

Communiqué de presse – jeudi 5 mars 2009 – 17h30

Résultats annuels 2008

Un patrimoine de 384,2 M€ en croissance de 5,8 %
Des revenus locatifs et des cash flow courants en hausse de 20 %
Un dividende stable de 0,6 € par action

Le 27 février 2009, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2008 présentés ci-après.

Fin 2008, le patrimoine d'Argan s'est accru de 74 000 m² nouveaux suite à la livraison de cinq opérations clés en main (dont 27 000 m² mis en loyer en décembre ayant un impact très limité sur les revenus 2008) et à la réalisation de deux acquisitions totalisant 18 000 m².

Les expertises au 31 décembre 2008 valorisent le patrimoine d'Argan à 384,2 M€¹ droit inclus, en croissance de 5,8%. Les actifs livrés ou acquis en 2008 sont valorisés à 53,2M€ et les actifs détenus au 1^{er} janvier 2008 à 331 M€. Le taux de rendement global du portefeuille ressort à 7,5%² et le taux d'occupation s'établit à 100%.

Progression des revenus locatifs et du cash flow courant de + 20%

Sur l'exercice 2008, les revenus locatifs d'Argan s'établissent à 26,6 M€³ en croissance de 19,5% par rapport à l'année précédente.

La croissance des cash flow courants générés (23,6 M€) et du résultat opérationnel courant (23,5 M€) sont en ligne avec celle des revenus locatifs (+ 20%). La CAF nette après endettement financier et impôt ressort à 13,5 M€ en croissance de 32%. Les frais de fonctionnement et de structure restent limités et s'établissent à 2 M€, soit 7,5% des revenus locatifs 2008.

La variation de juste valeur sur le patrimoine s'élève à -27,5 M€ (dont -32 M€ sur les actifs détenus au 1^{er} janvier 2008 et + 4,5 M€ sur les actifs nouveaux). Le résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort ainsi à - 4 M€.

Cette année, Argan bénéficie d'un effet d'impôt positif de 13,3 M€ lié à une récupération de provision d'impôt suite au passage au régime des SIIC (taux d'imposition effectif d'exit tax de 16,5% et récupération provision d'impôt normal de 33%). Le résultat net part du groupe s'établit ainsi à - 1 M€.

Au 31 décembre, la dette financière en capital d'Argan s'établit à 230,3 M€. La LTV (Dettes financières brutes/valeur d'expertise (hors droits)) ressort à 61,4% et à 55,2% en tenant compte de la trésorerie résiduelle à fin 2008.

Le ratio de ROC/dettes financières s'améliore passant de 9,5% à 11,3%. Le groupe ne fait face à aucun covenants ni besoin de refinancement. En effet, Argan a recours à un mode de financement spécifique, des emprunts amortissables sur une durée moyenne de 15 ans, contractés pour chaque opération.

Un ANR de reconstitution par action de 16,6 €

L'ANR par action s'établit à 16,6 € par action en recul de 11% sur l'année, impacté principalement par la variation de la juste valeur des actifs détenus au 1^{er} janvier 2008.

Proposition d'un dividende stable de 0,6 € par action

Argan proposera à l'assemblée générale du 28 avril prochain le versement d'un dividende stable par rapport à l'année précédente et proposera également d'opter pour le paiement du dividende en actions.

Ce dividende représente un taux de rendement de 9,1% sur la base de la moyenne du cours de l'action de décembre (soit 6,59 €). La mise en paiement, sous réserve de l'accord de l'assemblée, est prévue pour le 8 juin 2009.

¹ Hors 5,1 M€ correspondant à la valorisation du terrain de Tournan en Brie relatif à un projet en construction qui sera livré à BSH en 2009

² Sur la base d'un loyer annualisé de 28,8 M€ fin 2008

³ Revenus nets de charge - Tenant compte de 600 K€ d'exceptionnels, correspondant à des indemnités de rupture anticipée de bail

Stratégie et perspectives 2009

En 2009, Argan va livrer deux opérations clés en main totalisant 26 000 m², financées à 100% et louées pour des durées fermes de plus de 10 ans et va poursuivre la recherche de locataires pour ses deux opérations développées « en gris » près de Troyes et d'Orléans.

Par ailleurs, les conditions de marché actuelles créent des **opportunités d'acquisitions** plus nombreuses. Argan étudie plusieurs dossiers qui lui permettront d'accélérer la constitution d'un patrimoine de qualité, principalement dans l'est parisien, la région d'Orléans et de Lyon.

En outre, le groupe va procéder à **certain arbitrages** d'actifs matures pour réinvestir dans des plateformes logistiques à plus fort potentiel et sécurisés.

Le groupe prévoit de réaliser en 2009, hors opération d'acquisition et arbitrage, un chiffre d'affaires de 30 M€.

Prochaine communication (diffusion des communiqués de presse après bourse)

Mardi 7 avril : Information trimestrielle (janvier à mars)

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2007* (6 mois)	2007** (12 mois)	2008*** (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	11,7	22,3	26,6
Résultat Opérationnel Courant	10,7	19,6	23,5
Variation de juste valeur	7,8	41,7	- 27,5
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	18,5	61,3	- 4,0
Produits de trésorerie et équivalents	0,8	1,0	1,2
Coût de l'endettement financier brut	- 5,2	- 9,5	- 11,2
Résultat avant impôts	14,1	52,8	- 14,0
Impôts	9,4	- 3,9	13,0
Résultat net part du groupe	23,4	48,9	- 1,0
Résultat dilué par action (€)****	2,47	5,15	- 0,1

* Exercice de 6 mois [chiffres audités] - ** Données reconstituées 12 mois. En 2007, Argan a réalisé deux exercices de 6 mois et a opté au régime SIIC le 1er juillet 2007 - *** Exercice de 12 mois [chiffres audités] - **** Calculés sur la base de 9 500 000 actions au 31/12/2008 et 31/12/2007

Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2007	31/12/2008	
ACTIF	407,1	413,2	
Actifs non courants	363,5	378,8	} • Dont trésorerie : 23,0M€
Actifs courants	43,6	34,4	
PASSIF	407,1	413,2	
Capitaux propres	151,5	144,5	} • Dettes LT : 215,9 M€ • Dettes CT : 15,9 M€
Intérêts minoritaires	0,1	-	
Passifs non courants	227,6	230,3	
Passifs courants	27,9	38,4	

A propos d'Argan

Fondée en 1993, ARGAN est une foncière spécialisée en immobilier logistique qui maîtrise l'ensemble de la chaîne de création de valeur. Son positionnement de développeur-investisseur lui offre un profil unique et une expertise reconnue sur ce secteur d'activité. Argan est cotée sur le compartiment C de NYSE-Euronext Paris depuis juin 2007 (ISIN FR0010481960) et a opté pour le régime des SIIC au 1er juillet 2007.



Francis Albertinelli
Tél : 01 47 47 05 46
E-mail : contact@argan.fr

Citigate
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations investisseurs
Lucie Larguier – Relations presse
Tél : 01 53 32 78 95 / 84 75
agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr

Plus d'informations sur le groupe ARGAN sur son site internet argan.fr