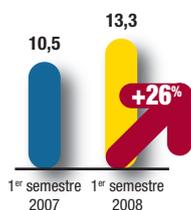




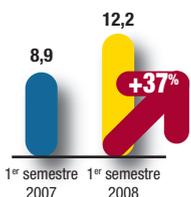
## EXCELLENT EXERCICE 2008 EN VUE

### Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2008

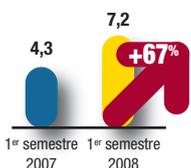
#### Revenus locatifs (M€)



#### Résultat opérationnel courant (M€)



#### Capacité d'autofinancement (M€)



#### > A PROPOS D'ARGAN :

ARGAN est une foncière spécialisée dans les bâtiments de logistique et dont la caractéristique est d'être simultanément Investisseur et Développeur pour ses propres bâtiments. ARGAN est cotée depuis juin 2007 sur le compartiment C de NYSE-Euronext Paris (code ISIN FR0010481960) et a opté pour le régime des SIIC au 1<sup>er</sup> juillet 2007.

Comptes consolidés audités, en M€	30 juin 2008	30 juin 2007	Variation
Revenus locatifs	13,3	10,5	+ 26%
Résultat opérationnel courant	12,2	8,9	+ 37%
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	9,3	42,8	- 78%
Coût de l'endettement financier net	- 4,8	- 4,0	-
Résultat avant impôt	4,1	38,8	- 89%
Résultat net, part du groupe	18,8	25,4	- 26%
Nombre d'actions	9 500 000	9 500 000	-
Résultat net part du groupe / action	2,0 €	2,7 €	- 26%
Capacité d'autofinancement nette (M€)	7,2	4,3	+ 67%
Capacité d'autofinancement nette / action (€)	0,8 €	0,5 €	

Valorisation des actifs et de l'endettement	30 juin 2008	31 déc. 2007	Variation
Surfaces livrées	508 000 m <sup>2</sup>	476 000 m <sup>2</sup>	+ 7%
Valorisation du patrimoine, droits compris (M€)	381,4	363,1	+ 5%
Dettes en capital (M€)	209,5	207,4	+ 1%
LTV	57%	59%	-

ANR de reconstitution, régime SIIC / action	18,8 €
ANR de liquidation, régime SIIC / action	17,3 €

#### DES RESULTATS SEMESTRIELS QUI ANTICIPENT UN EXCELLENT EXERCICE 2008

Le résultat opérationnel courant d'ARGAN est en hausse de 37% au 30 juin 2008 sous l'effet de la croissance des loyers (+26%) et de la bonne maîtrise des dépenses.

Le résultat net s'établit à 18,8 M€, suite à l'ajustement des valeurs impacté par la hausse des taux de capitalisation liée au marché de l'immobilier.

L'ANR de reconstitution s'élève à 18,8 € par action (vs 18,6 € par action au 31 décembre 2007).

La capacité d'autofinancement est en forte hausse (+ 67%) à 7,2 M€ soit 0,8 € par action.

#### UN EXERCICE 2008 DE TOUTE PREMIERE QUALITE

Grâce aux nouveaux contrats signés et en cours de construction, ARGAN va réaliser un « bon cru » 2008.

##### - Les investissements 2008 réalisés :

- A hauteur de 42 Millions d'euros,
- Générant une rentabilité locative de 8 % en moyenne,
- Financés par des emprunts à taux fixe de 5,3 %,
- Réalisés en entrepôts de catégorie A,
- Entrepôts loués dont la moyenne de durée ferme est de 7,5 ans.

- Un accroissement du patrimoine loué de 74.000 m<sup>2</sup> (+15% par rapport à 2007)

- Des revenus locatifs de 26 Millions d'euros (+ 17 % par rapport à 2007)

#### DES FONDAMENTAUX SAINS

##### - Le Patrimoine :

- 550.000 m<sup>2</sup> seront livrés au 31/12/2008 (dont 74 000 m<sup>2</sup> en 2008),
- Entièrement loué (taux de vacance néant),
- Entrepôts jeunes : moyenne d'âge de 6 ans,
- Des baux sécurisés de durée ferme résiduelle égale à 5,7 ans.

- Des locataires de premier ordre

- Des revenus sécurisés

- Un ratio de frais généraux / CA égal à 7 %, exceptionnellement bas compte tenu de l'intégration des fonctions de développement et de gestion.

##### - La dette :

- Pas de renégociation à terme,
- Amortissable,
- LTV à 57 %, en baisse de 4 % par rapport à 2007.

#### ARGAN PREPARE L'AVENIR

Après la nomination de Valéry FENES en juillet 2007 en qualité de Directeur du Développement Commercial, ARGAN continue à renforcer ses équipes pour préparer son avenir :

**Christiane BORTOLONI** - 50 ans - Maîtrise de Droit Privé - a rejoint la société en juin 2008 en qualité de Responsable Juridique.

**Jean-Baptiste REROLLE** - 33 ans - Ingénieur ESTP - a rejoint la foncière en août 2008 en qualité de Directeur des Programmes.

Mise à disposition du rapport financier semestriel : le rapport financier semestriel d'ARGAN a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers et est disponible sur le site de la société [www.argan.fr](http://www.argan.fr), dans la rubrique information réglementée.

#### Contacts

**ARGAN**  
Francis Albertinelli  
[contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

**ACTIFIN**  
Ségolène de Saint Martin  
[ssaintmartin@actifin.fr](mailto:ssaintmartin@actifin.fr)

**EUROLIST C NYSE-EURONEXT PARIS**  
CODE ISIN FR0010481960  
[www.argan.fr](http://www.argan.fr)