

Résultats du 1^{er} semestre 2019 en très forte progression sur toutes les lignes

Compte de résultat consolidé	1 ^{er} semestre 2019	1 ^{er} semestre 2018	Variation
Revenus locatifs	45,1 M€	43,6 M€	+ 3%
Résultat net	157,2 M€ 9,5 €/action	73,6 M€ 4,5 €/action	+ 114%
Résultat net récurrent	31,9 M€ 2,0 €/action	30,2 M€ 1,9 €/action	+ 6%
Informations Bilan	30 juin 2019	31 décembre 2018	Variation (6 mois)
ANR triple net EPRA */ action			
• Droits compris	53,4 €	44,8 €	+ 19%
• Hors droits	48,1 €	39,9 €	+ 21%
Valeur du patrimoine hors droits	1 640 M€	1 390 M€	+ 18%
Ratio d'endettement LTV	51%	56%	- 5 points
Taux d'occupation	100%	100%	ns

* ANR hors impact IFRS 16

Le 9 juillet 2019, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2019. 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.

Résultat net récurrent en hausse de + 6%

Tous les indicateurs sont en progression, et notamment le **résultat net récurrent qui progresse de + 6%**, à **31,9 M€** au 30 juin 2019, représentant désormais **71% des revenus locatifs** contre 69% l'exercice précédent. Cette tendance devrait encore se poursuivre au cours du second semestre et des exercices suivants.

Patrimoine Premium expertisé à 1,64 Milliard € HD (1,73 Milliard € DC)

Au cours du 1^{er} semestre 2019, ARGAN a réalisé trois nouvelles opérations :

- En mai, acquisition d'une plateforme de messagerie de **8 200 m²** et d'un immeuble de bureaux indépendant de **3 500 m²**, situés à **Gennevilliers (92)** et **loués pour 10 ans fermes à DSV Road**, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique.
- En juin, livraison d'une plateforme de **65 000 m²** (incluant la mezzanine) **située à Fleury-Mérogis (91)**, **louée pour 12 ans fermes à Casino**, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado.
- En juin, livraison d'une plateforme de **34 000 m²** **située à Pusignan, près de Lyon (69)**, **louée pour 9 ans fermes à Tereva**, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire.

Suite à ces opérations, **le patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1 740 000 m² au 30 juin 2019**, comparé à 1 630 000 m² fin 2018. **Sa valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 9 M€) s'élève à 1 640 M€ hors droits (1 728 M€ droits compris).**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit s'élève à 1 631 M€ hors droits (1 719 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **5,90% hors droits** (5,60% droits compris) en baisse sensible par rapport aux 6,35% hors droits du 31 décembre 2018.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux **est en légère hausse à 5,7 ans** contre 5,4 ans au 31 décembre 2018.

Le taux d'occupation du patrimoine se maintient à 100% et l'âge moyen pondéré est de **8,9 ans**.

Baisse du ratio d'endettement à 51% et maintien du coût de la dette à 1,90%

La dette financière brute s'établit à 866 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 5 points à 51,3%**, contre 56% au 31 décembre 2018.

La dette se compose de 18% d'obligations à taux fixes, de 13% de prêts amortissables à taux fixes, de 60% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 9% de prêts amortissables à taux variables. **Le taux moyen de la dette au 30 juin 2019 se maintient à 1,90 % et sa maturité est de 7,8 ans.**

Hausse de + 21% de l'ANR triple net EPRA/action : 48,1 € hors droits, 53,4 € droits compris

L'ANR triple net EPRA hors droits hors impact IFRS 16 s'établit à 800 M€ au 30 juin 2019, contre 653 M€ au 31 décembre 2018. **L'ANR hors droits par action progresse ainsi de + 21% à 48,1 € par action** contre 39,9 € par action au 31 décembre 2018. Cette hausse significative provient du résultat net (+2 €), de la variation de valeur du patrimoine (+7,7 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,6 €) et en actions (-0,6 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (-0,3 €).

La première application de l'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 a un impact négatif sur l'ANR de -3,2 M€, représentant une baisse de -0,20 € sur l'ANR hors droits par action, celui-ci s'établissant ainsi à 47,90 € au 30 juin 2019.

Accord ferme pour l'acquisition d'un portefeuille de plus de 1 million de m² de plateformes logistiques PREMIUM

ARGAN annonce la signature d'un accord ferme avec Carrefour et un groupe d'investisseurs institutionnels de premier plan, pour l'acquisition de la société « Cargo » sur la base d'une valorisation conventionnelle de ses actifs immobiliers de 900 M€ hors droits (voir communiqué de ce jour détaillant l'opération).

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

- 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, l'entretien et la gestion locative de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,7 million de m² valorisés 1,7 milliard d'euros au 30 juin 2019.

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€	30 juin 2018 (6 mois)	31 décembre 2018 (12 mois)	30 juin 2019 (6 mois)
Revenus locatifs	43,6	85,4	45,1
Produits et charges locatives			0
Autres produits et charges IFRS 16			1,2
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	39,7	77,9	40,3
Dont impact IFRS 16			0,4
Variation de juste valeur du patrimoine	39,9	81,2	127,7
Résultat des cessions	2,5	1,9	-0,3
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	82,1	161,0	167,7
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,3	0,1
Coût de l'endettement financier brut	-9,2	-18,6	-7,7
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16			-0,7
Frais d'émission d'emprunt	-0,5	-0,9	-0,3
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-1,2	-2,1	-0,9
Résultat avant impôts	71,4	139,7	158,2
Autres charges financières	-0,5	-1,3	-2,1
Impôts	-0,8	-1,7	-0,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3,5	7,8	1,4
Résultat net consolidé	73,6	144,5	157,2
Résultat dilué par action (€)	4,5	8,9	9,5

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2018 (6 mois)	31 décembre 2018 (12 mois)	30 juin 2019 (6 mois)
Résultat net consolidé	73,6	144,5	157,2
Variation de juste valeur des couvertures de taux	1,2	2,1	0,9
Variation de juste valeur du patrimoine	-39,9	-81,2	-127,7
Résultat des cessions	-2,5	-1,9	0,3
Autres charges financières	0,5	1,3	2,1
Impôts	0,8	1,7	0,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-3,5	-7,8	-1,4
Impact IFRS 16			0,3
Résultat net récurrent	30,2	58,7	31,9
Résultat net récurrent par action (€)	1,9	3,6	2,0

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2018	30 juin 2019
ACTIF	1 532,5	1 809,1
Actifs non courants	1 472,9	1 670,9
Actifs non courants - droits d'utilisation IFRS 16	-	64,8
Actifs courants	59,6	73,4
Actifs destinés à être cédés	-	-
PASSIF	1 532,5	1 809,1
Capitaux propres	653,5	799,4
Capitaux propres – impact IFRS 16 1ère application	-	-3,2
Passifs non courants	756,9	798,8
Passifs non courants – dettes de loyers IFRS 16	-	67,8
Passifs courants	122,1	145,9
Passifs courants – dettes de loyers IFRS 16	-	0,4
Passifs détenus en vue de la vente	-	-