

Poursuite de l'expansion et atteinte de l'objectif 2012 de détention d'un million de m² déjà assurée

- **Revenus locatifs : + 15 % à 43,5 M€**
- **11^{ème} année de croissance à 2 chiffres des revenus locatifs**
- **93 M€ d'investissements**
- **Taux d'occupation : 100 %**

« En investissant 93 M€ au cours de l'année 2011, ARGAN confirme son positionnement comme acteur majeur de l'investissement en immobilier logistique en France. Avec un patrimoine d'une surface totale de 936.500 m² à fin 2011 et deux projets déjà signés à livrer en 2012, ARGAN à l'assurance d'atteindre son objectif de détenir plus d'un million de m² fin 2012. Le travail réalisé par les équipes de développement cette année devrait d'ailleurs permettre de dépasser largement cet objectif. ARGAN enregistre par ailleurs pour la onzième année consécutive une progression annuelle de ses revenus locatifs à deux chiffres, avec une croissance de 15 % en 2011. »

Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance

Revenus locatifs au 31 Décembre (IFRS)

M€	Exercice 2010	Exercice 2011	Evolution
Cumulé à fin septembre (jan-sept)	27,2	32,3	+ 19 %
4 ^{ème} trimestre (oct-déc)	10,6	11,2	+ 6 %
Total annuel	37,8	43,5	+ 15 %

(Chiffres non audités)

2011 : Objectif de revenus dépassé

Au cours du quatrième trimestre 2011, Argan, foncière de développement spécialisée en immobilier logistique, a enregistré des **revenus locatifs de 11,2 M€, en croissance de + 6%** par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Les revenus locatifs 2011 s'établissent ainsi à 43,5 M€, en croissance de + 15% par rapport à 2010, nettement supérieurs à l'objectif de croissance annoncé de +10% en début d'année.

Cette progression des loyers annuels de 5,7 M€ résulte de l'évolution du patrimoine locatif suivante :

- **+ 5,6 M€** : liés à l'effet en année pleine des livraisons et acquisitions réalisées en 2010,
- **+ 1,4 M€** : provenant des loyers additionnels générés par les acquisitions 2011,
- **- 1,7 M€** : lié à la politique d'arbitrage d'actifs non stratégiques en 2010 et 2011,
- **+ 0,4 M€** : révision 2011 des loyers.

Faits marquants 2011 : trois acquisitions et deux nouveaux développements signés

Au cours de l'année, ARGAN a réalisé un volume d'investissement de **93 M€, représentant 162.500 m²**.

ARGAN a ainsi réalisé **trois acquisitions** :

- **11 mars** : messagerie multimodale neuve (route, rail, fleuve) de 20.000 m² louée à Géodis BM pour 12 ans fermes et située à Bonneuil sur Marne (94),
- **30 novembre** : deux plateformes pour une surface totale de 142.500 m² (plus une extension de 12.500 m² en cours de construction et à livrer en 2012) louée à FM Logistic pour 9 ans fermes, situées sur la dorsale logistique Nord /Sud.

Par ailleurs, ARGAN a poursuivi sa **stratégie de développement pour compte propre**, en signant deux opérations de développement à livrer en 2012 :

- une plateforme de distribution régionale de 33 000 m² pour **Décathlon**, louée pour une durée ferme de 6 ans et située à Ferrière (Marne la Vallée),
- une plateforme de distribution régionale de 21 245 m² pour **Mr Bricolage**, louée pour une durée ferme de 12 ans et basée à Cahors dans le sud ouest.

D'autres opérations de croissance sont en cours de finalisation pour des livraisons attendues en 2012.

Enfin, ARGAN a poursuivi ses **opérations d'arbitrage d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité, pour un total de 32.000 m²** :

- Vente le 12 juillet d'une plateforme d'une surface de 16.000 m² située près d'Orléans,
- Signature d'une promesse de vente le 15 décembre 2011 d'une plateforme de 16.000 m² située à Reims.

Au 31 décembre 2011, le patrimoine s'établit à 936.500 m² en hausse de 16% contre 806.000 m² fin 2010.

Un patrimoine de 936 500 m², expertisé à 614,9 M€ hors droits

Au 31 décembre 2011, le patrimoine d'ARGAN affiche une **valeur d'expertise de 614,9 M€ hors droits** (soit 638,4 M€ droits compris) **pour 936.500 m²**. Fin décembre 2010, le patrimoine détenu était valorisé 539,3 M€ hors droits (soit 559,4 M€ droits compris).

Cette valorisation fait ressortir un taux de capitalisation à **7,8 % hors droits** (soit 7,5 % droits compris) au 31 décembre 2011, stable par rapport au 31 décembre 2010.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, décomptée au 1^{er} janvier 2012, **se maintient à 5,8 ans**, grâce à une durée ferme moyenne pondérée de 9,4 ans sur les acquisitions de l'année 2011.

Le taux d'occupation du patrimoine reste de 100%. Son âge moyen pondéré s'établit à 6,9 ans.

2012 : une douzième année de croissance à deux chiffres garantie

Sur la base du périmètre détenu au 1^{er} janvier 2012, des livraisons et des cessions programmées sur l'année, **ARGAN devrait enregistrer en 2012 une nouvelle croissance à deux chiffres de ses loyers.**

Le groupe poursuivra sa politique de développement pour compte propre et d'acquisitions 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.**

Calendrier financier 2011 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 1^{er} février : Résultats annuels 2011
- 2 avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2012

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.



Plus d'informations sur le groupe ARGAN sur argan.fr



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
E-mail : agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr