

Résultats du premier semestre 2009

- **Progression des revenus locatifs et des cash flows**
- **Patrimoine loué à 100%**
- **Allongement de la durée ferme moyenne des baux à 6,8 ans**

Le 22 juillet 2009, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2009 présentés ci-après.

Poursuite de la stratégie de développement et de sécurisation des baux

Au cours du 1^{er} semestre 2009, Argan, foncière de développement spécialisée en immobilier logistique, a poursuivi sa croissance en conjuguant croissance interne et acquisitions. Le groupe a ainsi procédé à la livraison d'un entrepôt de 4 700m² à Bordeaux, loué à TGR Logistique pour 12 ans fermes et à l'acquisition, en mars 2009, d'une plateforme d'une surface de 22 000 m² à Gonesse louée à Movianto, filiale du groupe allemand Celesio, spécialisé dans la distribution pharmaceutique.

Grâce à la souplesse de sa structure, Argan s'est concentrée dans les conditions de marché actuelles à rechercher des opportunités d'investissement sur des plateformes de catégorie A bénéficiant de baux à long terme auprès de locataires de grande qualité. Le patrimoine s'est donc accru de 26 700m² au cours du semestre et s'établit à **576 700m² au 30 juin 2009**.

Les revenus nets des immeubles du premier semestre 2009 s'élèvent à 14,7M€, en progression de 11,4% par rapport au premier semestre 2008.

Argan a poursuivi la sécurisation de ses baux. Ainsi, dans le cadre des négociations engagées avec ses locataires pour modérer les effets de l'indexation sur l'ICC, la durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au premier janvier 2009, s'est allongée de 1 an pour s'établir à 6,8 ans, en contrepartie de la mise en place d'un tunnel d'indexation ou de loyers préindexés.

Un patrimoine de première qualité et des locataires au profil sécurisé

Au 30 juin 2009, Argan détient 32 plateformes logistiques. **Son patrimoine est loué à 100%, à des clients au profil sécurisé.** Argan reste confiant dans la solidité de ses clients. A ce jour, Argan ne connaît aucun incident d'encaissement de loyer, seul un locataire représentant 2% des revenus locatifs annuels, étant toujours en procédure de redressement.

Les expertises au 30 juin 2009 valorisent le patrimoine d'Argan (hors développement en cours) à 372,9 M€ droit inclus, marquant un léger recul de 3% par rapport au 31 décembre 2008. Les actifs livrés ou acquis au cours du premier semestre 2009 sont valorisés à 25,4M€ et les actifs détenus au premier janvier 2009 à 347,5M€ droits inclus.

Le taux de rendement global du portefeuille ressort à 8,3% droits compris¹, contre 7,5% au 31 décembre 2008.

L'ANR de reconstitution par action s'établit à 12,6 € par action contre 16,6 € par action au 31 décembre 2008, impacté principalement par la variation de la juste valeur des actifs au 30 juin 2009.

Une progression des cash flows courants de 6%

Le résultat opérationnel courant, après prise en compte des frais liés à l'absorption des filiales pour 0,4 M€, affiche une croissance de 7%, à 13,1M€ contre 12,2M€ un an auparavant.

La variation de juste valeur sur le patrimoine ressort à - 39,9M€. De ce fait, le résultat opérationnel après variation de juste valeur s'établit à - 26,9M€ et le résultat net part du groupe à - 31,5M€.

La CAF nette après endettement financier et impôt courant ressort à 7,8 M€ au premier semestre 2009, en augmentation de 6% par rapport au premier semestre 2008.

Une situation financière saine

Au 30 juin, la dette financière en capital d'Argan s'établit à 247,3 M€ (hors dette financière sur développement en cours), se décomposant en 34% de dette variable et 66 % de dette fixe. Le taux moyen de la dette au premier semestre est de 4,3% contre 5,3% au 1^{er} semestre 2008. La LTV (Endettement financier net/ valeur d'expertise hors droits) ressort à 63%.

¹ Sur la base d'un loyer annualisé de 31 M€ fin juin 2009

A ce jour, Argan ne fait face à aucun covenants ni besoin de refinancement. En effet, le groupe a recours à un mode de financement *ad hoc*, sous forme d'emprunts amortissables sur une durée moyenne de 15 ans, contractés pour chaque opération. Conformément à la stratégie du groupe, Argan continue d'assurer le remboursement de ses dettes par ses cash flows.

Stratégie et perspectives 2009

Au cours du second semestre, Argan livrera l'extension de 20 700m² de la plateforme BSH (Bosch Siemens Electroménager), située à Tournan en Brie (77). Sa mise en location interviendra en fin d'année 2009 pour une durée de 10 ans fermes.

Par ailleurs, Argan a reçu les autorisations administratives pour deux projets de développement « en gris », qui sont livrables dans un délai de 8 mois après signature du bail :

- à Saint Cyr en Val, près d'Orléans (45), pour 25 000m²,
- à Troyes dans le parc logistique de l'Aube, pour 67 400 m².

Afin de tirer parti des opportunités que génère la crise économique actuelle, Argan a pour objectif de poursuivre son développement en mettant l'accent sur des acquisitions de plateformes logistiques, tout en poursuivant l'extension du parc locatif par construction neuve. Plusieurs dossiers en ligne avec les exigences d'Argan (actif de classe A, situé aux meilleurs emplacements, et loués à des locataires réputés et financièrement solides) sont actuellement à l'étude.

Prochaine communication (diffusion des communiqués de presse après bourse)

Jeudi 1^{er} octobre 2009 : Information trimestrielle (juillet à septembre)

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

| En M€ | 30 juin 2008 (6 mois) | 31 décembre 2008 (12 mois) | 30 juin 2009 (6 mois) |
|---|--------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Revenus locatifs (net de charges) | 13,3 | 26,6 | 14,7 |
| Résultat Opérationnel Courant | 12,2 | 23,5 | 13,1 |
| Variation de juste valeur | - 2,9 | - 27,5 | - 39,9 |
| Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV) | 9,3 | - 4,0 | - 26,9 |
| Produits de trésorerie et équivalents | 0,6 | 1,2 | 0,4 |
| Coût de l'endettement financier brut | - 5,5 | - 11,2 | - 5,7 |
| Résultat avant impôts | 4,1 | - 14,0 | - 32,5 |
| Impôts | 14,7 | 13,0 | 1,0 |
| Résultat net part du groupe | 18,8 | - 1,0 | - 31,5 |
| Résultat dilué par action (€)* | 2,0 | - 0,1 | - 3,2 |

* Calculés sur la base de 9 500 000 actions au 30 juin et 31 décembre 2008 et de 9 744 494 actions au 30 juin 2009.

Bilan consolidé simplifié

| En M€ | 31 décembre 2008 | 30 juin 2009 | |
|----------------------|------------------|--------------|------------------------------|
| ACTIF | 413,2 | 399,8 | |
| Actifs non courants | 378,8 | 365,2 | } • Dont trésorerie : 22,4M€ |
| Actifs courants | 34,4 | 34,6 | |
| PASSIF | 413,2 | 399,8 | |
| Capitaux propres | 144,5 | 108,8 | } • Dettes LT : 237,3 M€ |
| Passifs non courants | 230,3 | 252,4 | |
| Passifs courants | 38,4 | 38,6 | |

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