

## 2009 : Accélération du rythme de développement et objectif annuel dépassé

**Revenus locatifs 2009 en croissance de + 13,5 % à 30,2 M€**  
**Objectif 2010 : + 15 %**

« Au cours de l'année 2009, ARGAN a développé ou acquis 83 000 m<sup>2</sup>, contre 74 000 m<sup>2</sup> en 2008. Cette croissance concrétise nos ambitions de tirer parti des opportunités générées par le contexte économique actuel.

Pour l'année 2010, nous entendons accélérer encore notre développement combinant projets pour compte propre et acquisitions sélectives, tout en réalisant des arbitrages sur des actifs non stratégiques ou arrivés à maturité. C'est ainsi que nous développons actuellement une plateforme logistique de 40 000 m<sup>2</sup>, à très faible consommation énergétique pour L'Oréal Produits de Luxe, à livrer en juin 2010 et que nous sommes en phase de négociation avancée dans le cadre d'une prochaine acquisition.»

Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance

### Revenus locatifs au 31 Décembre (IFRS)

M€	Exercice 2008	Exercice 2009	Evolution
Cumulé à fin septembre	19,8	22,3	+ 12,6%
4 <sup>ème</sup> trimestre (oct-déc)	6,8	7,9	+ 16,2 %
<b>Total annuel</b>	<b>26,6</b>	<b>30,2</b>	<b>+ 13,5 %</b>

(Chiffres non audités)

### 2009 : Objectif de revenus dépassé

Au cours du quatrième trimestre 2009, Argan, foncière de développement spécialisée en immobilier logistique, a enregistré des **revenus locatifs de 7,9 M€, en croissance de + 16,2%** par rapport à la même période de l'exercice précédent.

**A 31 décembre 2009, les revenus locatifs cumulés s'établissent ainsi à 30,2 M€, en croissance de + 13,5%** par rapport à 2008, légèrement supérieurs à l'objectif annoncé de 30 M€ en début d'année.

Cette croissance résulte de la stratégie de développement du groupe au cours de l'année, faisant plus que compenser les effets de la politique de renégociation des baux avec les locataires.

Cette politique, menée au cours de l'année, visait à modérer les effets de l'indexation sur l'ICC, voire à adapter les loyers en vigueur aux tarifs de marché pour nos locataires, en contrepartie de l'allongement de la durée ferme des baux. Elle s'est traduit cette année par :

- un **impact sur les revenus locatifs annuels de - 1,3 M€**,
- une **augmentation de la durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, celle-ci s'établissant désormais à 6 ans, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2010**,
- **80%** des baux font l'objet de tunnel d'indexation ou de loyers pré-indexés.

### Les faits marquants de l'exercice 2009

En 2009, conformément à sa stratégie, ARGAN a procédé à la fois à des **développements pour compte propre**, à des **acquisitions sélectives** et à ses premières opérations d'arbitrage. Ainsi, au cours de l'exercice, 83 000 m<sup>2</sup> ont été développés ou acquis et 25 000 m<sup>2</sup> cédés ou promis à la vente.

Au 31 décembre 2009, le patrimoine s'établit ainsi à 608 000 m<sup>2</sup>, contre 550 000 m<sup>2</sup> fin 2008. Le taux d'occupation s'élève à 99,5%, suite à la fin d'un bail précaire en novembre 2009 (liée à l'opération BSH) et indépendant de la crise économique.

**Les développements pour compte propre de l'année 2009 représentent 25 400 m<sup>2</sup>**, répartis sur deux programmes :

- l'extension de 20 700 m<sup>2</sup> d'une plateforme pour BSH (Bosch Siemens), à Tournan en Brie, livrée en novembre 2009 ;
- une plateforme à température dirigée de 4 700 m<sup>2</sup> pour TGR Logistique, en périphérie de Bordeaux, livrée en mars 2009.

Par ailleurs, ARGAN a réalisé **deux acquisitions, pour 58 000 m<sup>2</sup>** :

- en octobre, une plateforme de 36 000 m<sup>2</sup> située à Roissy en Brie et louée à Rexel et Norbert Dentressangle ;
- en mars, une plateforme de 22 000 m<sup>2</sup> louée à Movianto et localisée à Gonesse.

Afin de poursuivre la concentration de son activité sur des zones particulièrement dynamiques (Ile de France, Orléanais, Rhône Alpes...), ARGAN a procédé à des **opérations d'arbitrage pour 25 000 m<sup>2</sup>** :

- deux locaux d'activités pour 7 000 m<sup>2</sup>, cédés courant 2009.
- trois agences bancaires et une plateforme de 18 000 m<sup>2</sup>, développée pour compte propre courant 2005, sous promesse de vente au 31 décembre 2009.

### **Un patrimoine de 608 000 m<sup>2</sup>, expertisé à 370,9 M€ hors droits, au 31 décembre 2009**

Au 31 décembre 2009, le patrimoine d'ARGAN affiche une **valeur d'expertise de 370,9 M€ hors droits** pour 608 000 m<sup>2</sup>. Fin décembre 2008, le patrimoine représentait 550 000 m<sup>2</sup>, pour une valorisation hors droits de 370,3 M€.

Cette valorisation fait ressortir un taux de capitalisation à **8,5% hors droits** au 31 décembre 2009, à comparer à 7,7% au 31 décembre 2008. Ce taux de capitalisation est resté stable au cours du second semestre.

### **Des objectifs 2010 dynamiques**

Après avoir réalisé une croissance des revenus locatifs de 13,5%, en 2009, la stratégie de développement active du groupe devrait permettre d'enregistrer en 2010 une croissance des loyers supérieure à 15%, sur la base du périmètre détenu fin 2009, de la livraison programmée mi juin 2010 et des évolutions attendues du périmètre (acquisition et cession).

#### **Calendrier financier 2010 (diffusion du communiqué de presse après bourse)**

- 10 février : Résultats annuels 2009
- 1 avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2010
- 8 avril : Assemblée Générale annuelle

### **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 Larquier – Relations presse  
Tél : 01 53 32 78 95 / 84 75  
E-mail : [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)/[lucie.larquier@citigate.fr](mailto:lucie.larquier@citigate.fr)