

## Croissance dynamique au 1<sup>er</sup> semestre 2010

- Progression des revenus locatifs (+ 13 %) et du cash flow net (+21%)
- Forte croissance du patrimoine sur le 1<sup>er</sup> semestre (+ 155.000 m<sup>2</sup>)
- Nouvelle révision à la hausse de l'objectif de croissance annuelle des revenus à + 23%
- Acquisition d'une plateforme de 85.000 m<sup>2</sup> le 22 juillet portant le patrimoine détenu à 806.000 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation de 99,6%

Le 21 juillet 2010, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2010 présentés ci-après.

### Poursuite du développement actif et sécurisé du patrimoine, avec un taux d'occupation de 99,6%

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, Argan, foncière de développement spécialisée en immobilier logistique, a poursuivi sa croissance en conjuguant croissance interne et acquisitions. Le patrimoine d'ARGAN a ainsi progressé de 155.000 m<sup>2</sup>, pour atteindre 763.000 m<sup>2</sup> :

- le 11 mars : Acquisition d'une plateforme de 43 000 m<sup>2</sup> louée à Décathlon et située à l'Isle d'Abeau (69),
- le 18 juin : Livraison au groupe L'Oréal d'une plateforme certifiée HQE et BBC d'une superficie de 40 000 m<sup>2</sup> située à Roye (80),
- le 24 juin : Acquisition d'une plateforme de 72 000 m<sup>2</sup> louée à Castorama et située à Châtres (77).

La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> juillet 2010, s'établit à 6,2 ans, 90% des baux bénéficient de tunnel d'indexation ou de loyers pré-indexés. **Le taux d'occupation à 99,6% reste particulièrement élevé pour la profession.**

### Un patrimoine de première qualité avec un taux de capitalisation de 8,10% hors droits

Au 30 juin 2010, Argan détenait un patrimoine de 763.000 m<sup>2</sup>. Deux plateformes, représentant une surface de 42.000 m<sup>2</sup>, sont sous promesse de vente à cette même date et seront cédées au cours du dernier trimestre 2010.

**Les expertises au 30 juin 2010 valorisent le patrimoine d'Argan (hors plateformes sous promesse de vente, soit 721.000 m<sup>2</sup>) à 467,5 M€ hors droits.** Fin décembre 2009, le patrimoine représentait 608.000 m<sup>2</sup> pour une valorisation hors droits de 370,9 M€.

**Le taux de rendement global du portefeuille ressort à 8,10% hors droits<sup>1</sup>,** contre 8,50% au 31 décembre 2009.

### Progression des revenus locatifs de +13%, du cash flow courant de + 16% et du cash flow net de + 21%

**Les revenus nets des immeubles du premier semestre 2010 s'élèvent à 16,7M€,** en progression de 13,6% par rapport au premier semestre 2009.

**Les cash flow courants générés ressortent à 15,2 M€, affichant une progression supérieure à celle des revenus locatifs** (respectivement + 16%, contre 13%). Le cash flow net après endettement financier et impôt courant ressort à 9,4 M€ en croissance de 21%

**La variation de juste valeur sur le patrimoine redevient positive et s'élève à 7,5 M€ (contre - 39,9 M€ au premier semestre 2009).** Le résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort ainsi à 22,7 M€. Le résultat net part du groupe s'établit à 18,7 M€, après prise en compte du coût de l'endettement financier.

<sup>1</sup> Sur la base d'un loyer annualisé de 37,9 M€ fin juin 2010

## Une situation financière saine

Au 30 juin 2010, la dette financière brute en capital relative au patrimoine de 721.000 m<sup>2</sup> s'établit à 360,5 M€. La LTV nette (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) ressort à 72,7%.

**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 8% de sa dette totale.** Le taux moyen de la dette au 30 juin 2010 ressort ainsi à 3,95%.

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.

## Un ANR de liquidation par action de 12,7 €

**L'ANR de liquidation (hors droits) par action progresse à 12,7 € par action** contre 11,8 € par action au 31 décembre 2009.

## Acquisition au 22 juillet d'une plateforme de 85.000 m<sup>2</sup> en région parisienne

Argan annonce ce jour l'acquisition auprès de PANHARD DEVELOPPEMENT d'une plateforme de Classe A de 85.000 m<sup>2</sup>, située au Coudray Montceaux (91) et louée à ND Logistics. Une 1<sup>ère</sup> tranche de 58.400 m<sup>2</sup> a été livrée le 15 avril 2010 et une 2<sup>ème</sup> tranche de 26.600 m<sup>2</sup> sera livrée courant novembre 2010.

**Cette opération constitue la 3<sup>ème</sup> acquisition de l'année pour Argan et porte ainsi les surfaces acquises par le groupe depuis le début 2010 à 200.000 m<sup>2</sup>. A la livraison de la 2<sup>ème</sup> tranche prévue courant novembre, le patrimoine détenu par la foncière atteindra 806.000 m<sup>2</sup> (hors plateformes sous promesse de vente).**

## Nouvelle révision à la hausse de l'objectif de croissance des revenus locatifs de 2010 : + 23%

Tenant compte des évolutions de patrimoine réalisées à ce jour et des cessions programmées de deux plateformes, ARGAN revoit une nouvelle fois à la hausse son objectif de croissance des revenus locatifs pour 2010. Il s'établit désormais à + 23%, contre + 15 % annoncés en début d'année.

### Prochains rendez-vous financiers

*Lundi 20 et mardi 21 septembre 2010 : Participation au Midcap Event à Paris  
Vendredi 1<sup>er</sup> octobre 2010 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)*

## Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2009 (6 mois)	31 décembre 2009 (12 mois)	30 juin 2010 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	14,7	30,2	16,7
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>13,1</b>	<b>27,5</b>	<b>15,2</b>
Variation de juste valeur	- 39,9	- 43,6	7,5
Résultat des cessions		- 0,7	
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>- 26,9</b>	<b>- 16,8</b>	<b>22,7</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,4	0,5	0,1
Coût de l'endettement financier brut	- 5,7	- 10,9	- 5,8
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>- 32,5</b>	<b>- 27,2</b>	<b>17,0</b>
Impôts et autres charges financières	1,0	0,6	1,7
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>- 31,5</b>	<b>- 26,6</b>	<b>18,7</b>
Résultat dilué par action (€)*	- 3,2	- 2,7	1,8

\* Calculés sur la base de 9 744 494 actions au 30 juin et 31 décembre 2009 et de 10 136 514 actions au 30 juin 2010.

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2009	30 juin 2010	
<b>ACTIF</b>	<b>436,8</b>	<b>541,8</b>	
Actifs non courants	382,4	470,2	
Actifs courants	44,2	48,0	• Dont trésorerie : 20,4M€
Actifs destinés à être cédés	10,2	23,6	
<b>PASSIF</b>	<b>436,8</b>	<b>541,8</b>	
Capitaux propres	113,6	128,5	• Dettes LT : 351,3 M€
Passifs non courants	284,0	359,2	• Dettes CT : 22,4 M€
Passifs courants	39,2	54,1	

## 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.



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  
[agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr) / [lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)

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