

## Résultats 2015

- **Résultat net : 50 M€, en croissance de 22%**
- **ANR triple net EPRA hors droits : 20,6 €/action, + 17%**

<i>Revenus locatifs</i>	<b>67,4 M€</b>	<b>+ 2%</b>
<i>Résultat net</i>	<b>49,7 M€</b>	<b>+ 22%</b>
<i>Résultat net récurrent</i>	<b>38 M€</b>	<b>+ 3%</b>
<i>Valeur du patrimoine hors droits</i>	<b>973 M€</b>	<b>+ 6%</b>
<i>Valeur du patrimoine droits compris</i>	<b>1 019 M€</b>	<b>+ 7%</b>
<i>ANR triple net EPRA / action</i>		
• <i>Droits compris</i>	<b>23,8 €</b>	<b>+ 16%</b>
• <i>Hors droits</i>	<b>20,6 €</b>	<b>+ 17%</b>
<i>Dividende par action</i>	<b>0,88 €</b>	<b>+ 3,5 %</b>

## Bilan du plan 2013-2015

- **Objectifs atteints et croissance sur toutes les lignes**

<i>Chiffres clés</i>	<i>Fin 2012</i>	<i>Fin 2015</i>	<i>Evolution</i>
<i>Valeur du patrimoine droits compris</i>	<b>792 M€</b>	<b>1 019 M€</b>	<b>+ 29%</b>
<i>ANR triple net EPRA droits compris</i>	<b>232 M€</b>	<b>338 M€</b>	<b>+ 46 %</b>
<i>Revenus locatifs</i>	<b>52 M€</b>	<b>67,4 M€</b>	<b>+ 30%</b>
<i>LTV</i>	<b>71,8 %€</b>	<b>66,7 %</b>	<b>-5,1 pts</b>

« En 2015, le résultat net d'ARGAN est de 50 M€, en progression de 22%. Nos trois objectifs du plan 2013-2015 ont été atteints, un ANR hors droits de 292 M€, des revenus locatifs de 67,4 M€ et un patrimoine de 1 milliard d'euros droits compris, grâce au travail de chacun de nos collaborateurs. Dans le cadre de notre nouveau plan 2016-2018, nos objectifs de croissance des revenus locatifs à 72 M€ et de l'ANR (hors droits) à 26 €/action iront de pair avec une baisse de la LTV à 60%. A fin 2018, notre volonté est d'engager une nouvelle phase de croissance soutenue sur un socle de moindre endettement », commente Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et fondateur d'Argan.

Le 19 janvier 2016, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2015. 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.

## Résultats 2015

### *Résultats et cash flow*

Sur l'exercice 2015, les revenus locatifs nets d'Argan s'établissent à **67,4 M€ en croissance de 2%** par rapport à l'exercice précédent.

**Le résultat opérationnel courant est de 61,5 M€, en progression de 1%.**

Le résultat opérationnel, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (+ 21,1 M€) et résultat des cessions (- 1,2 M€), ressort à 81,4 M€, en progression de 24%.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier, impôt et autres charges financières, **le résultat net part du groupe s'établit à 49,7 M€, en progression de 22%.**

**Le résultat net récurrent** (se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions) **s'élève à 38 M€, en hausse de 3%.**

**Le cash flow courant généré ressort à 61,8 M€, affichant une progression de 2%, le cash flow net après endettement financier et impôt courant ressort pour sa part à 39 M€, en croissance de 4%.**

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés à moins de 6% des revenus locatifs à fin décembre 2015.

### *Un Patrimoine Premium expertisé à 973 M€ HD, soit un milliard d'euros DC*

En 2015, ARGAN a investi **49 M€** en réalisant deux acquisitions et deux extensions, pour un total de **82.000 m<sup>2</sup>**, et arbitré un actif non logistique pour un montant de **12 M€** :

- **Livraison en juin de l'extension de 12.000 m<sup>2</sup>** de la plateforme de Dijon (21), louée à FM LOGISTIC, qui passe ainsi de 60.000 m<sup>2</sup> à 72.000 m<sup>2</sup> ;
- **Livraison en juillet à CARREFOUR de la seconde tranche de 26.000 m<sup>2</sup>** de l'entrepôt du Coudray Montceaux (91), qui passe de 54.000 m<sup>2</sup> (8 cellules) à 80.000 m<sup>2</sup> (12 cellules). Cet entrepôt forme ainsi avec son jumeau de 85.000 m<sup>2</sup> (13 cellules) une plateforme de 165.000 m<sup>2</sup>, une des plus importantes de France ;
- **Acquisition en novembre d'une messagerie régionale neuve de 13.000 m<sup>2</sup>**, louée au groupe GEODIS et située à Bordeaux (33), constituant ainsi la 5<sup>ème</sup> messagerie GEODIS après celles de Toulouse, Nantes, Nancy et Bonneuil ;
- **Acquisition fin décembre d'une plateforme HQE de 31.000 m<sup>2</sup>** louée au groupe ERAM et située près d'Angers (49) ;
- **Cession en décembre de l'unique immeuble de bureaux** situé à Asnières (92) d'une surface de **3.000 m<sup>2</sup>**.

**Le patrimoine s'établit ainsi à 1.406.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2015**, comparé à 1.326.000 m<sup>2</sup> fin 2014. **Sa valorisation (y compris réserves foncières pour 11 M€) s'élève à 973 M€ hors droits.**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine hors réserves foncières progresse de 7%, passant de 902 M€ fin 2014 à 962 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,35 % hors droits**, en légère baisse par rapport aux 7,65% du 31 décembre 2014.

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2016, **s'établit à 5 ans.**

**Le taux d'occupation du patrimoine** reste élevé à **98%** et **l'âge moyen pondéré s'établit à 7,6 ans.**

### **Situation financière toujours saine : LTV en baisse**

Au 31 décembre 2015, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 608 M€, à laquelle s'ajoute le prêt obligataire d'un montant de 65 M€, soit un total de 673 M€.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 24 M€, la **LTV nette** (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) s'établit à **66,7%**, contre 69,3% un an plus tôt.

**Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2015 est de 3,30 % sur une maturité de 9,4 ans, avec une exposition aux taux variables réduite à 6%.**

### **ANR triple net EPRA / action : 23,8 € droits compris, 20,6 €/action hors droits, +17%**

L'ANR triple net EPRA hors droits progresse de 17% à 292 M€ au 31 décembre 2015. Il s'établit ainsi à **20,6 € par action** contre 17,6 € par action au 31 décembre 2014. Cette hausse significative provient du résultat net (+ 2,7 €), de la variation de valeur du patrimoine (+ 1 €), du paiement du dividende en numéraire (- 0,9 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+ 0,2 €).

### **Proposition d'un dividende de 0,88 € par action, en hausse de 3,5%**

Argan proposera à l'assemblée générale du 24 mars prochain le versement d'un dividende de **0,88 € par action**. Ce dividende représente un taux de rendement de 4,2% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2015 (de 20,94 €) et sa mise en paiement est prévue courant avril 2016.

## **Nouveau plan 2016-2018**

- Croissance de l'ANR et baisse de la LTV**

<b>3 Objectifs clés</b>	<b>Fin 2018</b>	<b>Evolution</b>
<b>ANR triple net EPRA hors droits</b>	<b>26 €/action</b>	<b>+ 26 %</b>
<b>Revenus locatifs</b>	<b>72 M€</b>	<b>+ 7 %</b>
<b>LTV</b>	<b>60 %</b>	<b>- 7 pts</b>

Ce plan associe une croissance des revenus, une forte progression de l'ANR et un abaissement de 7 points de la LTV. La société entend désormais augmenter la part des développements dédiés.

Au terme du plan, ARGAN a la volonté d'entamer une nouvelle phase de forte croissance sur un socle de moindre endettement.

### **2016 : année de forte création de valeur pour ARGAN**

ARGAN s'appuie sur un pipeline de développements de 125 M€ et 150.000 m<sup>2</sup> au taux de rendement de 8%. La quote-part des actifs à livrer en 2016 représente 8 M€ de loyers. En parallèle, un programme d'arbitrages de 115 M€ est mis en place. Il représente 160.000 m<sup>2</sup> et 8 M€ de loyers, au taux de 7%. Un portefeuille d'actifs sous promesse au 31 décembre 2015 devrait ainsi être cédé fin janvier, à sa valeur d'expertise. Il équivaut à 5 M€ de loyers.

Ainsi, ARGAN anticipe une stabilité de ses revenus locatifs en 2016, suivie d'une progression dès 2017.

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

## Calendrier financier 2016 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 24 mars : Assemblée Générale
- 1<sup>er</sup> avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2016
- 1<sup>er</sup> juillet : Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016
- 21 juillet : Résultats semestriels 2016
- 3 octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

## A propos d'Argan

ARGAN est une 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 de plateformes logistiques **PREMIUM**, totalisant 1,4 million de m<sup>2</sup> à fin décembre 2015, 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 est éligible au SRD Long-only. Le titre fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC All-Share, CAC Mid & Small, CAC Small et de l'indice IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1<sup>er</sup> juillet 2007.



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

Citigate  
Dewe Rogerson

Lucie Larguier – Relations presse  
Tél : 01 53 32 84 75  
E-mail : [lucie.larguier@citigate.fr](mailto:lucie.larguier@citigate.fr)

**Plus d'informations sur [argan.fr](http://argan.fr)**

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2013 (12 mois)	2014 (12 mois)	2015 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	61,9	66,2	67,4
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>55,1</b>	<b>60,9</b>	<b>61,5</b>
Variation de juste valeur	-2,1	4,4	21,1
Résultat des cessions		0,1	-1,2
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>53,0</b>	<b>65,4</b>	<b>81,4</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,4	0,6	0,3
Coût de l'endettement financier brut	-22,2	-24,9	-27,6
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>31,2</b>	<b>41,1</b>	<b>54,1</b>
Impôts et autres charges financières	-2,9	-0,3	-4,4
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>28,3</b>	<b>40,8</b>	<b>49,7</b>
Résultat dilué par action (€)	2,0	2,9	3,5

### Bilan consolidé simplifié

En M€	31/12/2014	31/12/2015
<b>ACTIF</b>	<b>966,0</b>	<b>1 052,7</b>
Actifs non courants	916,0	936,6
Actifs courants	50,0	44,7
Actifs destinés à être cédés	-	71,4
<b>PASSIF</b>	<b>966,0</b>	<b>1 052,7</b>
Capitaux propres	249,9	292,4
Passifs non courants	645,2	630,1
Passifs courants	70,9	89,5
Passifs détenus en vue de la vente	-	40,7