

## ARGAN : Résultats semestriels 2016

- **Résultat net : 42 M€, en forte hausse de 35%**
- **ANR triple net EPRA (HD) : 22,5 € par action, en hausse de 9%**
- **Baisse de l'endettement (LTV) de 5 points à 62%**

	1 <sup>er</sup> semestre 2016	1 <sup>er</sup> semestre 2015	Variation
Revenus locatifs	32,9 M€	33,5 M€	- 2%
Résultat opérationnel courant	30,0 M€	30,3 M€	- 1%
Résultat net	41,5 M€ 2,9 €/action	30,7 M€ 2,2 €/action	+ 35%
Résultat net récurrent	18,8 M€ 1,3 €/action	19,0 M€ 1,3 €/action	- 1%
	30 juin 2016	31 décembre 2015	Variation (6 mois)
ANR triple net EPRA / action			
• Droits compris	25,7 €	23,8 €	+ 8%
• Hors droits	22,5 €	20,6 €	+ 9%
Valeur du patrimoine hors droits	917 M€	973 M€	
Taux d'occupation	98%	98%	

Le 20 juillet 2016, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2016. 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 2016 s'élèvent à 32,9 M€, en baisse de 2% comparé au premier semestre 2015. Cette baisse de loyers s'explique par la cession, fin janvier 2016, d'un portefeuille de 100.000 m<sup>2</sup> représentant 5 M€ de loyers annuels (soit 7,5% des loyers 2015) à un fonds géré par CBRE Global Investors. Cette diminution momentanée sera compensée par les loyers annuels générés par les nouveaux développements, qui s'étaleront au fil des livraisons attendues sur l'année 2016, et représenteront un montant équivalent de 5 M€. Ainsi, les revenus locatifs s'inscriront en léger retrait, à moins de 1% sur l'année 2016, avant de repartir à la hausse pour atteindre environ 71 M€ en 2017, soit + 7%.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 30 M€ contre 30,3 M€ au 30 juin 2015.

Le résultat opérationnel après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (+14 M€ sur le semestre) et résultat des cessions (+ 10,3 M€ sur le semestre) est en hausse de 27% et ressort à 54,3 M€ contre 42,8 M€ au premier semestre 2015.

Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'établit à 41,5 M€, en progression de 35% par rapport au premier semestre 2015 (30,7 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 18,8 M€, en baisse de 1%.**

**Les cash-flow courants générés s'élèvent à 29,9 M€** et **les cash-flow nets** après endettement financier et impôt courant **ressortent pour leur part à 19,1 M€, au même niveau que juin 2015.**

### **Patrimoine Premium expertisé à 917 M€ HD (963 M€ DC)**

ARGAN a cédé fin janvier un portefeuille de 4 plateformes logistiques, représentant 100.000 m<sup>2</sup> pour un total de loyers annuels d'environ 5 M€, ainsi que fin juin sa plateforme située à Briare (45), d'une surface de 15.000 m<sup>2</sup>.

En parallèle, ARGAN a mis en loyer 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.

Après ces opérations, **le patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1.300.000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2016**, comparé à 1.406.000 m<sup>2</sup> fin 2015. **Sa valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 5 M€) s'élève à 917 M€ hors droits (963 M€ droits compris).** Compte tenu des livraisons à intervenir au cours du second semestre, **le patrimoine aura retrouvé sa valeur du milliard d'euros droits compris d'ici fin 2016.**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit s'élève à 912 M€ hors droits (958 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,30 % hors droits (6,90 % droits compris)** en légère baisse par rapport aux 7,40% du 31 décembre 2015.

**La durée ferme résiduelle** moyenne des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> juillet 2016 **est en légère hausse à 5,1 ans**, contre 5 ans au 31 décembre 2015.

**L'âge moyen pondéré baisse à 7,4 ans**, contre 7,6 ans au 31 décembre 2015.

**Le taux d'occupation du patrimoine reste constant à 98%.**

### **Baisse de l'endettement**

La dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 559 M€, à laquelle s'ajoute le prêt obligataire d'un montant de 65 M€, soit un total brut de 624 M€, contre 673 M€ au 31 décembre 2015.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 53 M€, **la LTV nette** (Dettes financières nettes / valeur d'expertise hors droits) **baisse très sensiblement à 62,2%**, contre 66,7% au 31 décembre 2015, grâce notamment au désendettement du fait des arbitrages.

**Le taux moyen de la dette au 30 juin 2016 s'établit à 3,38 %** sur une maturité de 9,1 ans, avec une exposition aux taux variables réduite à 4%.

**La fin programmée et la renégociation de certains instruments de couverture devraient se traduire par une baisse notable de ce taux moyen dès 2017.**

### **Hausse de l'ANR triple net EPRA/action : 25,7 € droits compris, soit 22,5 € hors droits, +9%**

**L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 325 M€ au 30 juin 2016**, contre 292 M€ au 31 décembre 2015. **Il progresse ainsi de 9% à 22,5 € par action** contre 20,6 € par action au 31 décembre 2015. Cette hausse significative provient du résultat net (+1,3 €), de la variation de valeur du patrimoine (+1 €), du résultat de cession (+ 0,7 €), 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 €).

## Plan 2016 / 2018 : objectifs confirmés

Au regard de ses résultats semestriels 2016, **ARGAN confirme sa stratégie de croissance de l'ANR associée à une baisse de la LTV, avec 3 objectifs clés à fin 2018 :**

- Atteindre **72 M€ de revenus locatifs annuels**
- Ramener la **LTV à 60%**
- Porter l'**ANR à 30 €/action DC ou 26 €/action HD**

## Prochains rendez-vous financiers

- Lundi 3 octobre 2016 (après bourse) : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016
- Mercredi 5 et jeudi 6 octobre 2016 : 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 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 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.

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€	30 juin 2015 (6 mois)	31 décembre 2015 (12 mois)	30 juin 2016 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	33,5	67,4	32,9
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>30,3</b>	<b>61,5</b>	<b>30,0</b>
Variation de juste valeur du patrimoine	12,5	21,1	14,0
Résultat des cessions		-1,2	10,3
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>42,8</b>	<b>81,4</b>	<b>54,3</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,3	0,2
Coût de l'endettement financier brut	- 11,8	-25,2	- 11,4
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,8	- 2,4	-1,6
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>30,4</b>	<b>54,1</b>	<b>41,5</b>
Impôts et autres charges financières	0,3	-4,4	
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>30,7</b>	<b>49,7</b>	<b>41,5</b>
Résultat dilué par action (€)	2,2	3,5	2,9

## Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2015 (6 mois)	31 décembre 2015 (12 mois)	30 juin 2016 (6 mois)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>30,7</b>	<b>49,7</b>	<b>41,5</b>
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,8	2,4	1,6
Variation de juste valeur du patrimoine	- 12,5	- 21,1	- 14,0
Résultat des cessions		1,2	- 10,3
Autres charges financières liées aux cessions		5,7	
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>19,0</b>	<b>38,0</b>	<b>18,8</b>
Résultat net récurrent par action (€)	1,3	2,7	1,3

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2015	30 juin 2016
<b>ACTIF</b>	<b>1 052,7</b>	<b>1 041,7</b>
Actifs non courants	936,6	952,3
Actifs courants	44,7	89,4
Actifs destinés à être cédés	71,4	
<b>PASSIF</b>	<b>1 052,7</b>	<b>1 041,7</b>
Capitaux propres	292,4	325,5
Passifs non courants	630,1	616,5
Passifs courants	89,5	99,7
Passifs détenus en vue de la vente	40,7	