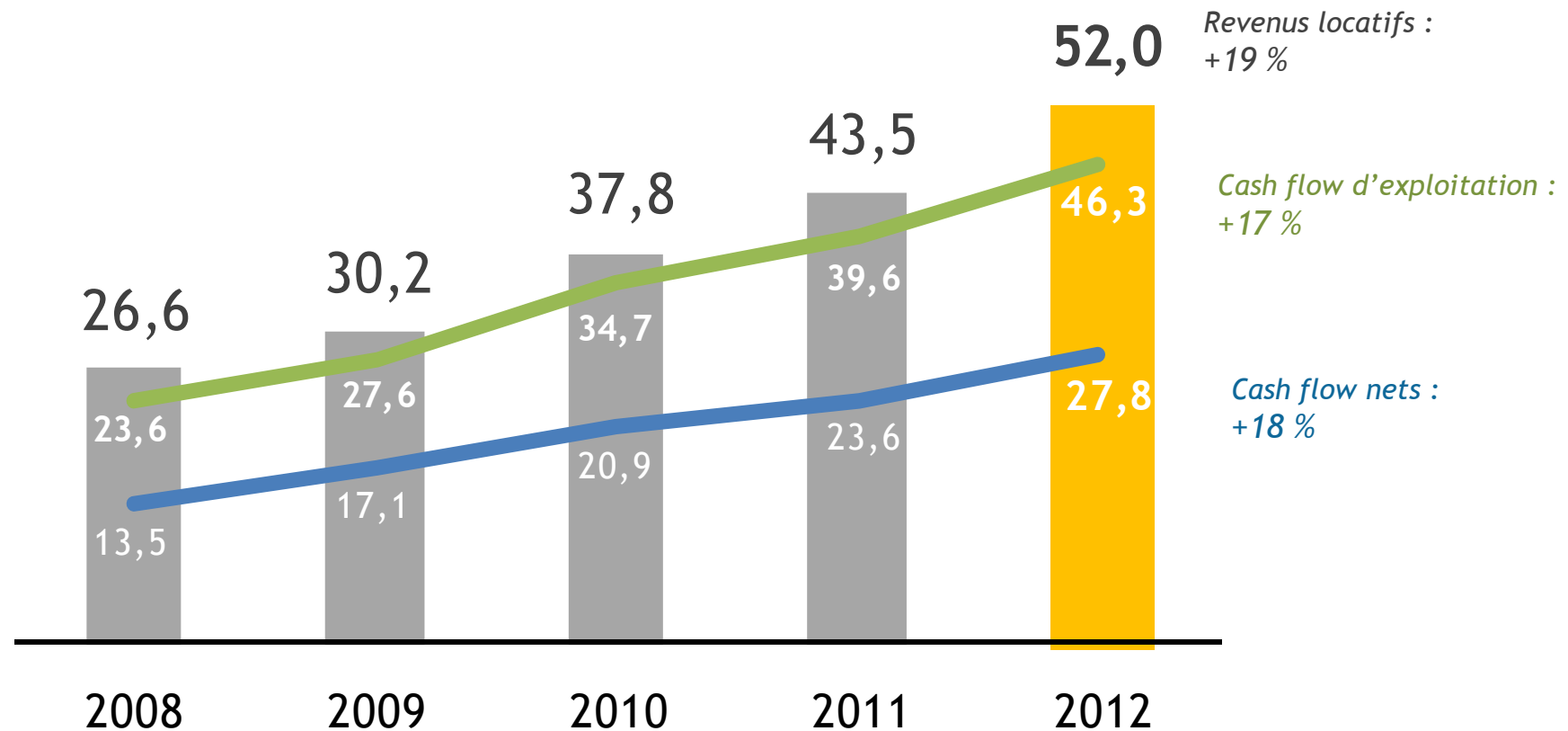
# 2012 : Croissance des revenus locatifs de + 19 %

*Evolution des revenus locatifs*  
(M€)



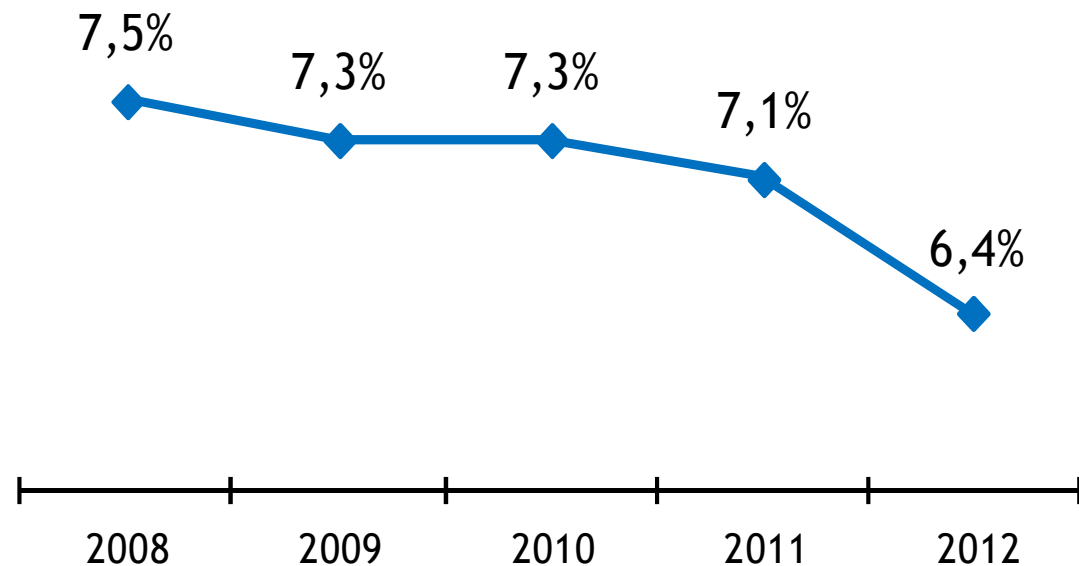
# Croissance de la CAF en ligne avec les revenus locatifs

Evolution des revenus locatifs, des cash flow d'exploitation et des cash flow nets  
(M€)



## Des frais de fonctionnement maîtrisés et en baisse relative

Evolution du ratio : frais de fonctionnement  
revenus locatifs



- Les fonctions de développement, de gestion du patrimoine, de gestion locative et de gestion financière sont traitées en interne



# Compte de résultat consolidé

En M€	2011 (12 mois)		2012 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	43,5	+ 19 %	52,0
Résultat Opérationnel Courant (ROC) <i>Roc / Revenus</i>	39,4 91 %		46,4 89 %
Variation de juste valeur	-1,4		2,7
Résultat des cessions	-1,2		-4,1
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	36,8	+ 22 %	45,0
Produits de trésorerie et équivalents	0,9		0,6
Coût de l'endettement financier brut	-17,8		-19,5
Résultat avant impôts	19,9		26,1
Impôts et autres charges financières	-0,1		-0,1
Résultat net part du groupe <i>Résultat net / Revenus</i>	19,8 46 %	+ 31 %	26,0 50 %
Résultat dilué par action (€)*	1,57		1,87

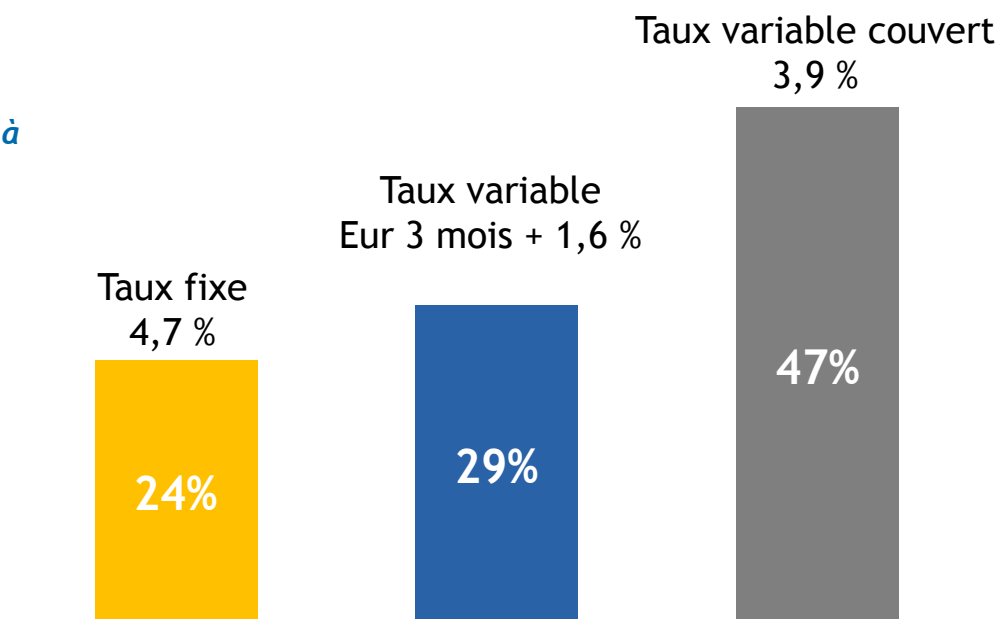
\* Nombre d'actions en 2011 : 13 712 722  
Nombre d'actions en 2012 : 14 089 878



## Un coût moyen de la dette de 3,57 % fin 2012

- Dettes financières en capital : 569 M€
- Loan to Value nette : 71,8 %
- Coût moyen de la dette en baisse à 3,57 %
- Exposition aux taux variables limitée à 29 % de la dette totale

Répartition de la dette à fin 2012



# Une dette sous contrôle

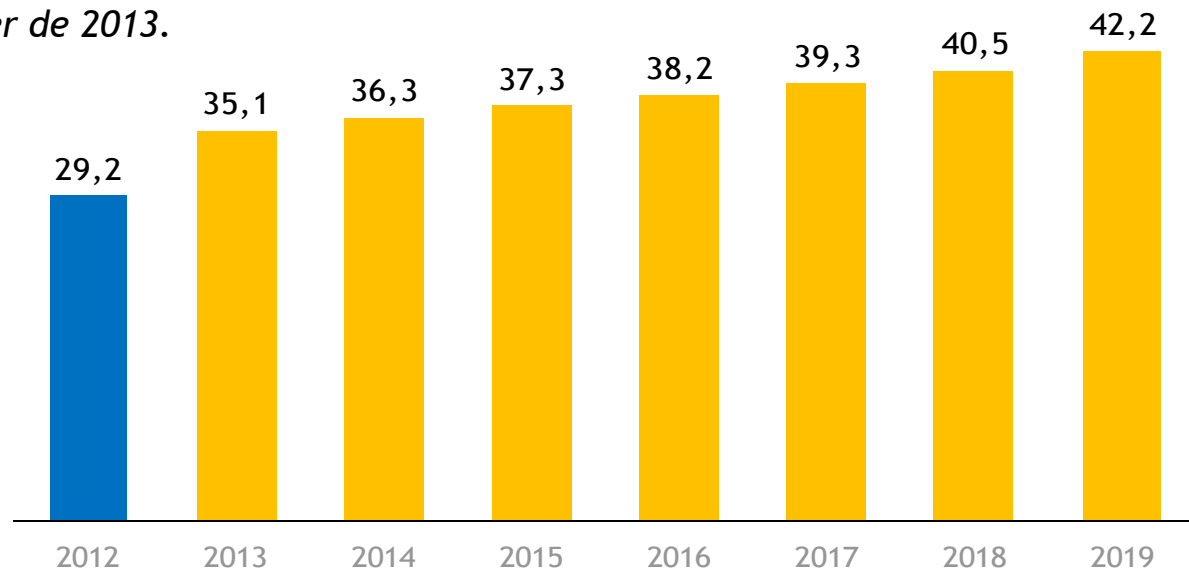
- **Mode de financement spécifique actif par actif**

- *Des emprunts amortissables sur 15 ans en moyenne*
- *Pas de covenants à respecter*
- *Un différentiel sécurisant entre les flux de remboursement et les loyers*

- **LTV de 71,8 % sous contrôle**

- *Remboursement en capital de 29,2 M€ en 2012*
- *L'arrêt des investissements entraîne une baisse mécanique de la LTV de 5 % / an.*
- *Une LTV baissière à compter de 2013.*

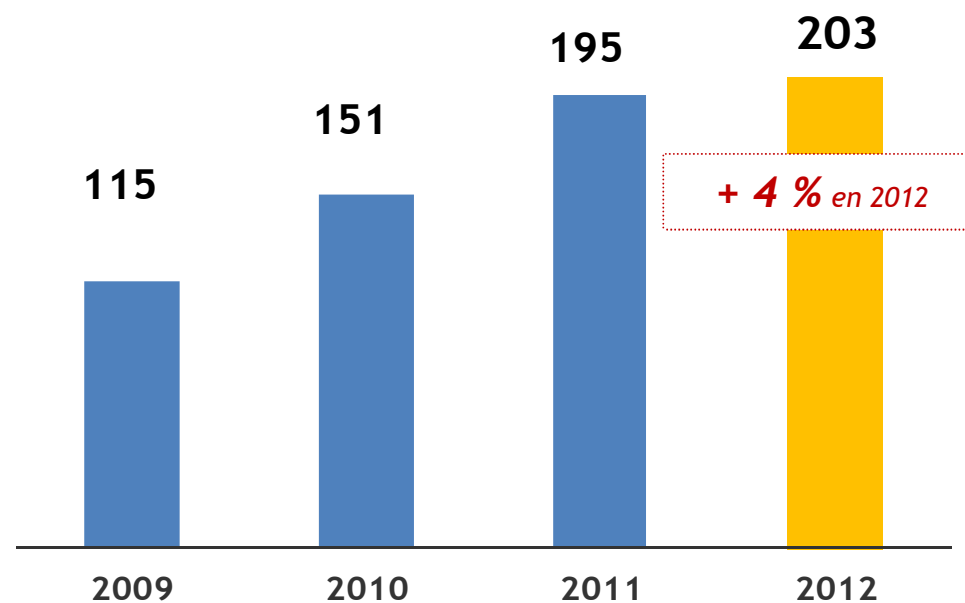
*Echéancier de remboursement en M€  
(sur périmètre au 31/12/12)*





# Evolution de l'Actif Net Réévalué

L'ANR triple net EPRA  
hors droit s'élève à **203 M€**  
au 31 décembre 2012



En M€

ANR de reconstitution (droits compris)

ANR de reconstitution par action

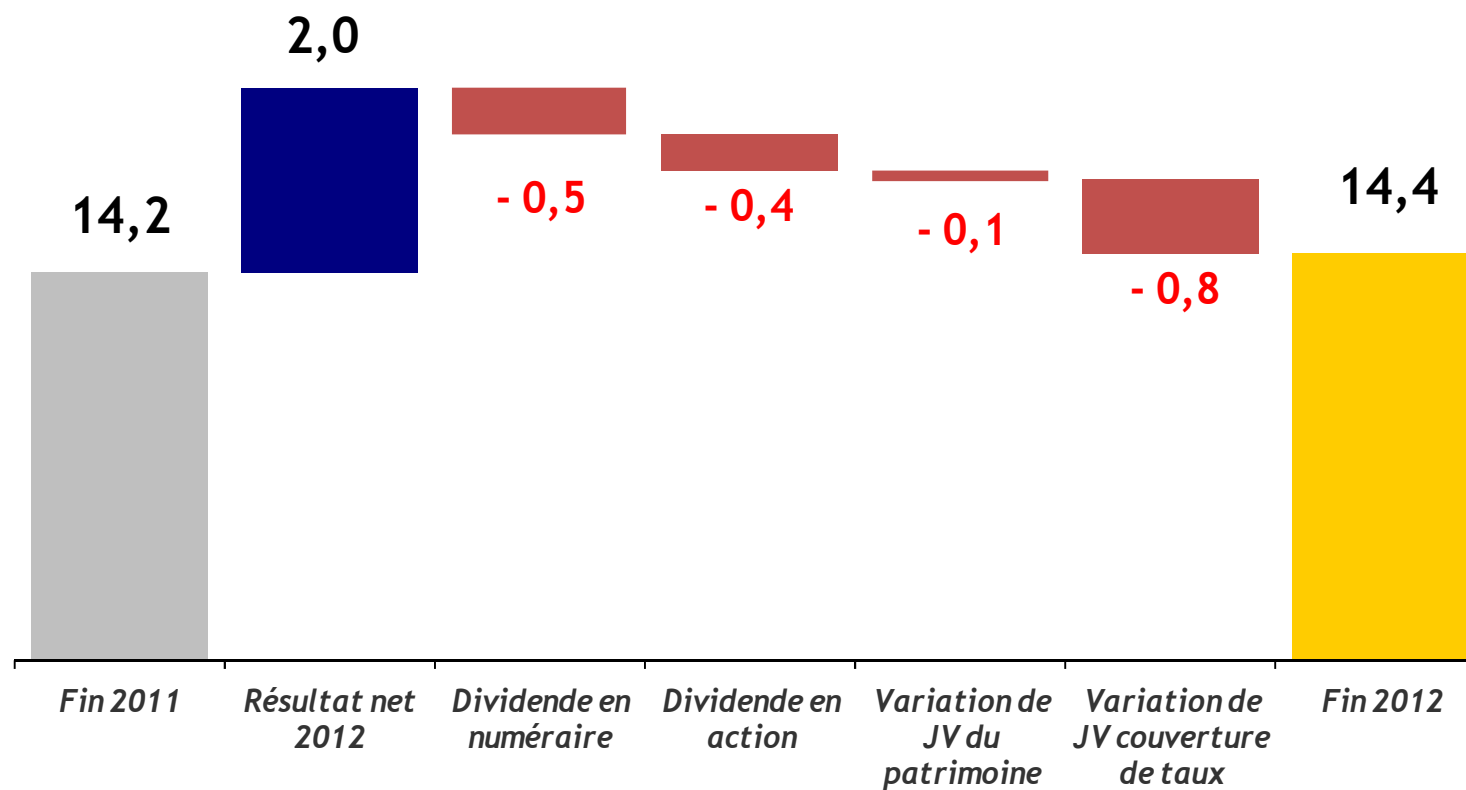
ANR de liquidation (hors droit)

ANR de liquidation par action

	31-12-09	31-12-10	31-12-11	31-12-12
ANR de reconstitution (droits compris)	130,9	171,5	218,5	231,6
ANR de reconstitution par action	13,4 €	16,9 €	15,9 €	16,4 €
ANR de liquidation (hors droit)	114,8	151,4	195,0	202,7
ANR de liquidation par action	11,8 €	14,9 €	14,2 €	14,4 €



## Evolution 2012 de l'ANR Triple net EPRA hors droit par action (en €)

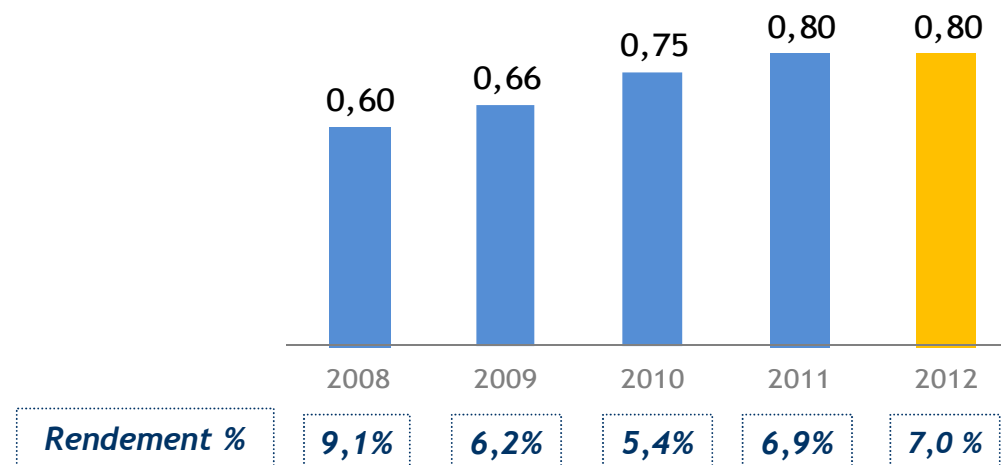


# Dividende 2012 - Rendement de 7 %

*Proposition pour l'Assemblée générale du 28 mars 2013*

- ▶ Un dividende maintenu à 0,80 € par action
  - ✓ Un rendement de 7 % sur la moyenne du cours de décembre 2012 (11,45 €/action)
  - ✓ Soit 41 % de la CAF nette après endettement financier 2012
- ▶ Arrêt de l'option du paiement en actions
- ▶ Mise en paiement en avril 2013

*Evolution du dividende/action (en €)*



*Calculé sur la base de la moyenne du cours du mois de décembre de l'exercice*



**Plan 2013 - 2015 :**  
**Une feuille de route en ligne avec notre stratégie à long terme**



*Plateforme Celio - Amblainville (60)*

# Notre stratégie long terme : 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
- Demeurer un « Pure Player » en Immobilier Logistique
- Maintenir une stratégie AP-L
- Conserver et développer un fonctionnement intégré et réactif
- Privilégier des développements dédiés et pré-loués
- Réduire le risque relatif de chaque actif



# Plan de développement 2013 - 2015

Poursuite de la croissance avec trois objectifs à fin 2015 :

- **1 milliard** d'euros de patrimoine (droits inclus)
- **70 M€** de revenus locatifs annuels
- **25 %** de croissance de l'ANR (hors droit) sur 3 ans, soit **250 M€**



# Prévisions 2013

- Une 13<sup>ème</sup> année consécutive de croissance des revenus locatifs à 2 chiffres
  - ▶ 58 M€
  - ▶ En progression de + 12 %
  
- Deux programmes neufs et une extension, représentant :
  - ▶ une surface de 100.000 m<sup>2</sup>
  - ▶ un investissement de 50 M€



# Calendrier financier et contacts

## *Calendrier financier du 1<sup>er</sup> semestre 2013*

- ➔ 28 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 2 avril : CA du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

*Retrouvez nos informations  
sur [argan.fr](http://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](mailto:contact@argan.fr)*

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





# ANNEXES

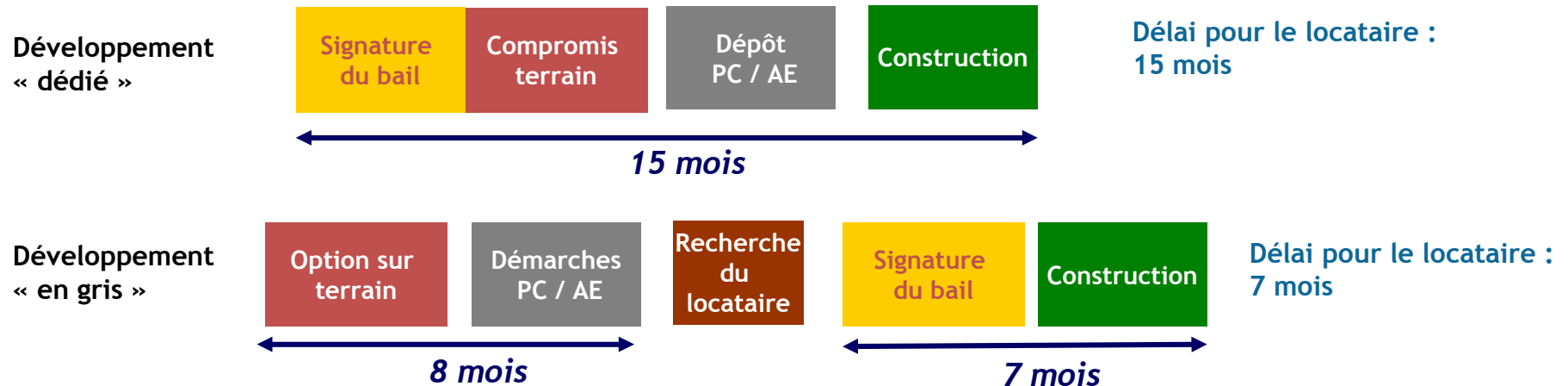


*Plateforme AUCHAN - Trappes (78)*

# 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



# ARGAN Investisseur et développeur pour compte propre

## 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 « AP-L »

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

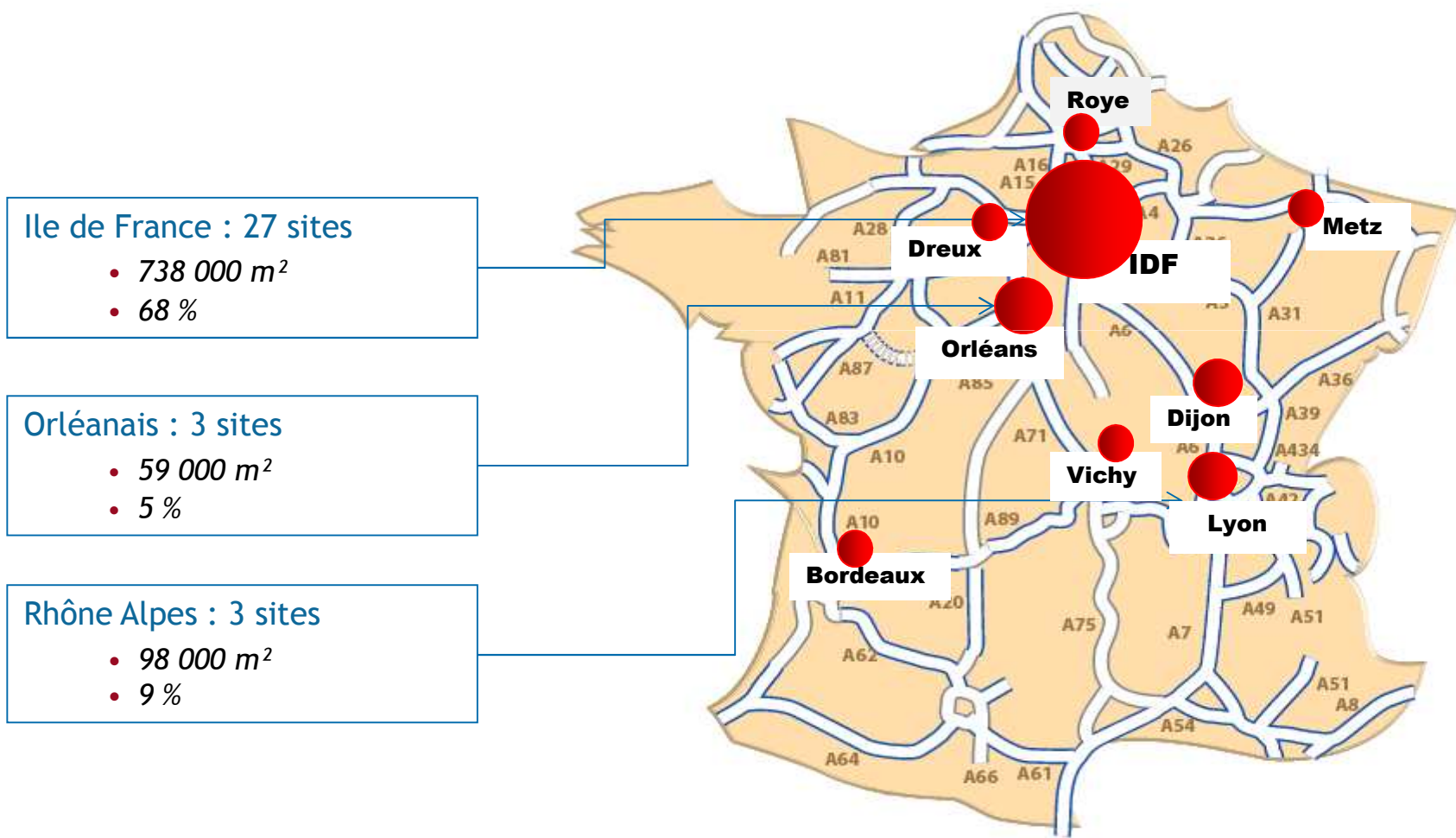
- **Catégorie A**
  - ▶ des plateformes répondant aux critères de l'arrêté du 5 août 2002 concernant les ICPE
  - ▶ dimensions normées : hauteur libre 10m, profondeur ≈ 100m
  - ▶ isolation thermique respectant la RT 2012
  - ▶ fonctionnelles : cour camion 35 mètres, flux et parkings PL et VL différenciés, avec un poste de mise à quai pour 1 000 m<sup>2</sup> 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 1ère location afin de sécuriser l'investissement
  - ▶ des locataires solides financièrement pour sécuriser les revenus des loyers



# Répartition géographique des sites

## Présence renforcée en Ile de France

Répartition des sites par zone géographique  
Au 31 décembre 2012



Ile de France : 27 sites

- 738 000 m<sup>2</sup>
- 68 %

Orléanais : 3 sites

- 59 000 m<sup>2</sup>
- 5 %

Rhône Alpes : 3 sites

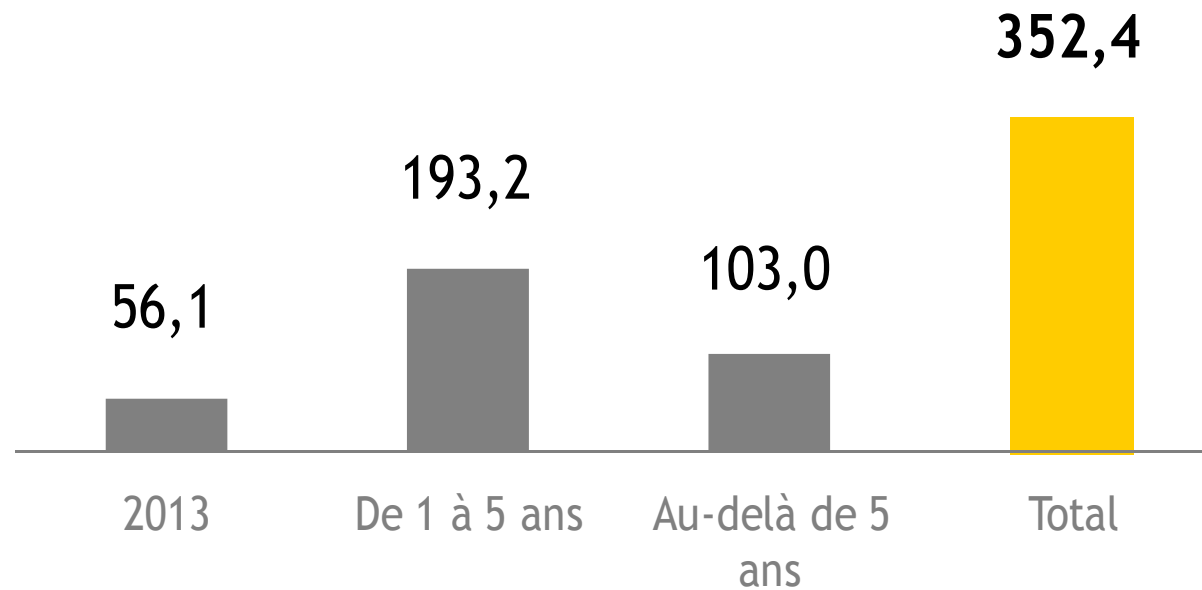
- 98 000 m<sup>2</sup>
- 9 %



# Echéancier des baux

*Loyers sécurisés, sur la base des durées fermes des baux du patrimoine au 31 décembre 2012*

En M€



# Bilan consolidé simplifié

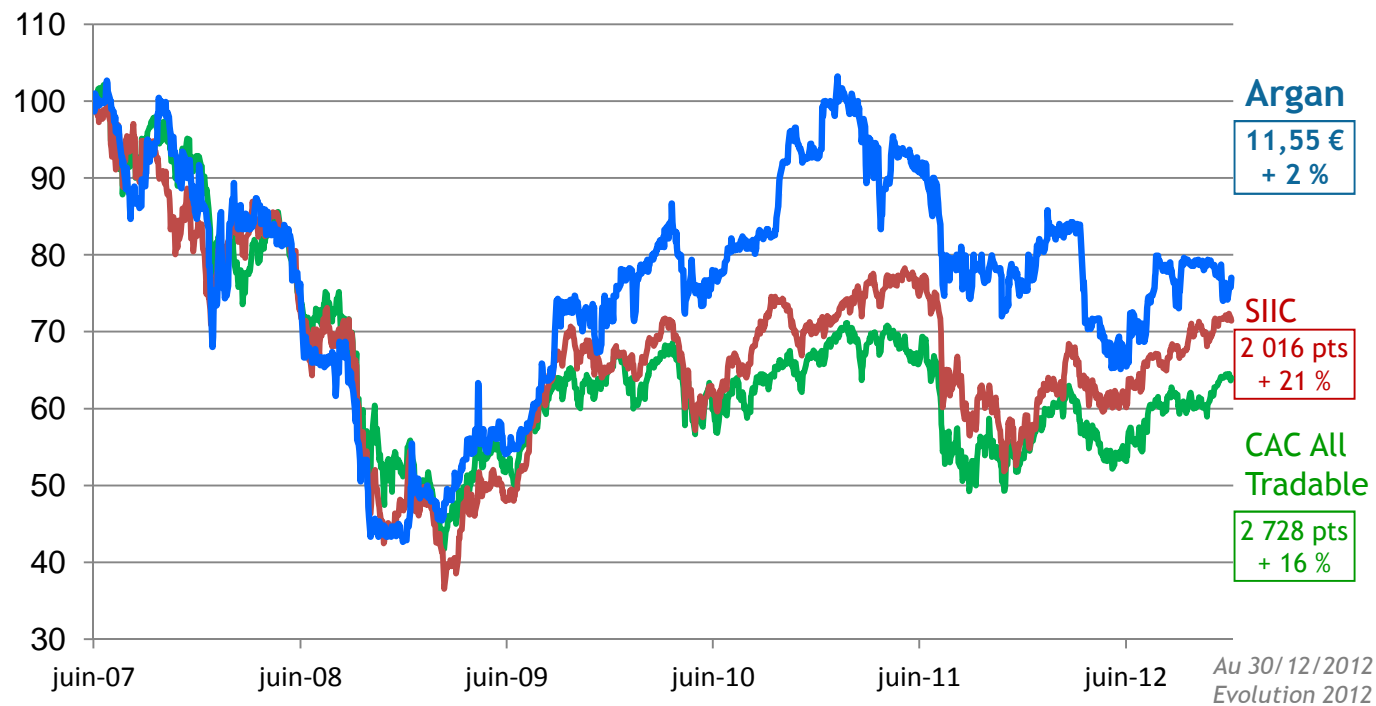
En M€	2011 (12 mois)	2012 (12 mois)	
<b>ACTIF</b>	<b>732,5</b>	<b>848,8</b>	
Actifs non courants	669,6	788,2	} • <i>Dont trésorerie : 21 M€</i>
Actifs courants	56,6	48,7	
Actifs destinés à être cédés	6,3	11,9	
<b>PASSIF</b>	<b>732,5</b>	<b>848,8</b>	
Capitaux propres	195,0	202,7	} • <i>Dont Dettes LT : 536 M€</i> } • <i>Dont Dettes CT : 43 M€</i>
Passifs non courants	473,4	561,3	
Passifs courants	64,1	84,8	



# 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 31/12/2012**

