

## Résultats du 1er semestre 2015 :

# ARGAN révisé à la hausse son objectif d'ANR à 290 M€ hors droits à fin 2015 (+ 16% vs 2014)

Revenus locatifs	33,5 M€	+ 2%	Vs 30/06/2014
Résultat net	30,7 M€	+ 81%	
Résultat net récurrent	19 M€	+ 4%	
ANR triple net EPRA / action			Vs 31/12/2014
• Droits compris	22,1 €	+ 8%	
• Hors droits	19,2 €	+ 9%	
Valeur du patrimoine hors droits	922 M€		
Taux d'occupation	98%		

Le 22 juillet 2015, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2015. 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

Les revenus locatifs nets des immeubles du premier semestre 2015 s'élèvent à 33,5 M€, en hausse de 2% comparé au premier semestre 2014.

Au 30 juin 2015, le résultat opérationnel courant s'établit à 30,3 M€ contre 30,2 M€ au 30 juin 2014.

Le résultat opérationnel après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (+12,5 M€ sur le semestre) et résultat des cessions (aucun arbitrage n'a été réalisé sur la période) est en hausse de 47% et ressort à 42,8 M€ contre 29,2 M€ au premier semestre 2014.

Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'établit à 30,7 M€, en progression de 81% par rapport au premier semestre 2014 (17 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 en hausse de 4% à 19 M€.

Les cash-flow courants générés s'élèvent à 30,1 M€ et les cash-flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 19,1 M€, en croissance de 4%.

## **Patrimoine Premium expertisé à 922 M€ HD à fin juin 2015 (963 M€ DC)**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015, ARGAN a livré l'**extension de 12.000 m<sup>2</sup>** de sa plateforme XXL située à Dijon (21) et louée à FM Logistic, qui passe ainsi de 60.000 à 72.000 m<sup>2</sup>.

ARGAN s'est également engagé dans la vente de son immeuble de bureaux situé à Asnières d'une surface de 3.000 m<sup>2</sup> et dont la vente doit intervenir dans le courant du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Après ces opérations, **le patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement et hors actif destiné à être cédé) **s'établit à 1.336.000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2015**, comparé à 1.326.000 m<sup>2</sup> fin 2014. **Sa valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 12 M€) s'élève à 922 M€ hors droits.**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit progresse de 1%, passant de 902 M€ fin 2014 à 910 M€ hors droits (951 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,40 % hors droits** (7,10 % droits compris) contre 7,65% au 31 décembre 2014.

**La durée ferme résiduelle** moyenne des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> juillet 2015 **s'établit à 5,2 ans**. **Le taux d'occupation du patrimoine est de 98% et l'âge moyen pondéré de 7,5 ans.**

## **Une situation financière saine**

Au 30 juin 2015, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 595 M€, à laquelle s'ajoute le prêt obligataire d'un montant de 65 M€, soit un total brut de 660 M€.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, **la LTV nette** (Dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) baisse légèrement à **68,9%**, contre 69,3% au 31 décembre 2014.

**Le taux moyen de la dette au 30 juin 2015 est de 3,37 % sur une maturité de 9,7 ans, avec une exposition aux taux variables réduite à 3%.**

## **ANR triple net EPRA : 22,1 €/action droits compris, soit 19,2 €/action hors droits**

L'**ANR triple net EPRA hors droits** progresse de 9% à **273 M€ au 30 juin 2015**. Il s'établit ainsi à **19,2 € par action** contre 17,6 € par action au 31 décembre 2014. Cette hausse significative provient du résultat net (+1,3 €), de la variation de valeur du patrimoine (+0,9 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,8 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+ 0,2 €).

## **Plan 2013 / 2015 : objectif d'ANR hors droits revu à la hausse à 290 M€ à fin 2015**

Au regard de l'ANR enregistré au 30 juin 2015, **ARGAN annonce que l'objectif d'ANR du plan triennal 2013/2015**, initialement fixé à 250 M€, puis revu à la hausse en décembre 2014 à 275 M€, **est à nouveau revu à la hausse à 290 M€ à fin 2015 (+16% vs 2014), soit 20,4 €/action HD et 23,3 €/action DC.**

Par ailleurs, l'objectif d'un milliard d'euros DC de patrimoine est confirmé, et les revenus locatifs tendront vers 68 M€ pour un objectif fixé entre 68 à 70 M€.

**La foncière poursuit par ailleurs son plan de croissance avec plusieurs projets en développement et confirme ainsi sa stratégie de création de valeur, tout en veillant à réduire son ratio de LTV aux alentours de 60% à l'horizon 2020.**

### Prochains rendez-vous financiers

*Jeudi 1er octobre 2015 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)*

*Mardi 6 et mercredi 7 octobre 2015 : Participation au Midcap Event à Paris*

### 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 associés et experts dans leurs spécialités, à la transparence d'une société cotée en Bourse. Détenant un parc d'une cinquantaine de plateformes logistiques **PREMIUM**, totalisant 1,3 million de m<sup>2</sup> au 30 juin 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 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 1er juillet 2007.

**ARG**  
**LISTED**  
EURONEXT



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 - [agnes.villeret@citigate.fr](mailto:agnes.villeret@citigate.fr)/[audrey.berladyn@citigate.fr](mailto:audrey.berladyn@citigate.fr)

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

## Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2014 (6 mois)	31 décembre 2014 (12 mois)	30 juin 2015 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	32,7	66,2	33,5
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>30,2</b>	<b>60,9</b>	<b>30,3</b>
Variation de juste valeur	-1,0	4,4	12,5
Résultat des cessions		0,1	
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>29,2</b>	<b>65,4</b>	<b>42,8</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,3	0,6	0,2
Coût de l'endettement financier brut	-12,2	-24,9	-12,6
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>17,3</b>	<b>41,1</b>	<b>30,4</b>
Impôts et autres charges financières	-0,3	-0,3	0,3
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>17,0</b>	<b>40,8</b>	<b>30,7</b>
Résultat dilué par action (€)	1,2	2,9	2,2

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2014	30 juin 2015	
<b>ACTIF</b>	<b>966,0</b>	<b>1 016,4</b>	
Actifs non courants	916,0	944,1	
Actifs courants	50,0	61,0	• Dont trésorerie : 25,6M€
Actifs destinés à être cédés		11,3	
<b>PASSIF</b>	<b>966,0</b>	<b>1 016,4</b>	
Capitaux propres	249,9	272,9	
Passifs non courants	645,2	650,5	• Dettes financières LT : 626,3 M€
Passifs courants	70,9	83,3	• Dettes financières CT : 45,6 M€
Passifs détenus en vue de la vente		9,7	