

Communiqué de presse – mercredi 2 février 2011 – 17h35

## 2010 : une excellente année pour ARGAN

- **Patrimoine de 539,3 M€ HD, générant 37,8 M€ de revenus locatifs en 2010**
- **Revenus locatifs et cash flow en progression de 25 %, signant la 10<sup>ème</sup> année de croissance à 2 chiffres**
- **ANR en hausse de 26 % à 14,9 €**
- **Proposition de dividende 2010 : 0,75 € par action en hausse de 14%**

Le 1er février 2011, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2010 présentés ci-après.

### **Patrimoine de 806 000 m<sup>2</sup>, d'une valeur de 539,3 M€ hors droits à fin 2010**

Au cours de l'année 2010, ARGAN a réalisé un volume d'investissement global, en développement et par acquisition, de **170 M€**, lui permettant de faire croître son patrimoine de **240.000 m<sup>2</sup>**.

ARGAN a réalisé **trois acquisitions (200.000 m<sup>2</sup>)** :

- 11 mars : plateforme neuve de 43.000 m<sup>2</sup> louée à Décathlon située à l'Isle d'Abeau (69),
- 24 juin : plateforme de 72.000 m<sup>2</sup> louée à Castorama située à Châtres (77),
- 22 juillet : plateforme neuve de 85.000 m<sup>2</sup> louée à ND Logistics située au Coudray Montceaux (91).

**Le groupe a réalisé une opération pour compte propre** en livrant au groupe L'Oréal une plateforme de **40.000 m<sup>2</sup>**, située à Roye (80). Première **plateforme logistique labellisée BBC<sup>®</sup> mais aussi certifiée HQE<sup>®</sup> en France**, ARGAN a également obtenu le **grand prix SIMI 2010, catégorie immeuble logistique, pour cette réalisation.**

Enfin, ARGAN a poursuivi ses **opérations d'arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité pour un total de 42.000 m<sup>2</sup>** : une plateforme de 16.000 m<sup>2</sup> située à Calais cédée en octobre 2010 et une de 26.000 m<sup>2</sup> située près de Grenoble et sous promesse de vente au 31 décembre 2010.

Fin 2010, le patrimoine d'ARGAN s'établit ainsi à **806.000 m<sup>2</sup>**, contre 608.000 m<sup>2</sup> fin 2009. **Les expertises au 31 décembre 2010 valorisent ce patrimoine à 539,3 M€ hors droits (+ 45%), faisant ressortir un taux de capitalisation à 7,8 % hors droits (7,5 % droits compris), contre 8,5 % hors droits (soit 8,15 % droits compris) un an plus tôt.**

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2011, s'établit à **5,7 ans**, 80% des baux bénéficient de tunnel d'indexation ou de loyers pré-indexés. **Le taux d'occupation du patrimoine est de 100%. Son âge moyen pondéré s'établit à 6 ans.**

### **Cashflow courant de 34,4 M€, en progression de +25%**

Sur l'exercice 2010, **les revenus locatifs d'Argan s'établissent à 37,8 M€<sup>1</sup> en croissance de 25%** par rapport à l'année précédente. La croissance du cash flow courant généré (34,4 M€) est en ligne avec celle des revenus locatifs (+ 25 %). La CAF nette après endettement financier et impôt courant ressort à 20,6 M€ en croissance de 20%. Les frais de fonctionnement et de structure restent limités et s'établissement à 2,7 M€, soit **7,3% des revenus locatifs 2010.**

**La variation de juste valeur sur le patrimoine redevient positive et s'élève à 19,5 M€**, le résultat des cessions est de -0,7 M€. Le résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort ainsi à 53,2 M€. **Le résultat net part du groupe s'établit à 40,4 M€**, après prise en compte du coût de l'endettement financier.

---

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

## **Point sur la situation financière en 2010**

Au 31 décembre, la dette financière brute en capital relative au patrimoine s'établit à 409,4 M€. **La LTV nette (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise (hors droits)) ressort à 71,7% à fin 2010, un niveau certes élevé, mais sous contrôle, puisque la génération de cash flow couvre largement le remboursement des échéances.**

ARGAN a ainsi remboursé 19,8 M€ de capital au cours de l'année 2010. A titre d'information, l'arrêt du recours à l'endettement aurait pour effet de diminuer la LTV d'environ 5% par an. Pour autant, le management du groupe précise, qu'il considère le niveau actuel des taux comme favorable aux opérations d'investissements et s'inscrit donc dans la dynamique de développement du groupe.

**De même, ARGAN a profité d'une période d'opportunité sur le marché des taux** pour mettre en place des couvertures sur la majeure partie de sa dette en taux variable, **réduisant ainsi son exposition aux taux variables à 12% de sa dette totale.** Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2010 ressort ainsi à 3,95%.

## **ANR de liquidation par action de 14,9 €, en progression de 26 %**

L'ANR de liquidation (hors droits) s'établit à **14,9 € par action**, contre 11,8 € au 31 décembre 2009, en progression de 26% sur l'année.

## **Proposition d'un dividende de 0,75 € par action, en hausse de 13,6 %**

Argan proposera à l'assemblée générale du **30 mars prochain le versement d'un dividende de 0,75 € par action en hausse de +13,6%** 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 5,40% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2010 (de 13,95 €). La mise en paiement, sous réserve de l'accord de l'assemblée, est prévue le 6 mai 2011. **Le cours de l'action a quant à lui progressé de 30% au cours de l'année 2010.**

## **Stratégie et perspectives 2011**

Sur la base du périmètre détenu au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et des cessions programmées sur l'année, **ARGAN devrait enregistrer une croissance de ses loyers supérieure à + 10%.**

En parallèle, 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**, ce qui devrait permettre d'enregistrer une croissance supérieure.

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

- les développements dédiés. Plusieurs projets à l'étude en 2010 devraient aboutir en 2011 pour des livraisons programmées en 2012,
- les acquisitions ciblées,
- des arbitrages visant à maintenir un parc jeune et de qualité et de dégager des ressources pour les futurs développements.

Afin de poursuivre sa stratégie de développement, ARGAN envisage également d'accroître ses ressources financières d'environ 50 M€ sous forme d'augmentation de capital et d'emprunt obligataire en 2011.

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

- 30 mars : Assemblée Générale annuelle
- 4 avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

## Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2008 (12 mois)	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	26,6	30,2	37,8
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>23,5</b>	<b>27,5</b>	<b>34,4</b>
Variation de juste valeur	- 27,5	- 43,6	19,5
<b>Résultat des cessions</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 0,7</b>	<b>- 0,7</b>
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>- 4,0</b>	<b>- 16,8</b>	<b>53,2</b>
Produits de trésorerie et équivalents	1,2	0,5	0,1
Coût de l'endettement financier brut	-11,2	-10,9	-14,4
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>- 14,0</b>	<b>- 27,2</b>	<b>38,9</b>
Impôts et autres charges financières	13,0	0,6	1,5
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>-1,0</b>	<b>-26,6</b>	<b>40,4</b>
Résultat dilué par action (€)*	-0,1	-2,7	4,0

\* Calculés sur la base de 9 500 000 actions au 31/12/2008, 9 744 494 au 31/12/2009 et 10 136 514 au 31/12/2010

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2009	31/12/2010	
<b>ACTIF</b>	<b>436,8</b>	<b>596,2</b>	
Actifs non courants	382,4	545,3	
Actifs courants	44,2	35,1	
Actifs destinés à être cédés	10,2	15,8	• Dont trésorerie : 20,6M€
<b>PASSIF</b>	<b>436,8</b>	<b>596,2</b>	
Capitaux propres	113,6	151,3	
Passifs non courants	284,0	397,6	• Dettes LT : 390,1 M€
Passifs courants	39,2	47,3	• Dettes CT : 24,3 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 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)