

Communiqué de presse – mercredi 10 février 2010 – 17h35

## Résultats annuels 2009

- **Un patrimoine de 370,9 M€ hors droits**
- **Des revenus locatifs en progression de 13,5 % à 30,2 M€**
- **Une croissance des cash flow d'exploitation de 17 %**
- **Un dividende en hausse de 10% à 0,66 € par action**

Le 9 février 2010, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2009 présentés ci-après.

### Un patrimoine de 608 000 m<sup>2</sup>, d'une valeur de 370,9 M€ hors droits au 31 décembre 2009

Fin 2009, le patrimoine d'Argan s'est accru de 83 000 m<sup>2</sup> nouveaux, grâce à des développements dédiés (25 400 m<sup>2</sup>) et à des acquisitions sélectives (58 000 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, le groupe a procédé à ses premiers arbitrages pour 25 000 m<sup>2</sup>.

Les développements dédiés de l'année 2009 se répartissent sur deux programmes :

- l'extension de 20 700 m<sup>2</sup> d'une plateforme pour BSH (Bosch Siemens), à Tournan en Brie, livrée en novembre 2009 ;
- une plateforme à température dirigée de 4 700 m<sup>2</sup> pour TGR Logistique, en périphérie de Bordeaux, livrée en mars 2009.

Par ailleurs, ARGAN a réalisé deux acquisitions :

- une plateforme de 22 000 m<sup>2</sup> louée à Movianto située à Gonesse en mars 2009,
- une plateforme de 36 000 m<sup>2</sup> à Roissy-en-Brie louée à Rexel et Norbert Dentressangle en octobre.

Afin de poursuivre la concentration de son activité sur des zones particulièrement dynamiques (Ile de France, Orléanais, Rhône Alpes...), ARGAN a procédé à des opérations d'arbitrage pour 25 000 m<sup>2</sup> :

- 2 locaux d'activités pour 7 000 m<sup>2</sup>, cédés fin 2009.
- 3 agences bancaires et une plateforme de 18 000 m<sup>2</sup>, développée pour compte propre en 2005, sous promesse de vente au 31 décembre 2009 et dont la cession a été finalisée en janvier 2010.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine s'établit ainsi à **608 000 m<sup>2</sup>**, contre 550 000 m<sup>2</sup> fin 2008. **Les expertises au 31 décembre 2009 valorisent le patrimoine d'Argan à 370,9 M€ hors droits. Le taux d'occupation s'établit à 99,5%**, suite à la fin d'un bail précaire en novembre 2009 (liée à l'opération BSH) et indépendant de la crise économique. **A ce jour, aucun risque locatif n'a été identifié et il n'existe aucune possibilité de sortie triennale courant 2010 dans les baux en vigueur.**

### Stabilisation des taux de rendement au second semestre

Après une forte hausse au 1er semestre 2009 (passage de 7,8% fin 2008 à 8,6% au 30 juin 2009), le taux de rendement hors droit s'est stabilisé à 8,5 % au 31 décembre 2009.

### Progression des revenus locatifs de +13,5%, du cash flow courant de + 17% et du cash flow net de + 27%

Sur l'exercice 2009, les revenus locatifs d'Argan s'établissent à **30,2 M€<sup>1</sup>** en croissance de 13,5% par rapport à l'année précédente.

Les croissances des cash flow courants générés (27,6 M€) et du résultat opérationnel courant (27,5 M€) sont supérieures à celle des revenus locatifs (respectivement + 17 %, contre 13,5% pour les revenus locatifs). La CAF nette après endettement financier et impôt ressort à 17,1 M€ en croissance de 27%. Les frais de fonctionnement et de structure restent limités et s'établissent à 2,2 M€, soit 7,3% des revenus locatifs 2009.

---

<sup>1</sup> Revenus locatifs nets de charge

La variation de juste valeur sur le patrimoine s'élève à -43,6 M€ (dont -36 M€ sur le premier semestre) et le résultat des cessions à -0,7 M€. Le résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort ainsi à - 16,8 M€. Le résultat net part du groupe s'établit à -26,6 M€, après prise en compte du coût de l'endettement financier.

Au 31 décembre, la dette financière brute en capital relative au patrimoine de 608.000 m<sup>2</sup> s'établit à 278,6 M€. La LTV nette (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise (hors droits)) ressort à 67% à fin 2009.

Le groupe n'est soumis à aucun respect de ratios ou covenants liés à la valorisation de son patrimoine, envers les établissements financiers dans le cadre de ses contrats de prêts. 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 13,4 €**

Après un recul de 4,0 € au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, l'ANR de reconstitution (droits compris) a progressé de 0,8 € au cours du second semestre pour s'établir à 13,4 € par action au 31 décembre 2009.

### **Proposition d'un dividende en hausse de 10 % à 0,66 € par action**

**Argan proposera à l'assemblée générale du 8 avril prochain le versement d'un dividende de 0,66 € par action en hausse de +10%** par rapport à l'année précédente et proposera à nouveau d'opter pour le paiement du dividende en actions. Ce dividende représente un taux de rendement de 6,2% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2009 (de 10,60 €). La mise en paiement, sous réserve de l'accord de l'assemblée, est prévue le 13 mai 2010.

### **Stratégie et perspectives 2010**

En 2010, Argan entend continuer son développement en bénéficiant à plein de son positionnement de pure player de l'immobilier logistique, son cœur de métier.

Ainsi, le groupe affiche une volonté de poursuivre sa croissance de façon contrôlée et qualitative, en s'appuyant sur ses critères A-P-L (des actifs de catégorie A, situés dans des emplacements Prime et Loués pour de longues durées).

La stratégie de croissance d'Argan repose donc sur un plan d'actions en trois axes :

- les développements dédiés ;
- les acquisitions ;
- des arbitrages ciblés : afin de maintenir un parc jeune et de qualité et de dégager des ressources pour les futurs développements.

A ce titre, Argan développe actuellement une plateforme logistique HQE de 40 000 m<sup>2</sup> pour L'Oréal Produits de Luxe, à livrer en juin 2010. Par ailleurs, Argan annonce avoir signé une promesse pour l'acquisition d'une plateforme de taille significative.

***Sur cette base, Argan devrait enregistrer en 2010, une croissance de ses revenus locatifs et de son cash flow courant d'environ 15% (tenant compte du patrimoine au 31/12/2009 et des deux opérations de développement mentionnées plus haut). Par ailleurs, le groupe anticipe un accroissement de son parc logistique, qui attendrait 700 000 m<sup>2</sup> fin 2010. De plus, Argan souhaite saisir toute opportunité de développements ou d'acquisitions de plateformes de qualité « APL » pour conforter sa position d'acteur majeur de l'immobilier logistique.***

**Prochaine communication (diffusion des communiqués de presse après bourse)**

*Jeudi 1er avril : Information trimestrielle (janvier à mars)*

## Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2007* (12 mois)	2008** (12 mois)	2009 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	22,3	26,6	30,2
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>19,6</b>	<b>23,5</b>	<b>27,5</b>
Variation de juste valeur	41,7	- 27,5	- 43,6
<b>Résultat des cessions</b>			<b>-0,7</b>
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>61,3</b>	<b>- 4,0</b>	<b>- 16,8</b>
Produits de trésorerie et équivalents	1,0	1,2	0,5
Coût de l'endettement financier brut	- 9,5	-11,2	-10,9
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>52,8</b>	<b>- 14,0</b>	<b>- 27,2</b>
Impôts	-3,9	13,0	0,6
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>48,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>-26,6</b>
Résultat dilué par action (€)***	5,1	-0,1	-2,7

\* 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 et 9744 494 au 31/12/2009

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2008	31/12/2009	
<b>ACTIF</b>	<b>413,2</b>	<b>436,8</b>	
Actifs non courants	378,8	392,6	} • Dont trésorerie : 28,2M€
Actifs courants	34,4	44,2	
<b>PASSIF</b>	<b>413,2</b>	<b>436,8</b>	
Capitaux propres	144,5	113,6	} • Dettes LT : 270,8 M€ • Dettes CT : 18,5 M€
Intérêts minoritaires	-	-	
Passifs non courants	230,3	284,0	
Passifs courants	38,4	39,2	

## 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 fait partie des indices SBF 250 et CAC Small 90. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1er juillet 2007.



Plus d'informations sur le groupe ARGAN sur [argan.fr](http://argan.fr)



Francis Albertinelli  
Tél : 01 47 47 05 46  
E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

Citigate  
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations investisseurs / Lucie Larguier – Relations presse  
Tél : 01 53 32 78 95 / 84 75  
E-mail : [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)/[lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)