

Très forte progression de 59% du résultat net récurrent du 1^{er} semestre 2020

Compte de résultat consolidé	1 ^{er} semestre 2020	1 ^{er} semestre 2019	Variation
Revenus locatifs	69,5 M€	45,1 M€	+ 54%
Résultat net récurrent	50,6 M€ 2,3 €/action	31,9 M€ 2,0 €/action	+ 59%
Résultat net dont variation de JV immeubles	49,6 M€ 2,2 €/action 5,7 M€	157,2 M€ 9,5 €/action 127,7 M€	- 68%
Informations Bilan	30 juin 2020	31 décembre 2019	Variation (6 mois)
ANR triple net / action			
• Droits compris	61,4 €	61,1 €	+ 0,5%
• Hors droits	56,0 €	55,8 €	+ 0,4%
Valeur du patrimoine hors droits	2,68 Mds€	2,68 Mds€	ns
Ratio d'endettement LTV	56%	56%	ns
Coût de la dette	1,65%	1,7%	- 5 pdb
Taux d'occupation	98%	99%	- 1 point

Le 8 juillet 2020, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2020. 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.

Jean-Claude Le Lan, Fondateur et Président du Conseil de surveillance, commente : « Dans le contexte de la pandémie de Covid-19, notre priorité a été d'assurer la sécurité et la santé de nos équipes que je remercie pour leur réactivité et leur mobilisation sans faille. L'évolution des modes de consommation et notamment le développement du e-commerce, confortent notre stratégie et placent les entrepôts logistiques en acteurs incontournables au cœur des réseaux de distribution. Malgré les incertitudes qui persistent notamment quant aux conséquences économiques de cette crise, nous estimons être en bonne position pour y faire face et maintenons notre objectif de 140 M€ de revenus locatifs pour l'exercice 2020, portés par la qualité de nos locataires évoluant dans des secteurs qui ont fait preuve de résilience. »

Résultat net récurrent en hausse de + 59%

Le résultat net récurrent est en très nette hausse et progresse de + 59%, à 50,6 M€ au 30 juin 2020, représentant désormais 73% des revenus locatifs contre 71% l'exercice précédent. En revanche, la baisse du résultat net de 68% à 49,6 M€ s'explique essentiellement par la moindre création de valeur du patrimoine de 5,7 M€ au 1^{er} semestre 2020 contre 127,7 M€ au 1^{er} semestre 2019.

Patrimoine Premium expertisé à 2,69 milliards € HD (2,81 milliards € DC)

Le **patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à **2 865 000 m²** au **30 juin 2020**, comparé à 2 860 000 m² fin 2019. Sa **valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 12 M€)** s'élève à **2,69 Mds€ hors droits (2,81 Mds€ droits compris)**.

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit s'élève à 2,68 Mds€ hors droits (2,80 Mds€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **5,30% hors droits (5,10% droits compris)** stable par rapport au 31 décembre 2019.

La **durée ferme résiduelle** moyenne des baux est en **légère baisse à 5,4 ans** contre 5,8 ans au 31 décembre 2019.

Le **taux d'occupation du patrimoine est de 98%** et l'âge moyen pondéré s'établit à **8,9 ans**.

Maintien du ratio d'endettement à 56% et baisse du coût de la dette à 1,65%

La dette financière brute relative au patrimoine livré s'établit à 1,53 Md€, incluant des emprunts 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) **se maintient à 56%** au 30 juin 2020.

La dette se compose de 10% d'obligations à taux fixes, de 42% de prêts amortissables à taux fixes, de 38% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 10% de prêts amortissables à taux variables. **Le taux moyen de la dette au 30 juin 2020 s'inscrit en baisse à 1,65% contre 1,70% au 31 décembre 2019 et sa maturité est de 8 ans.**

ANR triple net /action stable : 56,0 € hors droits, 61,4 € droits compris

L'**ANR triple net hors droits s'établit à 1,25 Md€ au 30 juin 2020**, contre 1,24 Md€ au 31 décembre 2019. L'**ANR hors droits par action progresse ainsi de + 0,4% à 56,0 € par action** contre 55,8 € par action au 31 décembre 2019. Cette hausse de 20 centimes provient du résultat net (+2,1 €), de la variation de valeur du patrimoine (+0,2 €), du paiement du dividende en numéraire (-1,7 €) et en actions (-0,2 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (-0,2 €).

Calendrier financier 2020 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2020
- 4 janvier : Chiffre d'affaires annuel 2020
- 20 janvier : Résultats annuels 2020

A propos d'Argan

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

Au 31 décembre 2019, son patrimoine représente 2,9 millions de m², se décomposant en 85 entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 2,7 Mds€ et générant 140 M€ de revenus locatifs annualisés. ARGAN est cotée sur le compartiment A 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.

www.argan.fr



Francis Albertinelli – Directeur Administratif et Financier
Marie-Caroline Schwartz – Secrétaire Générale
Tél : 01 47 47 05 46
E-mail : contact@argan.fr
www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Aude Vayre – Relations presse
Tél : 06 14 64 15 65
Philippe Ronceau – Relations Investisseurs
Tel : 06 64 12 53 61
E-mail : argan@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2019 (6 mois)	31 décembre 2019 (12 mois)	30 juin 2020 (6 mois)
Revenus locatifs	45,1	100,2	69,5
Produits et charges locatives	0	-0,5	-1,2
Autres produits et charges IFRS 16	1,2	2,4	1,2
EBITDA (hors coûts d'acquisition « Cargo »)	40,3	89,2	64,2
Coûts d'acquisition « Cargo »	-	-47,1	-
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	40,3	42,1	64,2
Dont impact IFRS 16	0,4	0,6	0,7
Variation de juste valeur du patrimoine	127,7	197,1	5,7
Résultat des cessions	-0,3	-0,3	-0,1
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	167,7	238,9	69,8
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,2	0,0
Coût de l'endettement financier brut	-7,7	-17,1	-12,4
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-0,7	-1,5	-0,8
Frais d'émission d'emprunt	-0,3	-0,6	-1,0
Frais d'émission bridge « Cargo »	-	-4,8	-3,0
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,9	-1,9	-0,8
Résultat avant impôts	158,2	213,2	51,8
Autres charges financières	-2,1	-1,0	-2,0
Impôts	-0,3	1,4	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,4	1,4	-0,2
Résultat net consolidé	157,2	215,0	49,6
Résultat dilué par action (€)	9,5	12,1	2,2

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2019 (6 mois)	31 décembre 2019 (12 mois)	30 juin 2020 (6 mois)
Résultat net consolidé	157,2	215,0	49,6
Coûts d'acquisition « Cargo »	-	47,1	-
Frais d'émission bridge « Cargo »	-	4,8	3,0
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,9	1,9	0,8
Variation de juste valeur du patrimoine	-127,7	-197,1	-5,7
Résultat des cessions	0,3	0,3	0,1
Autres charges financières	2,1	1,0	2,0
Impôts	0,3	1,4	0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-1,4	-1,4	0,2
Impact IFRS 16	0,3	0,9	0,7
Résultat net récurrent	31,9	71,1	50,6
Résultat net récurrent par action (€)	2,0	4,0	2,3

Bilan consolidé simplifié (IFRS)

En M€	31 décembre 2019	30 juin 2020
ACTIF	2 946,4	3 041,2
Actifs non courants	2 794,4	2 863,2
Actifs non courants - droits d'utilisation IFRS 16	64,1	65,0
Actifs courants	87,9	113,0
Actifs destinés à être cédés	-	-
PASSIF	2 946,4	3 041,2
Capitaux propres	1 241,9	1 249,0
Capitaux propres – impact IFRS 16 1ère application	-3,2	-
Passifs non courants	831,9	1 495,2
Passifs non courants – dettes de loyers IFRS 16	67,4	68,5
Passifs courants	806,9	227,0
Passifs courants – dettes de loyers IFRS 16	1,5	1,5
Passifs détenus en vue de la vente	-	-