



Acquisition d'un portefeuille de plus d'1 million de m² de plateformes logistiques premium

Edition du 11 juillet 2019



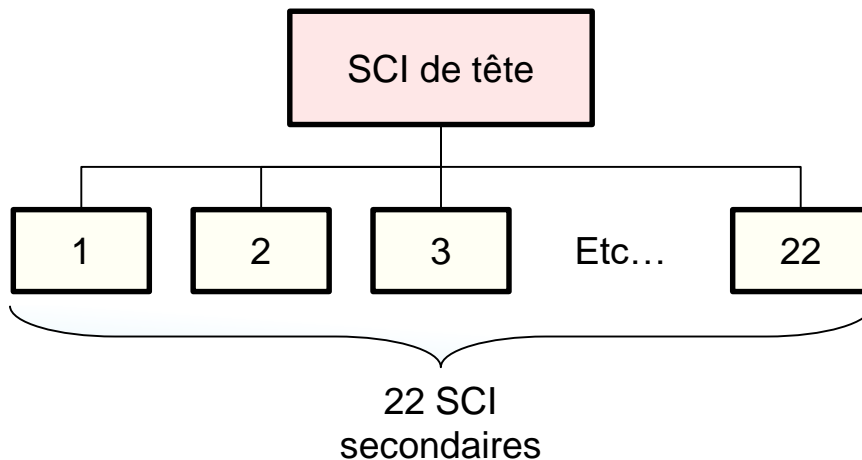
SOMMAIRE

	Page
▪ EXPOSE DE LA SITUATION	3
▪ CONSEQUENCES POUR ARGAN : UNE CROISSANCE DE 60%	4
▪ ARGAN POST-ACQUISITION CARGO	5
▪ A PROPOS DU PORTEFEUILLE DES 22 ENTREPOTS	6
▪ LE PORTEFEUILLE CARGO	7
▪ LE PORTEFEUILLE ARGAN AU 30/06/2019	8
▪ LE PORTEFEUILLE ARGAN + CARGO	9
▪ PHOTOGRAPHIES DE QUELQUES SITES	10
▪ COMMUNIQUE DE PRESSE DU 10/07/2019	11



EXPOSE DE LA SITUATION

- Acquisition d'un portefeuille auprès de CARREFOUR de 22 entrepôts Premium :
 - Surfaces : 1 100 000 m²
 - Valeur : 900 M€ Hors Droits
 - Locataire : CARREFOUR SUPPLY CHAIN
 - Durée résiduelle ferme : 6 ans
 - Age moyen des entrepôts : 5 ans
 - Localisation : France



- Méthode : acquisition de 100% des parts sociales de la SCI de tête :
 - Via un financement :
 - par un prêt relais (Bridge) de 645 M€
 - par des titres ARGAN valorisés à 280 M€
 - Via un refinancement, postérieurement au closing, par des prêts hypothécaires contractés auprès de nos prêteurs habituels
- Réalisation d'une TUP des SCI préalablement à la conclusion des prêts hypothécaires
 - Actifs détenus en direct par ARGAN
 - ↳ Garantie hypothécaire



CONSEQUENCES POUR ARGAN : UNE CROISSANCE DE 60%

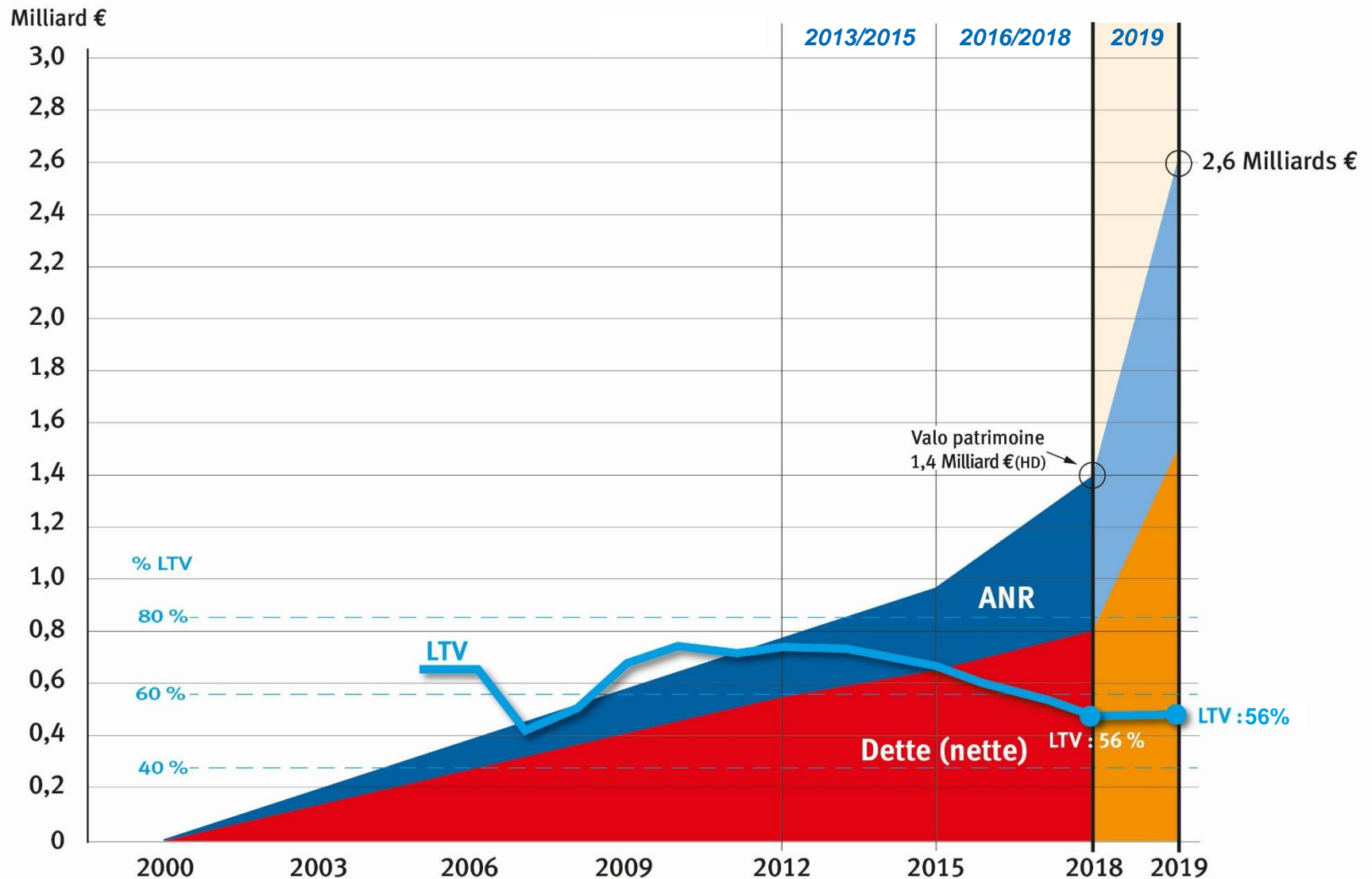
- Croissance du patrimoine de 60% :
 - Equivalant à 8 années de développement
- Patrimoine Post-Acquisition :
 - Surfaces : 2 840 000 m²
 - Nombre d'entrepôts : 85
 - Age moyen : 7 ans
 - Qualité des actifs : Premium
- Post réalisation de l'opération :
 - Ratio LTV < 60% fin 2019 (56%)
 - Objectif Ratio LTV < 55% fin 2020
 - Amélioration du résultat récurrent
 - Pas d'embauche supplémentaire

QUELQUES CHIFFRES CLES :

	30/06/2019	Post-Acquisition
Valorisation H.D. (€)	1,640 Milliard	2,600 Milliards
Surface (m ²)	1,74 million	2,84 millions
Taux de Capitalisation	5,9%	5,4%
Loyers annualisés	95 M€	140 M€
Ratio d'endettement - LTV	51%	56% (31/12/19)



ARGAN POST-ACQUISITION CARGO

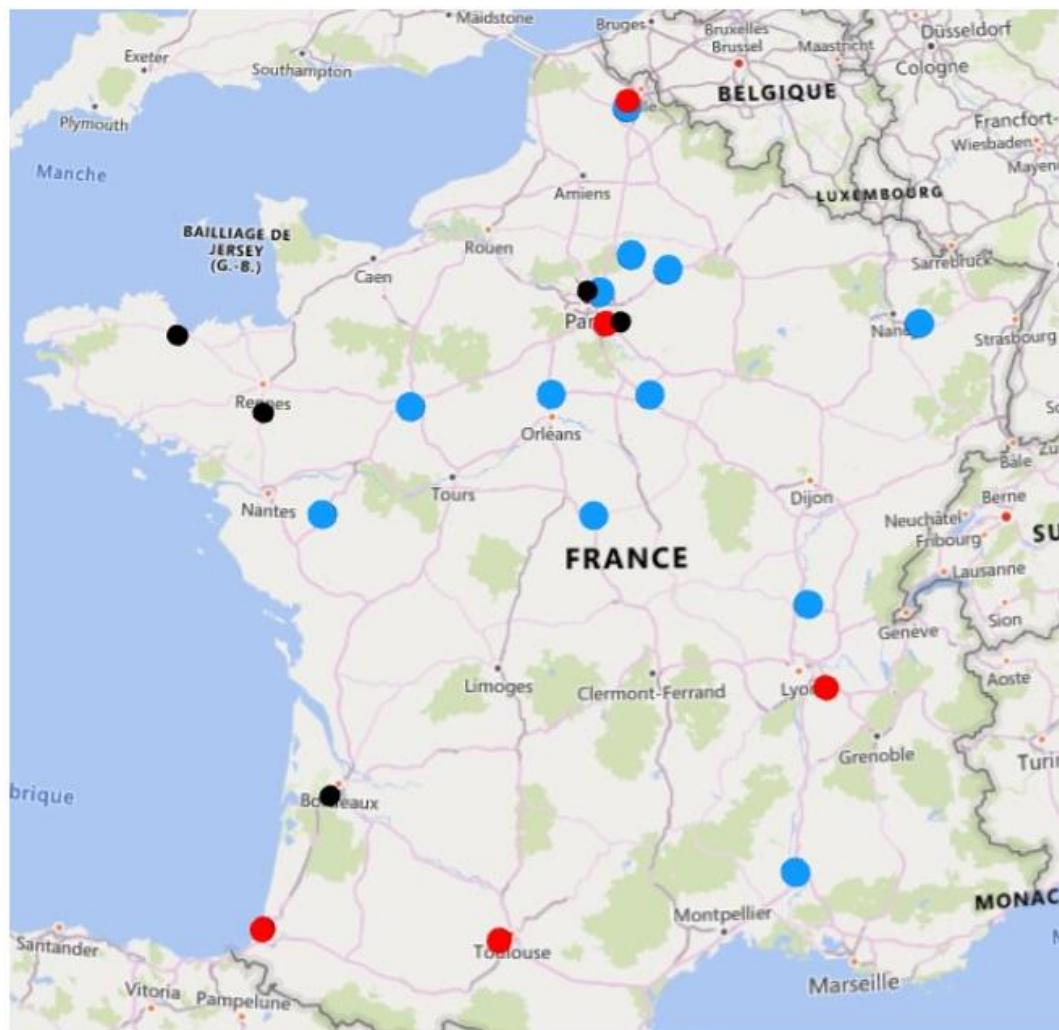


A PROPOS DU PORTEFEUILLE DES 22 ENTREPOTS

- Mise en place en 2016 du Plan Caravelle par CARREFOUR :
 - Développement d'entrepôts entre 2016 et 2019
 - Entrepôts au format XXL ⇔ supérieur à 50 000 m², pour desservir toutes tailles de magasins
 - Entrepôts à température ambiante (produits secs), à température réfrigérée (produits alimentaires frais), et multi températures
- Objectif du Plan Caravelle :
 - Doter la Supply Chain de CARREFOUR d'un outil performant multi-format / multi-canal
 - Desservir toutes les tailles de magasins : des hypers aux magasins de proximité
 - Gagner en flexibilité, productivité et coût de transport, les barycentres étant mieux ajustés



LE PORTEFEUILLE CARGO



● 10 000 m²
-> 25 000 m²

● 25 000 m²
-> 50 000 m²

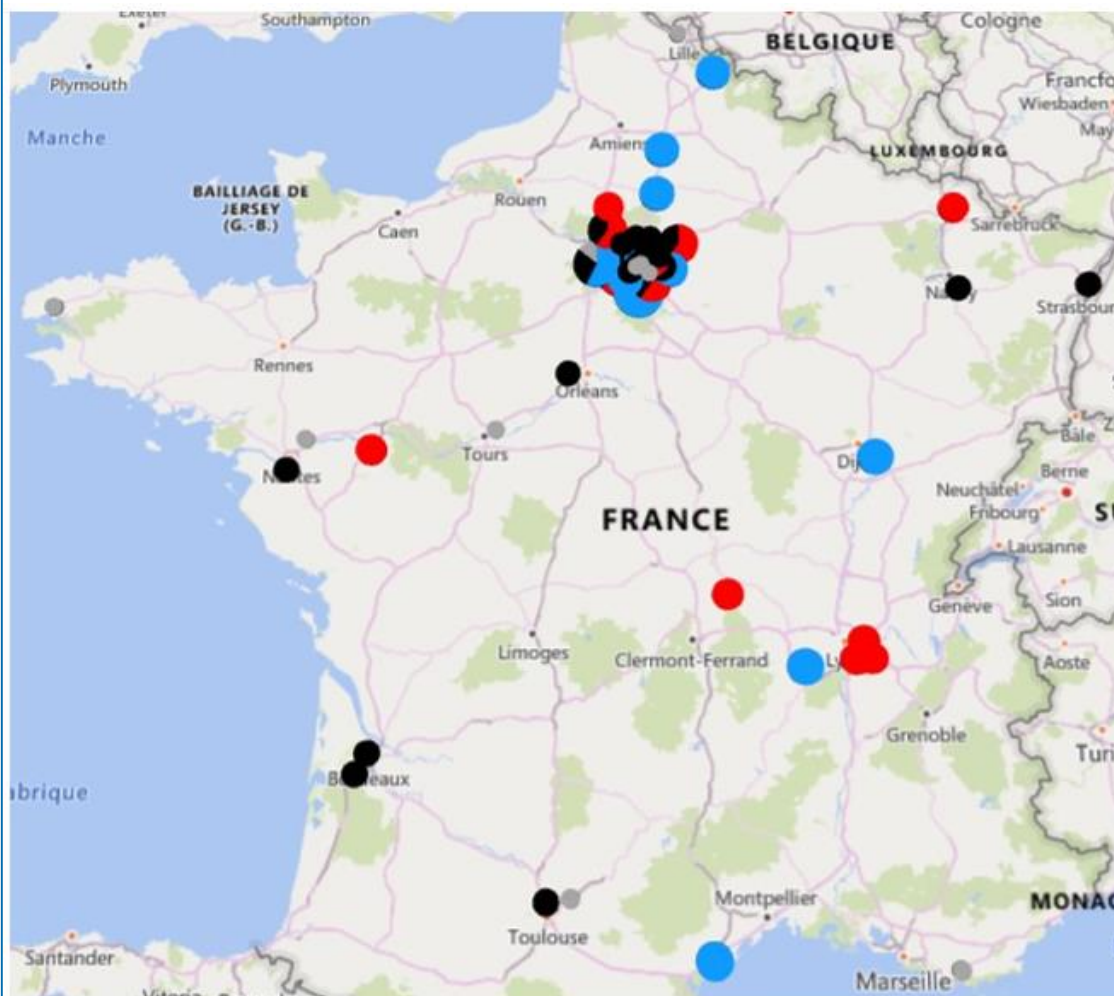
● > 50 000 m²

Région	Nombre actifs	CARGO - m ²	%	% Cumulé
Centre Val De Loire	2	201 000	18	18
Haut de France	4	198 000	18	37
Pays De La Loire	2	138 000	13	49
Ile De France	4	132 000	12	61
Occitanie	2	119 000	11	72
Auvergne Rhone-Alpes	2	85 000	8	80
Grand Est	1	64 000	6	86
Bourgogne	1	62 000	6	92
Nouvelle Aquitaine	2	55 000	5	97
Bretagne	2	37 000	3	100
PACA	0		0	100

TOTAL	22	1 091 000	100	100
--------------	-----------	------------------	------------	------------



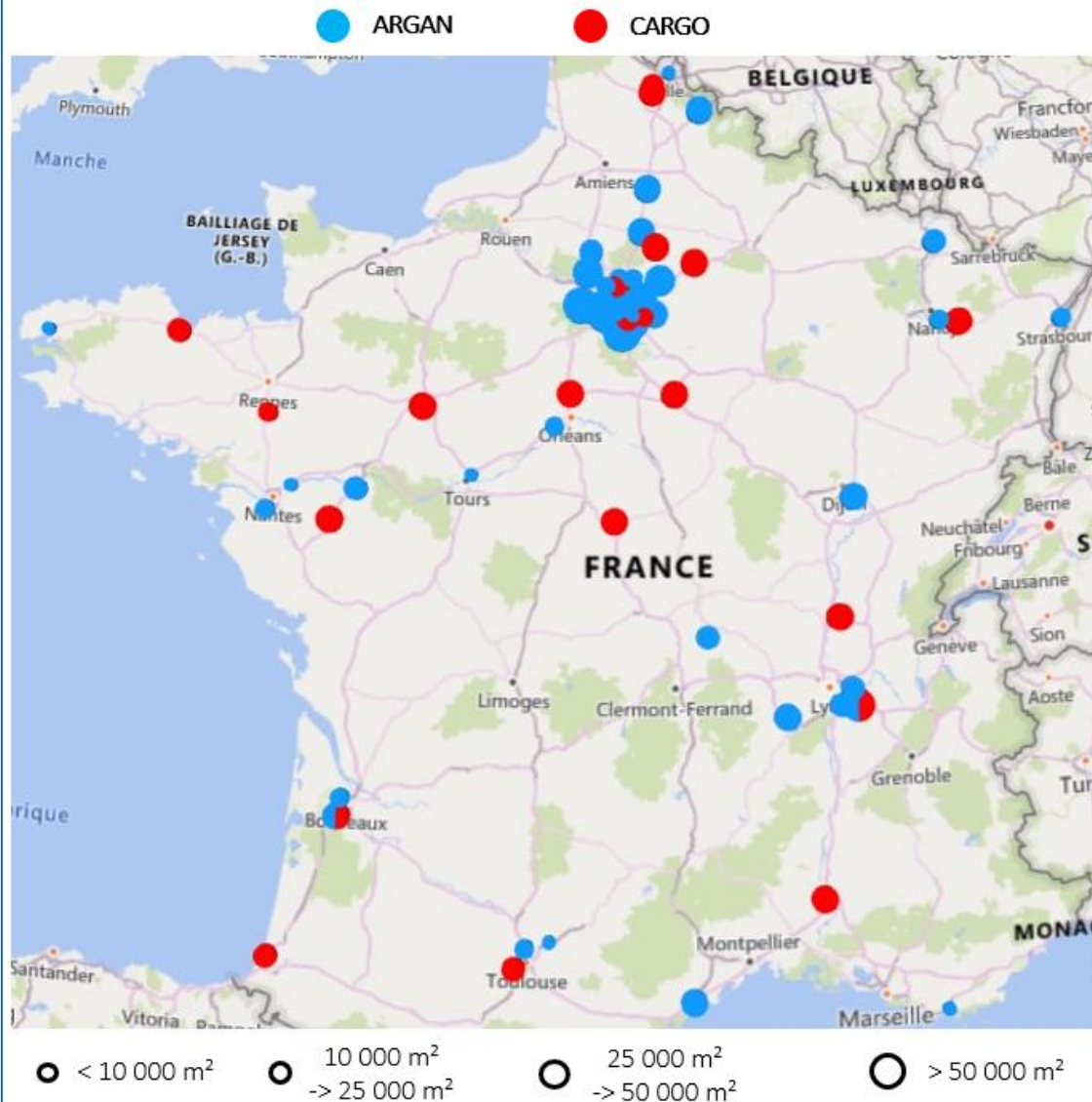
LE PORTEFEUILLE ARGAN AU 30/06/2019



Région	Nombre actifs	ARGAN - m ²	%	% Cumulé
Ile De France	35	959 915	55	55
Haut de France	5	269 390	15	71
Auvergne Rhone-Alpes	5	183 368	11	81
Bourgogne	1	77 516	4	86
Occitanie	3	73 557	4	90
Grand Est	3	61 987	4	93
Pays De La Loire	3	50 012	3	96
Nouvelle Aquitaine	2	32 932	2	98
Centre Val De Loire	2	19 877	1	99
PACA	1	5 837	0	100
Bretagne	1	4 640	0	100
TOTAL	61	1 739 031	100	100



LE PORTEFEUILLE ARGAN + CARGO



Région	Nombre actifs	TOTAL - m ²	%	% Cumulé
Ile De France	39	1 091 915	39	39
Haut de France	9	467 390	17	55
Auvergne Rhone-Alpes	7	268 368	9	65
Centre Val De Loire	4	220 877	8	72
Occitanie	5	192 557	7	79
Pays De La Loire	5	188 012	7	86
Bourgogne	2	139 516	5	91
Grand Est	4	125 987	4	95
Nouvelle Aquitaine	4	87 932	3	98
Bretagne	3	41 640	1	100
PACA	1	5 837	0	100

TOTAL	83	2 830 031	100	100
--------------	-----------	------------------	------------	------------



PHOTOGRAPHIES DE QUELQUES SITES



ENTREPOT D'ALLONNES (72)

ENTREPOT DE BOURGES (18)



ENTREPOT DE CHOLET (49)



COMMUNIQUE DE PRESSE DU 10/07/2019

ARGAN signe un accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques Premium

Argan annonce la signature d'un accord ferme avec Carrefour et un groupe d'investisseurs institutionnels de premier plan, pour l'acquisition de la société « Cargo », sur la base d'une valorisation conventionnelle de ses actifs immobiliers de 900 millions d'euros hors droits.

PRESENTATION DU PORTEFEUILLE CARGO

Cargo détient un patrimoine de 22 plateformes logistiques premium en France, d'un âge moyen de 5 ans, représentant une surface d'environ 1 100 000 m², loués à Carrefour sur la base de baux d'une durée moyenne résiduelle ferme d'environ 6 ans (au 30 juin 2019). La majeure partie de ces entrepôts a été développée par Carrefour récemment dans le cadre de la refonte de son réseau logistique en France au service de tous ses formats de magasins. Le dernier entrepôt devrait être achevé au cours du quatrième trimestre 2019.

TERMES ET MODALITÉS D'EXÉCUTION DE L'OPERATION

L'opération sera réalisée au travers de l'acquisition par Argan de 100% du capital de la société SCI Cargo Property Assets (la « **SCI Cargo** », détentrice des actifs) auprès de Carrefour et des autres investisseurs mentionnés ci-dessus pour un montant total de 898 millions d'euros.

L'acquisition sera rémunérée par Argan en numéraire à hauteur de 619 millions d'euros et par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles Argan au prix d'émission unitaire de 50 € en faveur de certains associés de la SCI Cargo, à savoir Crédit Agricole Assurances via sa filiale assurance vie, Carrefour et Primonial Capimmo, dans le cadre d'un apport en nature. Cet apport est soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires d'Argan (l'« **Assemblée Générale des Actionnaires** »). Aux termes des accords conclus, le concert formé par la Famille Le Lan s'est engagé à voter en faveur de la réalisation de cet apport.

Argan a d'ores et déjà sécurisé le financement de la quote-part du prix d'acquisition devant être payé en numéraire à l'aide d'un crédit-relais bancaire d'un montant de 645 millions d'euros. A ce jour, Argan envisage de refinancer ce crédit via notamment des financements hypothécaires long-terme.

CONSÉQUENCES POUR ARGAN : UNE CROISSANCE DE 60%

Avec cette opération, qui représente l'équivalent de 8 années de développement et une croissance de son patrimoine de +60%, Argan change de dimension avec un patrimoine qui passera de 1 740 000 m² (juin 2019) à 2 840 000 m², répartis sur 85 plateformes d'un âge moyen de 7 années.

Sur le plan stratégique, cette opération :

- Permet l'acquisition d'un patrimoine constitué majoritairement d'actifs « *Grade A* » de dernière génération. Ces plateformes sont louées à Carrefour, acteur de tout premier plan de la distribution d'envergure mondiale, dans des bassins d'activité historiques et stratégiques pour le groupe, et
- Consolide le positionnement d'Argan comme la foncière cotée de référence en France dédiée exclusivement aux plateformes logistiques premium, avec un patrimoine combiné de 2,6 milliards d'euros et des revenus locatifs (année pleine) d'environ 140 millions d'euros.

Post réalisation de l'opération d'ici la fin de l'année 2019, le ratio LTV de la Société devrait rester inférieur à 60% (à taux de rendement retenu par les experts constant). Argan a pour objectif de ramener ce ratio sous 55% d'ici fin 2020 via notamment des arbitrages sélectifs d'actifs, tout en poursuivant la mise en œuvre de son pipeline de développement.

A l'issue de l'apport en nature susmentionné¹ :

- Crédit Agricole Assurances, Carrefour et Primonial Capimmo détiendront respectivement 16,77%, 5,21% et 3,19% du capital et des droits de vote d'Argan,
- la Famille Le Lan détiendra de concert 40,03% du capital et des droits de vote d'Argan, et
- le flottant sera de 34,80% du capital et des droits de vote d'Argan

Dans ce cadre, la Famille Le Lan, Crédit Agricole Assurances et Carrefour ont décidé de conclure un pacte d'actionnaires aux termes duquel elles n'entendent pas agir de concert. Ce pacte, qui entrera en vigueur sous la condition suspensive de la réalisation de l'Apport en Nature, a principalement pour objet de définir, une fois l'opération réalisée, la gouvernance d'Argan ainsi que les règles applicables aux transferts de titres détenus par les parties.

Le pacte prévoit notamment qu'à la date de réalisation de l'apport en nature, le conseil de surveillance d'Argan serait composé de huit membres dont quatre proposés par la Famille Le Lan, trois membres indépendants (au sens d'un code de gouvernement d'entreprise) et un membre représentant Crédit Agricole Assurances. Carrefour et Crédit Agricole Assurances pourraient également chacun proposer un censeur. Deux comités permanents du conseil de surveillance seraient constitués, à savoir un comité d'audit et un comité des nominations et rémunérations.

¹ En termes de dilution, un actionnaire qui détient 1% du capital social d'Argan à la date du présent communiqué détiendrait environ 0,75% après émission des 5.588.994 actions nouvelles Argan dans le cadre de la réalisation de l'apport (calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant à la date des présentes le capital d'Argan, soit 16.622.975 actions).



COMMUNIQUE DE PRESSE DU 10/07/2019 (SUITE)

En outre, le pacte prévoit notamment un droit de première offre mutuel entre les parties sous réserve d'exceptions usuelles.

Les principales stipulations du pacte d'actionnaires seront publiées par l'Autorité des marchés financiers conformément à la réglementation applicable.

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

La réalisation de l'opération est soumise à la condition suspensive de l'approbation de l'apport en nature par l'Assemblée Générale des Actionnaires, qu'Argan prévoit de convoquer pour le 15 octobre 2019. Un document E sera préparé par Argan, transmis à l'Autorité des marchés financiers et mis à disposition des actionnaires préalablement à la tenue de l'Assemblée Générale.

Argan tiendra le marché informé de l'avancée de l'exécution de l'opération.

Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance et fondateur, a déclaré :

« Cette opération constitue une opportunité unique d'acquisition d'un portefeuille d'entrepôts premium et récents, parfaitement homogène avec notre propre patrimoine et qui va doper notre croissance et améliorer nos résultats. Il s'agit d'un accord Franco-Français conclu entre deux acteurs majeurs dans leur secteur respectif, cela n'est pas fréquent et mérite d'être souligné. Cette opération, vraisemblablement la plus importante dans cette classe d'actifs jamais réalisée en France, constitue une étape dans la consolidation du secteur à laquelle nous allons participer. »

J.P. Morgan a agi en tant que conseil d'Argan pour le financement de l'opération.

Calendrier financier 2019 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- ce jour 10 juillet : Résultats semestriels 2019
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,7 million de m² valorisés 1,7 milliard d'euros au 30 juin 2019.

ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier
Tél : 01 47 47 05 46
E-mail : contact@argan.fr
www.argan.fr

|Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse
Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15
E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

