

Des résultats annuels 2018 en très forte progression

- **Résultat net : 145 M€, en hausse de + 58%**
- **Résultat net récurrent : 59 M€, en hausse de + 18%**

	Exercice 2018	Variation
Revenus locatifs	85,4 M€	+ 13%
Résultat net	144,5 M€ <i>8,9 €/action</i>	+ 58%
Résultat net récurrent	58,7 M€ <i>3,6 €/action</i>	+ 18%
Valeur du patrimoine hors droits	1 390 M€	+ 10%
ANR triple net EPRA / action		
• Droits compris	44,8 €	+ 24%
• Hors droits	39,9 €	+ 25%
Dividende par action	1,35 €	+ 32 %
Ration d'endettement LTV	56 %	- 3 points
Coût de la dette	1,9 %	- 0,3 points
Taux d'occupation	100 %	

Le 15 janvier 2019, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2018. 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.

Bilan du plan 2016-2018

- **Doublement de l'ANR en trois ans**

Chiffres clés	Fin 2015	Fin 2018	Evolution
Valeur du patrimoine hors droits	1 Md€	1,4 Md€	+ 43%
ANR triple net EPRA hors droits / action	21 €	40 €	+ 94 %
Revenus locatifs	67 M€	85 M€	+ 27%
LTV	67 %	56 %	- 11 pts

Tous les objectifs du plan 2016-2018 ont été largement dépassés, avec notamment un doublement en trois ans de l'ANR hors droits, qui s'établit à 40 € par action à fin 2018.

Résultats 2018

Résultat net récurrent en augmentation de + 18 %

Sur l'exercice 2018, les revenus locatifs nets d'Argan s'élèvent à **85,4 M€**, en augmentation de + 13% par rapport à 2017 (75,6 M€) et légèrement supérieurs à l'objectif communiqué de 85 M€.

L'**EBITDA (résultat opérationnel courant)** s'établit à **77,9 M€**, en augmentation de + 13% par rapport à 2017 (68,9 M€).

Après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier (+ 81,2 M€ vs 37 M€ en 2017) et résultat des cessions (+ 1,9 M€ vs 6,9 M€ en 2017), l'**EBITDA** ressort à **161 M€**, en progression de + 43%.

Le **résultat net**, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'établit à **144,5 M€**, en augmentation de + 58% par rapport à 2017 (91,7 M€).

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 **58,7 M€**, en hausse de + 18%.

Le **cash-flow d'exploitation généré** ressort à **78,7 M€**, tandis que le **cash flow net** après endettement financier et impôt courant ressort pour sa part à **60,4 M€**, en croissance de + 18%.

Un Patrimoine Premium expertisé à 1 390 M€ HD (1 470 M€ DC)

En 2018, ARGAN a investi **136 M€** :

- En janvier, acquisition d'une plateforme neuve de **17 500 m²**, située à **Strasbourg (67)**, louée pour **10 ans fermes à BMW** ;
- En janvier, livraison de l'extension de **3 000 m²** de la plateforme située à **Cergy (95)**, louée à **Auchan**, qui passe ainsi de **11 000 m²** à **14 000 m²** ;
- En mars, acquisition d'une plateforme de **20 000 m²** située à **Wissous (91)**, qui fait l'objet d'une restructuration lourde avec l'objectif de la rendre disponible à la location à compter d'avril 2019 ;
- En juin, acquisition d'une plateforme neuve de **54 000 m²** située à **Wissous (91)**, louée pour **12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix** ;
- En août, livraison de deux cellules pour un total de **12 500 m²** loués pour une durée ferme de **6 ans**, s'ajoutant aux **12 000 m²** déjà livrés en 2016 sur la plateforme de **Trappes (78)**. Une première cellule est louée à **Culligan**, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux **Transports Legendre** ;
- En octobre, livraison d'une plateforme de **13 000 m²** à **Meung-sur-Loire (45)**, louée à **Animalis**, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France ;
- En octobre, livraison de la **première plateforme équipée d'une centrale photovoltaïque** à **Cestas près de Bordeaux (33)**, d'une surface de **20 000 m²**, et louée à **Rexel** pour une durée ferme de **9 ans**.

En parallèle, ARGAN a **cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m²**.

Après ces opérations, le **patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à **1 630 000 m²** au **31 décembre 2018**, comparé à **1 600 000 m²** fin 2017. Sa valorisation (y compris réserves foncières détenues pour **5 M€**) s'élève à **1 390 M€ hors droits, soit 1 470 M€ droits compris**.

Dans le détail, la valorisation du patrimoine hors réserves foncières progresse de + 10%, passant de **1 256 M€** fin 2017 à **1 385 M€ hors droits**, faisant ressortir un taux de capitalisation à **6,35 % hors droits (6 % droits compris)**, en retrait par rapport au taux de **6,85%** du 31 décembre 2017.

La **durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1^{er} janvier 2019, est stable à **5,4 ans** (vs. 5,2 ans au 31 décembre 2017).

Le **taux d'occupation du patrimoine** atteint de nouveau **100 %** et son **âge moyen pondéré** se maintient à **9 ans** (vs. 8,9 ans au 31 décembre 2017).

Baisse du ratio d'endettement LTV à 56% et du coût de la dette à 1,90%

La dette financière brute s'établit à 800 M€, incluant des prêts obligataires d'un montant de 155 M€. Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, **la LTV nette** (Dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) **baisse de 3 points à 56%**, contre 59,1% à fin 2017.

La dette se compose de 27% d'obligations et taux fixes, de 65% de taux variables couverts et de 8% de taux variables. **Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2018 s'inscrit en baisse à 1,90 %** contre 2,20% au 31 décembre 2017. Sa maturité est de 8 ans.

Hausse de + 25% de l'ANR triple net EPRA/action : 39,9 € hors droits, 44,8 € droits compris

L'**ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 653 M€ au 31 décembre 2018**, contre 518 M€ au 31 décembre 2017. **Il progresse ainsi de + 25% à 39,9 € par action** contre 32 € par action au 31 décembre 2017. Cette hausse significative provient du résultat net (+ 3,9 €), de la variation de valeur du patrimoine (+ 4,9 €), du résultat de cession (+ 0,2 €), du paiement du dividende en numéraire (- 0,6 €) et en actions (- 0,4 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (- 0,1 €).

Proposition d'un dividende de 1,35 € par action, en hausse de 32%

Argan proposera à l'Assemblée générale du 21 mars prochain le versement d'un dividende de **1,35 € par action**. Ce dividende représente un taux de rendement de 3,15% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2018 (de 43,05 €) et un taux de distribution de 37% de la CAF nette après endettement financier. Sa mise en paiement est prévue courant avril 2019.

Nouveau plan 2019-2021

- **Une Croissance intensive de + 30%**

2 Objectifs principaux	Fin 2021	Evolution vs. fin 2018
<i>Valeur du Patrimoine</i>	2 Mds € droits compris	+ 35 %
<i>Revenus locatifs</i>	110 M€	+ 30 %

« **Dans le cadre de notre nouveau plan stratégique 2019-2021, nous allons prolonger la croissance de nos principaux indicateurs d'environ + 30%, et avons pour objectif le franchissement de la barre des deux milliards d'euros de valorisation de patrimoine et des 110 M€ de revenus locatifs annuels, et en parallèle, de continuer à faire croître le dividende au même rythme que celui des résultats** », commente Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et fondateur d'Argan.

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur www.argan.fr.

Calendrier financier 2019 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 21 mars : Assemblée Générale
- 1^{er} avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2019
- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2019
- 10 juillet : Résultats semestriels 2019
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2019

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Elle assure elle-même le développement et l'entretien de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,6 million de m² valorisés 1,4 milliard d'euros au 31 décembre 2018.

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.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2016 (12 mois)	2017 (12 mois)	2018 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	67,1	75,6	85,4
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	61,4	68,9	77,9
Variation de juste valeur du patrimoine	46,3	37,0	81,2
Résultat des cessions	10,6	6,9	1,9
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	118,3	112,8	161,0
Produits de trésorerie et équivalents	0,4	0,3	0,3
Coût de l'endettement financier brut	- 21,0	- 18,4	- 18,6
Frais d'émission emprunt	- 0,5	- 0,9	- 0,9
Variation de juste valeur des couvertures de taux	- 2,0	- 2,0	- 2,1
Résultat avant impôts	95,2	91,8	139,7
Autres charges financières	-	0,6	- 1,3
Impôts	-	- 0,7	- 1,7
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	-	7,8
Résultat net consolidé	95,2	91,7	144,5
Résultat dilué par action (€)	6,6	6,2	8,9

Résultat net récurrent

En M€	2016 (12 mois)	2017 (12 mois)	2018 (12 mois)
Résultat net consolidé	95,2	91,7	144,5
Variation de juste valeur des couvertures de taux	2,0	2,0	2,1
Variation de juste valeur du patrimoine	- 46,3	- 37,0	- 81,2
Résultat des cessions	- 10,6	- 6,9	- 1,9
Autres charges financières	-	- 0,6	1,3
Impôts	-	0,7	1,7
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	-	- 7,8
Résultat net récurrent	40,3	49,9	58,7
Résultat net récurrent par action (€)	2,8	3,3	3,6

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2016	31 décembre 2017	31 décembre 2018
ACTIF	1 112,7	1 421,5	1 532,5
Actifs non courants	1 045,2	1 284,6	1 472,9
Actifs courants	67,5	136,9	59,6
Actifs destinés à être cédés	-	-	-
PASSIF	1 112,7	1 421,5	1 532,5
Capitaux propres	386,2	517,7	653,5
Passifs non courants	633,8	740,6	756,9
Passifs courants	92,7	163,2	122,1
Passifs détenus en vue de la vente	-	-	-