

## Résultats 2016

- **Résultat net : 95 M€, en forte hausse de 92%**
- **ANR triple net EPRA hors droits : 26,7 €/action, + 30%**
- **Baisse de l'endettement (LTV) de 5 points à 62%**
- **Baisse du coût de la dette de 0,6 point à 2,7 %**

	<b>Exercice 2016</b>	<b>Variation</b>
Revenus locatifs	<b>67,1 M€</b>	<b>- 0,5%</b>
Résultat net	<b>95,2 M€</b> 6,6 €/action	<b>+ 92%</b>
Résultat net récurrent	<b>40,3 M€</b> 2,8 €/action	<b>+ 6%</b>
Valeur du patrimoine hors droits	<b>1 027 M€</b>	<b>+ 6%</b>
ANR triple net EPRA / action		
• Droits compris	<b>30,0 €</b>	<b>+ 26%</b>
• Hors droits	<b>26,7 €</b>	<b>+ 30%</b>
Dividende par action	<b>0,92 €</b>	<b>+ 4,5 %</b>

« Sur la base d'une LTV de 60%, nous allons faire croître les revenus locatifs qui, associés à la baisse du coût de la dette, vont dopper notre résultat récurrent. Ainsi, nous prévoyons d'augmenter les dividendes des exercices 2017 et 2018 d'environ 11% par an », commente Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et fondateur d'Argan.

Le 17 janvier 2017, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2016. 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 2016

### Résultats et cash flow

Sur l'exercice 2016, les revenus locatifs nets d'Argan s'établissent à **67,1 M€, relativement stables** par rapport à l'exercice précédent, suite aux arbitrages de début d'année.

L'**EBITDA (résultat opérationnel courant) est de 61,4 M€,** au même niveau que l'exercice précédent (61,5 M€).

L'**EBITDA, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (+ 46,3 M€)** et résultat des cessions (+ 10,6 M€), ressort à 118,3 M€, en progression de 45%.

**Le résultat net**, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, **s'établit à 95,2 M€, en progression de 92%**.

**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) **est de 40,3 M€, en hausse de 6%**.

**Le cash flow courant généré ressort à 61,1 M€,** tandis que **le cash flow net après endettement financier et impôt courant ressort pour sa part à 40,5 M€, en croissance de 4%**.

### **Un Patrimoine Premium expertisé à 1 027 M€ HD (1 075 M€ DC)**

En 2016, ARGAN a investi **88 M€** au travers de la réalisation de quatre développements, de deux extensions et deux acquisitions, pour un total de **85 000 m<sup>2</sup>**, et arbitré cinq actifs pour un montant de **75 M€** :

- Fin janvier, livraison de la plateforme **Simply Market**, filiale du groupe AUCHAN, située à Cergy-Pontoise (95) et louée pour **12 ans fermes**. Cette plateforme, d'une surface de **11 000 m<sup>2</sup>** destinée aux produits frais, est équipée d'une production de froid assurant des températures comprises entre 2 et 8°C.
- Fin juillet, livraison d'une messagerie de **5 000 m<sup>2</sup>** à **DPD**, filiale du groupe La Poste (anciennement Exapaq), louée pour **11 ans fermes** et située à Trappes (78).
- Début Août, livraison d'une plateforme de **13 000 m<sup>2</sup>** à **Recall**, filiale du groupe Iron Mountain leader mondial de l'archivage, louée pour **12 ans fermes** et située à Trappes (78).
- Fin septembre, livraison d'une plateforme de **12 000 m<sup>2</sup>** à **La Maison du Whisky**, louée pour **9 ans fermes** et située à Cergy-Pontoise (95), extensible à 30 000 m<sup>2</sup>, et qui formera ainsi avec la plateforme voisine de Simply Market un ensemble de 41.000 m<sup>2</sup>.
- Fin septembre, livraison de l'extension de **6 000 m<sup>2</sup>** de la plateforme XXL située à Dijon (21), louée à **FM Logistic**, qui passe ainsi de 72.000 m<sup>2</sup> à **78 000 m<sup>2</sup>**.
- Fin octobre, livraison de l'extension de **18 000 m<sup>2</sup>** de la plateforme XXL située à Valenciennes (59), louée pour **12 ans fermes à Décathlon**, qui passe ainsi de 57 000 m<sup>2</sup> à **75 000 m<sup>2</sup>**.
- Fin décembre, acquisition d'une messagerie de **12 800 m<sup>2</sup>** louée **12 ans fermes** à **DHL** et située à Lognes (77)
- Fin décembre, acquisition d'une plateforme tri-température (produits secs à température ambiante, produits frais entre 2 et 8°C, produits surgelés à -25°C) de **5 200 m<sup>2</sup>** louée pour **9 ans fermes** au groupe **Pomona** et située à Valenton (94)
- **Cession** en janvier d'un portefeuille de 4 plateformes représentant **100 000 m<sup>2</sup>** et en juin d'une plateforme de **15 000 m<sup>2</sup>** située à Briare (45).

**Après ces opérations, le patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1 370 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2016**, comparé à 1 406 000 m<sup>2</sup> fin 2015. **Sa valorisation (y compris réserves foncières détenues pour 4 M€) s'élève à 1 027 M€ hors droits, soit 1 075 M€ droits compris.**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine hors réserves foncières progresse de 6%, passant de 962 M€ fin 2015 à 1 023 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7 % hors droits (6,70 % droits compris)**, en retrait par rapport aux 7,35% du 31 décembre 2015.

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, **est en hausse à 5,4 ans.**

**Le taux d'occupation du patrimoine** progresse encore, à **99%** et **l'âge moyen pondéré** se maintient à **7,6 ans.**

### **Baisse de l'endettement et du coût de la dette**

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€, équivalent à celui de l'exercice précédent.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 35 M€, la **LTV nette** (Dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) **baisse à 62,1%**, contre 66,7% un an plus tôt, soit une **baisse de 4,6 points**.

Le **taux moyen de la dette au 31 décembre 2016 baisse également et s'établit à 2,70 %** contre 3,30% au 31 décembre 2015, du fait notamment de la fin programmée et du remboursement d'instruments de couverture. La **maturité de la dette est de 9,1 ans**, avec une **exposition aux taux variables réduite à 7%**.

### **Hausse de 30% de l'ANR triple net EPRA/action : 26,7 € hors droits, 30 € droits compris**

L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à **386 M€ au 31 décembre 2016**, contre 292 M€ au 31 décembre 2015. Il **progresses ainsi de 30% à 26,7 € par action** contre 20,6 € par action au 31 décembre 2015. Cette hausse significative provient du résultat net (+ 2,8 €), de la variation de valeur du patrimoine (+ 3,2 €), du résultat de cession (+ 0,8 €), du paiement du dividende en numéraire (- 0,5 €) et en actions (-0,4 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+ 0,2 €).

### **Proposition d'un dividende de 0,92 € par action, en hausse de 4,5%**

Argan proposera à l'assemblée générale du **23 mars prochain le versement d'un dividende de 0,92 € par action**. Ce dividende représente un taux de rendement de 3,7% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2016 (de 24,62 €) et un taux de distribution de 33% de la CAF nette après endettement financier. Sa mise en paiement est prévue courant avril 2017.

## **Révision à la hausse des objectifs du plan 2016-2018 et de distribution de dividende**

Au regard de ses excellents résultats 2016, ARGAN révisé à la hausse :

- les objectifs de son plan 2016 / 2018 :

<b>Objectifs clés</b>	<b>Fin 2018 revu</b>	<b>Evolution 2018/2016</b>
<i>ANR triple net EPRA hors droits</i>	<b>33 €/action</b>	<b>+ 24 %</b>
<i>Revenus locatifs</i>	<b>77 M€</b>	<b>+ 15 %</b>
<i>LTV</i>	<b>59 %</b>	<b>- 3 points</b>
<i>Coût de la dette</i>	<b>2 %</b>	<b>- 0,7 point</b>
<i>Patrimoine hors droits</i>	<b>1 150 M€</b>	<b>+ 12 %</b>

- et ses **objectifs de distribution de dividende pour les exercices 2017 et 2018, à hauteur d'environ 11% d'augmentation par an**.

## Calendrier financier 2017 (*diffusion du communiqué de presse après bourse*)

- 23 mars : Assemblée Générale
- 3 avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2017
- 3 juillet : Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017
- 20 juillet : Résultats semestriels 2017
- 2 octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017

### A propos d'Argan

ARGAN est la première foncière française spécialisée en **DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS 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<sup>er</sup> juillet 2007.



Plus d'informations 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

Alienor Miens – Relations presse  
Tél : 01 53 32 84 77  
E-mail : [alienor.miens@citigate.fr](mailto:alienor.miens@citigate.fr)

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2014 (12 mois)	2015 (12 mois)	2016 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	66,2	67,4	67,1
<b>EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)</b>	<b>60,9</b>	<b>61,5</b>	<b>61,4</b>
Variation de juste valeur du patrimoine	4,4	21,1	46,3
Résultat des cessions	0,1	-1,2	10,6
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>65,4</b>	<b>81,4</b>	<b>118,3</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,6	0,3	0,4
Coût de l'endettement financier brut	- 24,4	-25,2	- 21,5
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,5	- 2,4	-2,0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>41,1</b>	<b>54,1</b>	<b>95,2</b>
Impôts et autres charges financières	- 0,3	-4,4	-
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>40,8</b>	<b>49,7</b>	<b>95,2</b>
Résultat dilué par action (€)	2,9	3,5	6,6

### Résultat net récurrent

En M€	2014 (12 mois)	2015 (12 mois)	2016 (12 mois)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>40,8</b>	<b>49,7</b>	<b>95,2</b>
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,5	2,4	2,0
Variation de juste valeur du patrimoine	- 4,4	- 21,1	- 46,3
Résultat des cessions	-0,1	1,2	- 10,6
Autres charges financières liées aux cessions	-	5,7	-
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>36,8</b>	<b>38,0</b>	<b>40,3</b>
Résultat net récurrent par action (€)	2,6	2,7	2,8

### Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2015	31 décembre 2016
<b>ACTIF</b>	<b>1 052,7</b>	<b>1 112,7</b>
Actifs non courants	936,6	1 045,2
Actifs courants	44,7	67,5
Actifs destinés à être cédés	71,4	-
<b>PASSIF</b>	<b>1 052,7</b>	<b>1 112,7</b>
Capitaux propres	292,4	386,2
Passifs non courants	630,1	633,8
Passifs courants	89,5	92,7
Passifs détenus en vue de la vente	40,7	-