

2012 : Une année de très forte croissance Plan 2013 – 2015 : objectif 1 milliard d’euros de patrimoine

Résultats 2012 :

- **Progression des revenus locatifs (+19%), du cash flow courant (+17%) et du cash flow net (+18%)**
- **Patrimoine valorisé à 754 M€ HD, en croissance de 23 %**
- **ANR triple net EPRA hors droit : 14,4 € / action**
- **Dividende 2012 : 0,80 € par action, assurant un rendement de 7 % ***

Plan 2013 -2015 : Poursuite du développement avec trois objectifs à fin 2015 :

- **1 milliard d’euros de patrimoine (droits compris)**
- **70 M€ de revenus locatifs annuels**
- **25 % de croissance de l’ANR hors droit sur 3 ans, soit 250 M€**

Ronan Le Lan, Président du directoire d’ARGAN, commente : « En 2012, ARGAN a enregistré une douzième année de croissance à deux chiffres de ses revenus locatifs. Notre objectif demeure de poursuivre notre croissance, en nous appuyant sur les atouts qui servent notre développement depuis la création d’ARGAN. Ainsi, nous visons l’atteinte d’un patrimoine d’une valeur de 1 milliard d’euros à fin 2015 (droits inclus), tout en continuant à créer de la valeur pour nos actionnaires. »

Le 22 janvier 2013, le Directoire d’Argan a arrêté les comptes consolidés 2012. Les procédures d’audit de nos commissaires aux comptes sur ces comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Progression des revenus locatifs de 19 %, du cash flow courant de 17 % et du cash flow net de 18 %

Sur l’exercice 2012, les revenus locatifs nets d’Argan s’établissent à 52 M€ en croissance de 19% par rapport à l’année précédente.

Le résultat opérationnel courant est de 46,4 M€, en progression de 18%. La variation de juste valeur sur le patrimoine est légèrement positive de 2,7 M€, le résultat des cessions est de -4,1 M€. Ainsi, le résultat opérationnel, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions, ressort à 45 M€, en progression de 22%. **Le résultat net part du groupe s’établit à 26 M€, en progression de 31% par rapport à l’année précédente.**

Les cash flow courants générés ressortent à 46,3 M€, affichant une progression de 17%, les cash flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 27,8 M€ en croissance de 18%.

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent 6,4% des revenus locatifs à fin décembre 2012.

* sur la base du cours de bourse moyen de l’action ARGAN en décembre 2012

Patrimoine de 1.095.000 m² de première qualité, expertisé à 753,5 M€ HD fin 2012

Au cours de l'année 2012, ARGAN a réalisé un volume d'investissement de **192 M€**, représentant **284.000 m²**. ARGAN a ainsi réalisé **10 nouvelles opérations et une extension** :

- 4 développements clés en main, d'une surface totale de 127.800 m², loués pour des durées fermes de 6 à 12 ans, dont 3 situés en Ile de France,
- 6 acquisitions et une extension, d'une surface totale de 156.300 m², toutes situées dans la région logistique Ile de France.

En parallèle, ARGAN a réalisé son programme **d'arbitrage d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité, pour un total de 76.700 m²** (dont 16.000 m² déjà sous promesse de vente au 31 décembre 2011), et situés à Reims, Chambéry, Metz et Orléans. Une autre plateforme de 32.700 m², située en région PACA est sous promesse de vente et devrait être cédée début 2013.

Le patrimoine s'établit ainsi à 1.095.000 m² au 31 décembre 2012, en hausse de 17%, comparé à 936.500 m² fin 2011. Sa valorisation progresse de 23%, passant de 614,9 M€ fin 2011 à **753,5 M€ hors droits**, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,75 % hors droits** (7,5 % droits compris), stable par rapport au 31 décembre 2011.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, décomptée au 1^{er} janvier 2013, augmente et **s'établit à 6 ans**, grâce à la durée ferme moyenne pondérée de 8,3 ans des nouvelles opérations de l'année 2012.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 98%. Son âge moyen pondéré s'établit à 6,1 ans.

Point sur la situation financière

Au 31 décembre 2012, la dette financière brute en capital relative au patrimoine livré s'établit à 568,9 M€. **La LTV nette** (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) s'établit à **71,8%**. Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 29 M€ au cours de l'exercice 2012.

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. 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.

Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2012 est de 3,60 % et reste très sécurisé, l'exposition aux taux variables de la dette globale étant limitée à 29%.

ANR triple net EPRA hors droit de 14,4 € par action

L'ANR triple net EPRA hors droit progresse de 195 M€ à 202,7 M€ à fin 2012. **L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit ainsi à 14,4 € par action** contre 14,2 € par action au 31 décembre 2011. Cette évolution provient du résultat net (+2,0 €), de la variation de valeur du patrimoine (+0,2 €), du résultat de cession (-0,3 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,5 €) et en actions (-0,4 €), et de la variation de valeur des instruments de couverture (-0,8 €).

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

Argan proposera à l'assemblée générale du 28 mars prochain le versement d'un dividende de 0,80 € par action. Ce dividende représente un taux de rendement de 7% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2012 (de 11,45 €) et la mise en paiement est prévue courant avril 2013.

* sur la base du cours de bourse moyen de l'action ARGAN en décembre 2012

Plan de développement 2013 - 2015

Capitalisant sur des atouts solides et une expertise reconnue, ARGAN poursuit le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroître la valeur créée pour les actionnaires.

Ainsi, ARGAN entend demeurer un acteur *pure player* en immobilier logistique, maintenir sa stratégie AP-L (détenir des bâtiments de qualité, à des emplacements Prime et loués à des signatures solides), conserver et développer son fonctionnement intégré et réactif, privilégier des développements dédiés et pré-loués pour réduire le risque relatif de chaque actif, engager une baisse progressive de la LTV et accélérer la croissance de son ANR.

Cette stratégie se traduit à travers le plan de développement 2013 – 2015 par trois objectifs à fin 2015 :

- **1 milliard d'euros** de patrimoine (droits inclus)
- **70 M€** de revenus locatifs annuels
- **25%** de croissance de l'ANR hors droit sur 3 ans, soit **250 M€**.

Pour 2013, ARGAN anticipe une croissance de 12% de ses revenus locatifs à 58 M€, réalisant ainsi une 13^{ème} année consécutive de croissance à 2 chiffres. ARGAN a déjà sécurisé 100.000 m² de développements qui seront livrés en 2013 (deux programmes clés en main et une extension), représentant 50 M€ d'investissement.

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur www.organ.fr.

Calendrier financier 2013 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 28 mars : Assemblée Générale annuelle
- 2 avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2013

A propos d'Argan

ARGAN est une foncière spécialisée en immobilier logistique qui développe pour ses locataires des plateformes « clés en main » qu'elle finance, conçoit, fait construire et dont elle assure elle-même la gestion locative. 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 organ.fr



Francis Albertinelli
Tél : 01 47 47 05 46
E-mail : contact@organ.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€	2010 (12 mois)	2011 (12 mois)	2012 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	37,8	43,5	52,0
Résultat Opérationnel Courant	34,7	39,4	46,4
Variation de juste valeur	19,5	-1,4	2,7
Résultat des cessions	-1,0	-1,2	-4,1
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	53,2	36,8	45,0
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,9	0,6
Coût de l'endettement financier brut	-14,4	-17,8	-19,5
Résultat avant impôts	38,9	19,9	26,1
Impôts et autres charges financières	1,5	-0,1	-0,1
Résultat net part du groupe	40,4	19,8	26,0
Résultat dilué par action (€)*	4,0	1,6	1,9

* Calculés sur la base de 10 136 514 au 31/12/10, 13 712 722 au 31/12/11 et 14 089 878 au 31/12/12

Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2011	31/12/2012
ACTIF	732,5	848,8
Actifs non courants	669,6	788,2
Actifs courants	56,6	48,7
Actifs destinés à être cédés	6,3	11,9
PASSIF	732,5	848,8
Capitaux propres	195,0	202,7
Passifs non courants	473,4	561,3
Passifs courants	64,1	84,8

• Dont trésorerie : 21 M€

• Dettes LT : 536 M€

• Dettes CT : 43 M€