

Résultats du 1er semestre 2011 : poursuite de la stratégie de croissance

- **Progression des revenus locatifs (+ 29 %), du cash flow courant (+35%) et du cash flow net (+28%)**
- **ANR de liquidation (hors droits) par action : 14,3 €**
- **Patrimoine valorisé à 545 M€ (hors droits), loué à 100%**
- **Confirmation de l'objectif de croissance des revenus locatifs de +10% en 2011**

Jean-Claude Le Lan, président du Conseil de Surveillance, commente : « *Au cours du semestre, ARGAN a poursuivi sa stratégie de croissance. La Société a ainsi acquis une plateforme de 20.000 m², mené à bien une augmentation de capital de 35 M€ et est en négociations avancées sur plusieurs dossiers de développement à livrer en 2012. Ces éléments nous permettent donc de confirmer notre objectif de croissance des revenus de +10% en 2011 et d'être confiant en l'atteinte d'un patrimoine d'un million de m² à fin 2012.* »

Le 20 juillet 2011, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2011 présentés ci-après.

Poursuite du développement actif et sécurisé du patrimoine, avec un taux d'occupation de 100%

Au cours du 1^{er} semestre 2011, Argan, foncière de développement spécialisée en immobilier logistique, a poursuivi sa stratégie de croissance en faisant **l'acquisition d'une messagerie multimodale (route, rail, fleuve) de 20.000 m²**.

Située sur le port autonome de Paris, à Bonneuil sur Marne (94), cette plateforme neuve est louée à **Géodis BM pour une durée ferme de 12 ans**. Le groupe Géodis y réalise la logistique de Presstalis (ex NMPP).

Argan poursuit également ses opérations d'arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité. Ainsi, au 30 juin 2011, une plateforme de 16.000 m² située près d'Orléans vient s'ajouter à la plateforme de 26.000 m² située près de Grenoble et déjà sous promesse de vente au 31 décembre 2010. La plateforme d'Orléans a été effectivement cédée le 12 juillet. La cession de celle de Grenoble devrait être finalisée au 3^{ème} trimestre.

Le groupe a reloué à un nouveau logisticien, sans période de vacance, sa plateforme située à Reims et dont le bail arrivait à terme fin mai, confirmant la qualité relationnelle du groupe avec les locataires potentiels.

Le taux d'occupation du patrimoine à fin juin s'élève donc à 100%.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1^{er} juillet 2011, s'établit à 5,5 ans, 82% des baux bénéficient de tunnel d'indexation ou de loyers pré-indexés.

Un patrimoine de première qualité avec un taux de capitalisation de 7,80% hors droits

Au 30 juin 2011, Argan détient un patrimoine de 810.000 m² (déduction faite des 2 plateformes sous promesse de vente et représentant une surface totale de 42.000 m²).

Les expertises au 30 juin 2011 valorisent ce patrimoine de 810.000 m² à 545 M€ hors droits. Fin décembre 2010, le patrimoine représentait 806.000 m² pour une valorisation hors droits de 539,3 M€.

Le taux de capitalisation global du portefeuille reste stable à 7,80% hors droits¹.

Progression des revenus locatifs de 29%, du cash flow courant de 35% et du cash flow net de 28%

Les revenus nets des immeubles du premier semestre 2011 s'élèvent à 21,5M€, en progression de 29% par rapport au premier semestre 2010.

¹ Sur la base d'un loyer annualisé de 42,7 M€ fin juin 2011

Le résultat opérationnel courant est de 20,4 M€. La variation de juste valeur sur le patrimoine est très légèrement négative à hauteur de -0,5 M€ (contre +7,5 M€ au premier semestre 2010). Le résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort ainsi à 19,9 M€. Le résultat net part du groupe s'établit à 11,3 M€, après prise en compte du coût de l'endettement financier.

Les cash flow courants générés ressortent à 20,6 M€, affichant une progression de 35%, supérieure à celle des revenus locatifs, grâce à des frais de fonctionnement et de structure limités à moins de 7% des revenus locatifs. Le cash flow net après endettement financier et impôt courant ressort à 12,5 M€ en croissance de 28%

Une situation financière saine

Au 30 juin 2011, la dette financière brute en capital relative au patrimoine de 810.000 m² s'établit à 414,5 M€. **La LTV nette (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) ressort à 65,3%**, en très nette baisse par rapport au 31 décembre 2010 (71,7%).

Le taux moyen de la dette au 30 juin 2011 est stable à 3,95% et reste très sécurisé, l'exposition aux taux variable de la dette globale étant limitée à 15%.

Le groupe n'est soumis à aucun respect de ratios ou covenants 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.

Grâce au franc succès de son augmentation de capital de 35 M€ réalisée en avril, Argan dispose au 30 juin 2011 d'une **trésorerie de 56,6 M€**. Cette trésorerie lui assure l'autofinancement nécessaire à son développement pour les années 2011 à 2013.

Un ANR de liquidation par action de 14,3 €

Malgré l'effet dilutif de l'augmentation de capital de 35 M€ (1 € par action) réalisée en avril 2011 au prix de souscription de 11 €, **l'ANR de liquidation (hors droits) s'établit à 14,3 € par action** contre 14,9 € par action au 31 décembre 2010, marquant ainsi une progression de 3% hors impact dilutif de l'augmentation de capital.

Perspectives 2011 & 2012 : Confirmation des objectifs de croissance des revenus locatifs de +10% en 2011 et de détention de 1 million de m² à fin 2012

Sur la base du patrimoine détenu au 30 juin 2011 et des cessions programmées sur l'année, ARGAN confirme un objectif de croissance des revenus locatifs supérieur à 10% pour l'année 2011.

En outre, le groupe est en négociation avancée sur plusieurs projets de développement qui devraient se conclure au second semestre 2011 pour des livraisons attendues en 2012.

Argan est ainsi confiant dans l'atteinte de son objectif de détention d'un patrimoine locatif d'1 million de m² fin 2012, dans le respect de ses critères qualitatifs APL, à savoir des plateformes logistiques de catégorie A, situées à des emplacements Prime et Louées à des locataires financièrement solides.

Prochains rendez-vous financiers

*Jeudi 22 et vendredi 23 septembre 2011 : Participation au Midcap Event à Paris
Lundi 3 octobre 2011 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)*

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2010 (6 mois)	31 décembre 2010 (12 mois)	30 juin 2011 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	16,7	37,8	21,5
Résultat Opérationnel Courant	15,2	34,4	20,4
Variation de juste valeur	7,5	19,5	-0,5
Résultat des cessions		- 0,7	
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	22,7	53,2	19,9
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,1	0,2
Coût de l'endettement financier brut	- 5,8	-14,4	- 8,8
Résultat avant impôts	17,0	38,9	11,3
Impôts et autres charges financières	1,7	1,5	0,0
Résultat net part du groupe	18,7	40,4	11,3
Résultat dilué par action (€)*	1,8	4,0	0,8

* Calculés sur la base de 10 136 514 actions au 30 juin et 31 décembre 2010 et de 13 712 722 actions au 30 juin 2011.

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2010	30 juin 2011	
ACTIF	596,2	649,2	
Actifs non courants	545,3	551,4	
Actifs courants	35,1	74,0	• Dont trésorerie : 56,6M€
Actifs destinés à être cédés	15,8	23,8	
PASSIF	596,2	649,2	
Capitaux propres	151,3	195,9	
Passifs non courants	397,6	404,1	• Dettes LT : 399,2 M€
Passifs courants	47,3	49,2	• Dettes CT : 25,9 M€

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 CAC All- Tradable et CAC Small. La foncière 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