

## Revenus locatifs de 62 M€ (+19%) et 13<sup>ème</sup> année de croissance à deux chiffres

- **Progression des revenus locatifs (+ 19%) et du cash flow courant (+ 17%)**
- **Patrimoine valorisé à 850 M€ HD (+ 11 %)**
- **ANR triple net EPRA : 18,3 € /action droits compris, soit 16 € /action hors droits**
- **Dividende 2013 : 0,82 € par action (+ 2,5%)**

« La croissance des revenus et de l'ANR nous conforte dans la tenue de nos objectifs à fin 2015, terme du plan triennal, à savoir un patrimoine d'un milliard d'euros droits compris, générant 70 millions d'euros de revenus locatifs et un ANR de 20 euros par action droits compris, soit 17,60 euros par action hors droits. » commente Jean Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et fondateur.

Le 21 janvier 2014, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2013. 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 %, et du cash flow courant de 17 %

Sur l'exercice 2013, les revenus locatifs nets d'Argan s'établissent à 61,9 M€ en croissance de 19% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant est de 55,1 M€, en progression de 19%. La variation de juste valeur sur le patrimoine est légèrement négative de -2,1 M€ (contre + 2,7 M€ en 2012), le résultat des cessions est neutre (contre -4,1 M€ en 2012). Ainsi, le résultat opérationnel, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions, ressort à 53 M€, en progression de 18%. Le résultat net part du groupe, après prise en compte du coût de l'endettement financier et impôt, s'établit ainsi à 28,3 M€.

Les cash flow courants générés ressortent à 54,4 M€, affichant une progression de 17%, les cash flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 30,4 M€.

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent 5,9% des revenus locatifs à fin décembre 2013.

### Un Patrimoine Premium expertisé à 850 M€ HD fin 2013

Au cours de l'année, ARGAN a investi 87 M€ à travers trois opérations de développement et une extension, totalisant 152.000 m<sup>2</sup> :

- Livraison à Auchan de la 2<sup>ème</sup> tranche de 32.300 m<sup>2</sup> de sa plateforme de Trappes (78) totalisant 52.200 m<sup>2</sup>,
- Acquisition d'une 2<sup>nde</sup> plateforme jumelle de 80.000 m<sup>2</sup>, formant un parc de 165.000 m<sup>2</sup> loué à Norbert Dentressangle et situé au Coudray Montceaux (91). Sur les 80.000 m<sup>2</sup>, 52.400 m<sup>2</sup> sont construits à ce jour et 27.600 m<sup>2</sup> restent à construire,
- Livraison à Oxlane d'une plateforme de 57.000 m<sup>2</sup> située près de Valenciennes (59),
- Extension de 10.800 m<sup>2</sup> de la plateforme de Roye (80) développée en 2010 et louée à L'Oréal, qui totalise ainsi 51.000 m<sup>2</sup>.

En parallèle, ARGAN a réalisé la vente de sa plateforme de 32.700 m<sup>2</sup> située à Brignoles (83), sous promesse de vente au 31 décembre 2012.

**Le patrimoine construit s'établit ainsi à 1.247.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2013**, comparé à 1.095.000 m<sup>2</sup> fin 2012.

**La valorisation totale du patrimoine (construit et réserves foncières détenues pour 10,5 M€) s'élève à 850 M€ hors droits.** La valorisation du patrimoine construit progresse de 11%, passant de 753,5 M€ fin 2012 à 839,5 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,70 % hors droits** (7,4 % droits compris), pratiquement stable par rapport au 31 décembre 2012

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2014, **s'établit à 5,4 ans.**

**Le taux d'occupation du patrimoine est de 98% et l'âge moyen pondéré s'établit à 6 ans.**

### **Situation financière**

Au 31 décembre 2013, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 615,2 M€, à laquelle s'ajoute l'émission obligataire de novembre 2013, d'un montant de 65 M€, d'une durée de 5 ans, au taux annuel de 5,50 %.

**La LTV nette** (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) s'établit à **71,4%**, contre 71,8% un an plus tôt. Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 35,6 M€ au cours de l'exercice 2013.

**Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2013 est de 3,52 % et reste très sécurisé, l'exposition aux taux variables de la dette globale étant limitée à 31%.**

### **ANR triple net EPRA : 18,3 € /action droits compris, soit 16 €/action hors droits**

L'ANR triple net EPRA hors droit progresse de 202,7 M€ à 226,5 M€ à fin 2013. **L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit ainsi à 16 € par action** contre 14,4 € par action au 31 décembre 2012. Cette évolution provient du résultat net (+2,2 €), de la variation de valeur du patrimoine (-0,2 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,8 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+0,4 €).

### **Proposition d'un dividende de 0,82 € par action, en hausse de 2,5%**

Argan proposera à l'assemblée générale du 27 mars prochain le versement d'un dividende de **0,82 € par action**. Ce dividende représente un taux de rendement de 5,7% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2013 (de 14,28 €) et sa mise en paiement est prévue courant avril 2014.

### **Prévision 2014**

Pour 2014, ARGAN anticipe des revenus locatifs à hauteur de 66 M€, marquant une croissance annuelle de 7%.

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur [www.argan.fr](http://www.argan.fr).

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

- 27 mars : Assemblée Générale annuelle
- 1er avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2014

### A propos d'Argan

ARGAN est une foncière française spécialisée en développement et location de plateformes logistiques premium. ARGAN associe la transparence d'une société cotée en bourse à la stabilité d'une stratégie claire, mise en œuvre par l'actionnaire majoritaire accompagné d'une équipe de cadres associés, experts dans leurs spécialités.

Acteur majeur, la foncière détient plus d'un million de m<sup>2</sup> en France, loués à des entreprises de toute première qualité, avec lesquelles elle partage une stratégie de long terme.

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](http://argan.fr)



Francis Albertinelli  
Tél : 01 47 47 05 46  
E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

Citigate  
Dewe Rogerson

Agnès Villeret – Relations investisseurs / Audrey Berladyn – Relations presse  
Tél : 01 53 32 78 95 / 84 76  
E-mail : [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr) / [audrey.berladyn@citigate.fr](mailto:audrey.berladyn@citigate.fr)

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2011 (12 mois)	2012 (12 mois)	2013 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	43,5	52,0	61,9
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>39,4</b>	<b>46,4</b>	<b>55,1</b>
Variation de juste valeur	-1,4	2,7	-2,1
<b>Résultat des cessions</b>	<b>-1,2</b>	<b>-4,1</b>	
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>36,8</b>	<b>45,0</b>	<b>53,0</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,9	0,6	0,4
Coût de l'endettement financier brut	-17,8	-19,5	-22,2
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>19,9</b>	<b>26,1</b>	<b>31,2</b>
Impôts et autres charges financières	-0,1	-0,1	-2,9
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>19,8</b>	<b>26,0</b>	<b>28,3</b>
Résultat dilué par action (€)*	1,6	1,9	2,0

\* Calculés sur la base de 13 712 722 au 31/12/11, 14 089 878 au 31/12/12 et 14 126 328 au 31/12/13

### Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2012	31/12/2013
<b>ACTIF</b>	<b>848,8</b>	<b>961,4</b>
Actifs non courants	788,2	855,8
Actifs courants	48,7	105,6
Actifs destinés à être cédés	11,9	-
<b>PASSIF</b>	<b>848,8</b>	<b>961,4</b>
Capitaux propres	202,7	226,5
Passifs non courants	561,3	660,0
Passifs courants	84,8	74,9

- Dont trésorerie : 73 M€
- Dettes LT : 639 M€
- Dettes CT : 38 M€