

Communiqué de presse – jeudi 19 juillet 2012 – 17h45

## Excellents résultats semestriels 2012, en ligne avec la stratégie de croissance d'ARGAN

- Revenus locatifs de 24,4 M€, en croissance de 13%
- Cash Flow courant de 22,1 M€, en progression de 8%
- Confirmation de la hausse de l'objectif de croissance annuel des revenus locatifs à +18% pour 2012

Le 18 juillet 2012, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2012. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.

### Progression des revenus locatifs de 13% et du cash flow courant de 8%

Les revenus nets des immeubles du premier semestre 2012 s'élèvent à 24,4M€, en progression de 13% par rapport au premier semestre 2011.

Le résultat opérationnel courant est de 22 M€, en progression de 8% sur la période. Grâce aux opérations de développement livrées ou en cours de livraison sur le premier semestre 2012, la variation de juste valeur du patrimoine immobilier est positive de 2,5 M€ (contre -0,5 M€ au premier semestre 2011). Le résultat des cessions sur les 4 actifs arbitrés sur le premier semestre 2012 est négatif pour -4,1 M€, provenant principalement d'un actif considéré à risque par la société.

Le résultat opérationnel après variation de juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions ressort ainsi à 20,4 M€, contre 19,9 M€ au premier semestre 2011. Le résultat net part du groupe après prise en compte du coût de l'endettement financier, s'établit à 11,2 M€, sensiblement égal à celui du premier semestre 2011 (11,3 M€).

Les cash flow courants générés ressortent à 22,1 M€, affichant une progression de 8%, les cash flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 13,1 M€ en croissance de 5%.

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

### Bon déroulement du programme de développement 2012

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, Argan a réalisé les opérations de développements prévues :

- Acquisition d'une plateforme de 13.300 m<sup>2</sup>, située en IDF, sur l'autoroute A6 (91 Coudray Montceaux), louée pour 9 ans fermes à AUCHAN,
- Acquisition d'une plateforme de 31.500 m<sup>2</sup>, située en IDF, sur autoroute A16 (60 Amblainville), louée pour 10 ans fermes à CELIO Logistique,
- Livraison de l'extension de 12.500 m<sup>2</sup> sur la plateforme existante, située en IDF, sur l'autoroute A1, louée pour 9 ans fermes à FM LOGISTICS,
- Livraison clé en mains d'une plateforme de 20.400 m<sup>2</sup>, située en IDF (77 Marne La Vallée), louée pour 6 ans fermes à ARVATO Services Healthcare (groupe BERTELSMANN).

Ces 3 opérations et cette extension font partie du programme d'investissement 2012, contracté à ce jour et qui représente un investissement global de 154 M€ et une surface totale de 238.000 m<sup>2</sup>, soit 8 plateformes neuves et une extension.

En parallèle, ARGAN a réalisé la totalité de son programme annuel d'arbitrage d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité, pour un total de 76.700 m<sup>2</sup> :

- Une plateforme de 16.000 m<sup>2</sup>, situé à Reims, et déjà sous promesse de vente au 31 décembre 2011,
- Une plateforme de 16.700 m<sup>2</sup> située à Chambéry,
- Une plateforme de 8.700 m<sup>2</sup> située à Metz,
- Une plateforme de 35.300 m<sup>2</sup> située à Orléans.

**La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> juillet 2012, est en augmentation et s'établit à 5,9 ans.**

Suite à la mise en liquidation judiciaire d'un locataire, le taux d'occupation du patrimoine au 30 juin 2012 s'établit à 98%. Les surfaces vacantes totalisant 20.000 m<sup>2</sup>, situées à Marne La Vallée (77), ont déjà fait l'objet de relocations pour des durées de 9 ans fermes (un bail prenant effet au 15 décembre 2012, l'autre au 1<sup>er</sup> septembre 2015), témoignant de la qualité des actifs d'ARGAN.

### **Un patrimoine de première qualité de 953.500 m<sup>2</sup>, valorisé à 640 M€ hors droits**

Au 30 juin 2012, Argan détient un patrimoine (hors actifs immobiliers en cours de développement à cette date) de **953.500 m<sup>2</sup>, expertisé à 640 M€ hors droits, en progression de 4% par rapport au 31 décembre 2011.**

**Le taux de capitalisation global du portefeuille ressort à 7,90% hors droits,** contre 7,80% à fin 2011.

**L'âge moyen pondéré du patrimoine s'établit à 6,6 ans à fin juin 2012,** contre 6,9 ans au 31 décembre 2011.

### **Une situation financière saine**

Au 30 juin 2012, la dette financière brute en capital relative au patrimoine livré s'établit à 487,1 M€. **La LTV nette (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) ressort à 69,6%,** stable par rapport au 31 décembre 2011.

Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 13,6 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, et aura remboursé environ 28 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 30 juin 2012 est de 3,80% et reste très sécurisé, l'exposition aux taux variable de la dette globale étant limitée à 22%.**

### **Un ANR triple net EPRA hors droits de 13,6 € par action**

**L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 13,6 € par action** contre 14,2 € par action au 31 décembre 2011. Cette évolution provient du résultat net (+0,9 €), 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 (-0,5 €).

### **Révision à la hausse de l'objectif de croissance annuel des revenus locatifs : +18%**

Sur la base du patrimoine détenu et du bon déroulement du programme d'investissements contracté à ce jour, **ARGAN a revu à la hausse son objectif de croissance des revenus locatifs pour 2012,** de 16% à 18%.

**ARGAN rappelle également avoir signé son premier développement de 57.000 m<sup>2</sup> livrable en 2013 avec OXYLANE** (communiqué du 9 juillet 2012).

#### **Prochains rendez-vous financiers**

*Lundi 24 et mardi 25 septembre 2012 : Participation au Midcap Event à Paris  
Lundi 1er octobre 2012 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)*

## Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2011 (6 mois)	31 décembre 2011 (12 mois)	30 juin 2012 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	21,5	43,5	24,4
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>20,4</b>	<b>39,4</b>	<b>22,0</b>
Variation de juste valeur	-0,5	-1,4	2,5
Résultat des cessions		-1,2	-4,1
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>19,9</b>	<b>36,8</b>	<b>20,4</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,9	0,3
Coût de l'endettement financier brut	-8,8	-17,8	-9,6
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>11,3</b>	<b>19,9</b>	<b>11,2</b>
Impôts et autres charges financières	0,0	-0,1	0,0
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>11,3</b>	<b>19,8</b>	<b>11,2</b>
Résultat dilué par action (€)	0,98	1,57	0,81

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2011	30 juin 2012	
<b>ACTIF</b>	<b>732,5</b>	<b>772,6</b>	
Actifs non courants	669,6	712,2	
Actifs courants	56,6	60,4	• Dont trésorerie : 35,1M€
Actifs destinés à être cédés	6,3		
<b>PASSIF</b>	<b>732,5</b>	<b>772,6</b>	
Capitaux propres	195,0	191,9	
Passifs non courants	473,4	510,8	• Dettes financières LT : 490,0 M€
Passifs courants	64,1	69,9	• Dettes financières CT : 31,0 M€

## 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 depuis juin 2007 (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.



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)