

ARGAN : Résultats du 1^{er} semestre 2017

- **Résultat net récurrent : 25 M€, en forte hausse de +31%**
- **Objectif de baisse de la LTV à 60% atteint avec 18 mois d'avance**
- **Objectif de croissance des revenus locatifs 2017 relevé de +10% à +12% (75M€)**

	1 ^{er} semestre 2017	1 ^{er} semestre 2016	Variation
Revenus locatifs	36,3 M€	32,9 M€	+ 10%
Résultat opérationnel courant	33,5 M€	30,0 M€	+ 12%
Résultat net	52,8 M€ <i>3,6 €/action</i>	41,5 M€ <i>2,9 €/action</i>	+ 27%
Résultat net récurrent	24,6 M€ <i>1,7 €/action</i>	18,8 M€ <i>1,3 €/action</i>	+ 31%
	30 juin 2017	31 décembre 2016	Variation (6 mois)
ANR triple net EPRA / action			
• Droits compris	33,2 €	30,0 €	+ 11%
• Hors droits	29,5 €	26,7 €	+ 10%
Valeur du patrimoine hors droits	1 103 M€	1 027 M€	
Taux d'occupation	99%	99%	

Le 19 juillet 2017, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2017. 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.

Résultats et cash-flow

Tous les indicateurs sont au vert, et plus particulièrement **le résultat net récurrent qui progresse de 31%, à 24,6 M€** au 30 juin 2017, et qui bénéficie simultanément de la hausse des revenus locatifs (+ 10%) et de la diminution du coût de la dette amorcée en 2016. Cette tendance devrait se poursuivre au cours du second semestre et des exercices suivants.

Patrimoine Premium expertisé à 1 103 M€ HD (1 157 M€ DC)

Au cours du 1^{er} semestre 2017, ARGAN a réalisé trois nouvelles opérations :

- En avril, livraison d'une plateforme de **15 500 m²** à **DGF**, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).
- En mai, livraison de l'extension de **11 500 m²** de la plateforme située à Amblainville (60), louée à **Celio**, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31 000 m² à 42 500 m². A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.
- Fin juin, acquisition d'une plateforme de **55 600 m²** située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à **Leader Price**, filiale du groupe Casino.

Après ces opérations, **le patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1 455 000 m² au 30 juin 2017**, comparé à 1 370 000 m² fin 2016. **Sa valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 5 M€) s'élève à 1 103 M€ hors droits (1 157 M€ droits compris).**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit s'élève à 1 098 M€ hors droits (1 152 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **6,90% hors droits** (6,60% droits compris) en légère baisse par rapport aux 7% du 31 décembre 2016.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1^{er} juillet 2017, **est en légère hausse à 5,7 ans**, contre 5,4 ans au 31 décembre 2016.

Le taux d'occupation du patrimoine se maintient à 99% et l'âge moyen pondéré est de 8,4 ans.

Baisse de la LTV

La dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 622 M€, à laquelle s'ajoutent les prêts obligataires d'un montant de 90 M€, soit un total brut de 712 M€, contre 673 M€ au 31 décembre 2016.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 44 M€, **la LTV nette** (Dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) **baisse encore sensiblement à 60,6%**, contre 62,1% au 31 décembre 2016.

Le taux moyen de la dette au 30 juin 2017 baisse également et s'établit à 2,50% contre 2,70% au 31 décembre 2016.

La maturité est de 8,5 ans, avec une exposition aux taux variables réduite à 4%.

Hausse de l'ANR triple net EPRA/action : 33,2 € droits compris, soit 29,5 € hors droits, +10%

L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 438 M€ au 30 juin 2017, contre 386 M€ au 31 décembre 2016. **Il progresse ainsi de 10% à 29,5 € par action** contre 26,7 € par action au 31 décembre 2016. Cette hausse significative provient du résultat net (+1,7 €), de la variation de valeur du patrimoine (+2 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,4 €) et en actions (-0,6 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+0,2 €).

Plan 2016 / 2018

En faisant baisser son ratio d'endettement LTV de 66,7% à fin 2015 à 60,6% au 30 juin 2017, ARGAN a atteint un de ses objectifs de fin 2018 avec 18 mois d'avance.

ARGAN entend accélérer ses investissements au gré des opportunités de développement, voire d'acquisitions, afin de bénéficier de taux d'emprunts encore favorables, tout en maintenant un ratio d'endettement LTV de l'ordre de 60%.

ARGAN relève ainsi son objectif de croissance de ses revenus locatifs de + 10% à + 12%, ceux-ci devant atteindre environ 75 M€ en 2017.

Prochains rendez-vous financiers

- Lundi 2 octobre 2017 (après bourse) : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2017
- Mercredi 4 et jeudi 5 octobre 2017 : Participation au Midcap Event à Paris

A propos d'Argan

ARGAN est la première foncière française spécialisée en **DÉVELOPPEMENT & LOCATION DE PLATEFORMES LOGISTIQUES PREMIUM** pour des entreprises de premier plan.

ARGAN associe la stabilité d'une stratégie claire, mise en œuvre par l'actionnaire majoritaire et portée par une équipe de cadres experts dans leurs spécialités, à la transparence d'une société cotée en Bourse.

Détenant un parc d'une cinquantaine d'entrepôts **PREMIUM**, valorisés 1 milliard d'euros à fin 2016, ARGAN est un expert global innovant et performant en immobilier logistique. ARGAN est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 - ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.



Plus d'informations sur argan.fr



Francis Albertinelli
Tél : 01 47 47 05 46
E-mail : contact@argan.fr

| Citigate
Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse
Tél : 01 53 32 84 79
E-mail : alexandre.dechaux@citigate.fr

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2016 (6 mois)	31 décembre 2016 (12 mois)	30 juin 2017 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	32,9	67,1	36,3
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	30,0	61,4	33,5
Variation de juste valeur du patrimoine	14,0	46,3	29,2
Résultat des cessions	10,3	10,6	-0,1
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	54,3	118,3	62,6
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,4	0,1
Coût de l'endettement financier brut	- 11,4	- 21,5	- 8,9
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-1,6	-2,0	-0,9
Résultat avant impôts	41,5	95,2	52,9
Impôts et autres charges financières		-	-0,1
Résultat net consolidé	41,5	95,2	52,8
Résultat dilué par action (€)	2,9	6,6	3,5

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2016 (6 mois)	31 décembre 2016 (12 mois)	30 juin 2017 (6 mois)
Résultat net consolidé	41,5	95,2	52,8
Variation de juste valeur des couvertures de taux	1,6	2,0	0,9
Variation de juste valeur du patrimoine	- 14,0	- 46,3	- 29,2
Résultat des cessions	- 10,3	- 10,6	0,1
Autres charges financières liées aux cessions			
Résultat net récurrent	18,8	40,3	24,6
Résultat net récurrent par action (€)	1,3	2,8	1,7

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2016	30 juin 2017
ACTIF	1 112,7	1 213,0
Actifs non courants	1 045,2	1 128,6
Actifs courants	67,5	84,4
Actifs destinés à être cédés	-	
PASSIF	1 112,7	1 213,0
Capitaux propres	386,2	437,5
Passifs non courants	633,8	670,6
Passifs courants	92,7	104,9
Passifs détenus en vue de la vente	-	