

2010 - 2012 : trois années de très forte croissance

- Argan est un acteur majeur de l'immobilier logistique avec 417 M€ investis en 3 ans
- Les résultats 2011 témoignent des bons fondamentaux du groupe
- La visibilité sur 2012 est particulièrement élevée avec 238 000 m² à livrer

Résultats 2011

- **Revenus locatifs de 43,5 M€ en croissance de 15%**
- **Patrimoine de 615 M€ HD, en croissance de 14%**
- **100% de taux d'occupation**
- **Investissement : 93 M€, représentant une part de marché de 15%**
- **Cash flow courant de 39,6 M€, en progression de 14%**
- **Dividende 2011 : 0,80 € par action, assurant un rendement de 7%**

Le 31 janvier 2012, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2011 présentés ci-après.

Patrimoine de 936 500 m² de première qualité, expertisé à 614,9 M€ HD fin 2011

- Au cours de l'année 2011, ARGAN a réalisé un volume d'investissement de **93 M€**, représentant **162.500 m²**, et se décomposant en **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 à livrer en 2012) louée à FM Logistic pour 9 ans fermes, situées sur la dorsale logistique Nord /Sud.
- ARGAN a poursuivi ses **opérations d'arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité pour un total de 32.000 m²** : une plateforme de 16.000 m² située à Orléans et cédée en juillet 2011 et une de 16.000 m² située à Reims, sous promesse au 31 décembre 2011, et dont la vente authentique est planifiée au 3 février.
- Le patrimoine exprimé en surface a progressé de 16%, passant de 806.000 m² fin 2010 à **936.500 m² fin 2011**. Sa valorisation progresse de 14%, passant de 539,3 M€ fin 2010 à **614,9 M€ hors droits**, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,8 % hors droits** (7,5 % droits compris), stable par rapport au 31 décembre 2010.
- **La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux **se maintient à 5,8 ans**, grâce à une durée ferme pondérée de 9,4 ans sur les acquisitions de l'année 2011.
- **L'âge moyen pondéré du patrimoine s'établit à 6,9 ans.**
- **Le taux d'occupation du patrimoine reste de 100%.**

Cash flow courant de 39,6 M€, en progression de +14%

Sur l'exercice 2011, **les revenus locatifs nets d'Argan s'établissent à 43,5 M€ en croissance de 15%** par rapport à l'année précédente. Le cash flow courant généré est de 39,6 M€, en croissance de 14%.

La CAF nette après endettement financier et impôt courant ressort à 23,6 M€ en croissance de 13%. Les frais de fonctionnement et de structure sont toujours maîtrisés et s'établissent à 3,1 M€, soit **7,1% des revenus locatifs 2011**.

La variation de juste valeur sur le patrimoine est légèrement négative de -1,4 M€, le résultat des cessions est de -1,2 M€. Ainsi, le résultat opérationnel après variation de juste valeur ressort à 36,8 M€ et **le résultat net part du groupe s'établit à 19,8 M€**, après prise en compte du coût de l'endettement financier.

Point sur la situation financière

Au 31 décembre, la dette financière brute en capital relative au patrimoine s'établit à 463,1 M€. **La LTV nette** (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise (hors droits)) s'améliore et s'établit à **69,6%**. Pour les années à venir, les montants des remboursements de la dette (23,3 M€ en 2011) additionnés aux désendettements générés par les arbitrages, seront supérieurs aux montants des nouvelles dettes contractées, entraînant ainsi une baisse de la LTV.

Par ailleurs, le groupe rappelle qu'il n'est soumis à aucun respect de ratios ou covenants liés à la valorisation de son patrimoine, envers les établissements financiers dans le cadre de ses contrats de prêts.

Le coût moyen de la dette au 31 décembre 2011 ressort à 3,90%, avec une exposition aux taux variables réduite à 18% de la dette totale.

ANR de liquidation par action de 14,2 €

L'ANR hors droit progresse de 151,4 M€ à 195 M€ à fin 2011, soit une hausse de 43,6 M€, dont 35,6 M€ d'augmentation de capital réalisée en avril 2011. Compte tenu de l'effet dilutif de cette opération, **l'ANR de liquidation (hors droits) s'établit à 14,2 € par action** contre 14,9 € par action au 31 décembre 2010.

Proposition d'un dividende de 0,80 € par action, représentant un rendement de 7 %

Argan proposera à l'assemblée générale du **30 mars prochain le versement d'un dividende de 0,80 € par action en hausse de 7%** et proposera d'opter pour le paiement du dividende en actions. Ce dividende représente un taux de rendement de 6,9% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2011 (de 11,52 €) et la mise en paiement est prévue le 15 mai 2012.

Perspectives 2012

ARGAN dispose d'une visibilité exceptionnelle pour l'année 2012, 8 contrats ayant déjà été conclus (baux signés, terrains acquis et financements contractés).

Ces contrats représentent pour 2012 :

- **8 nouvelles bases logistiques** et 1 extension
- **4 nouveaux locataires : Auchan, Célio, FNAC et Mr Bricolage**
- Un montant **d'investissement de 154 M€**
- Une **dette de 129 M€**, contractée au taux moyen pondéré de **3,30%**, dont un tiers est swappé
- Une surface totale de **238.000 m²**
- Des loyers annualisés de **12 M€**

Argan poursuivra en parallèle son programme d'arbitrage d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité avec un projet de cessions de l'ordre de 90.000 m² en 2012.

ARGAN devrait ainsi enregistrer en 2012 des revenus locatifs de 50,5 M€, en croissance de 16%, réalisant ainsi une 12^{ème} année consécutive de croissance à 2 chiffres de ses revenus.

Au cours de ces trois exercices, Argan aura ainsi réalisé 417 M€ d'investissements répartis en 15 nouvelles bases logistiques représentant 640.000 m² pour des loyers annualisés de 32,5 M€

En 3 ans, le patrimoine d'Argan aura :

- Doublé en surface pour atteindre 1,1 million de m² fin 2012
- Doublé en valeur, avec une valeur estimée de 715 M€ hors droits fin 2012
- Rajeuni avec un âge moyen de 6,1 ans fin 2012
- Conservé une durée ferme pondérée de 5,8 ans à fin 2012

Descriptif du programme d'investissements 2010/2012

	Total 3 ans	2010	2011	2012 *
Investissements en M€	417	170	93	154
Dette contractée en M€	348	143	76	129
Surface développée	640.000	240.000	162.000	238.000
Nombre d'actifs	15	4	3	8
Loyers annualisés	32,5	13,0	7,5	12,0

*Investissements contractés et à livrer en 2012

Calendrier financier 2012 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 30 mars : Assemblée Générale annuelle
- 4 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 B de NYSE-Euronext Paris (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

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2009 (12 mois)	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	30,2	37,8	43,5
Résultat Opérationnel Courant	27,5	34,7	39,4
Variation de juste valeur	- 43,6	19,5	-1,4
Résultat des cessions	-0,7	-1,0	-1,2
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	- 16,8	53,2	36,8
Produits de trésorerie et équivalents	0,5	0,1	0,9
Coût de l'endettement financier brut	-10,9	-14,4	-17,8
Résultat avant impôts	- 27,2	38,9	19,9
Impôts et autres charges financières	0,6	1,5	-0,1
Résultat net part du groupe	-26,6	40,4	19,8
Résultat dilué par action (€)*	-2,7	4,0	1,4

* Calculés sur la base de 9 744 494 au 31/12/2009, 10 136 514 au 31/12/2010 et 13 712 722 au 31/12/11

Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2010	31/12/2011
ACTIF	596,2	732,5
Actifs non courants	545,3	669,6
Actifs courants	35,1	56,6
Actifs destinés à être cédés	15,8	6,3
PASSIF	596,2	732,5
Capitaux propres	151,4	195,0
Passifs non courants	397,6	478,5
Passifs courants	47,2	59,0

• Dont trésorerie : 32,4M€

• Dettes LT : 459,6 M€

• Dettes CT : 35,6 M€