

Communiqué de presse – jeudi 17 juillet 2014 – 17h45

## ARGAN : Performances solides et développement actif au 1<sup>er</sup> semestre 2014

- **Progression des revenus locatifs (+ 8%) et du cash flow courant (+ 6%)**
- **Patrimoine valorisé à 881 M€ hors droit**
- **ANR triple net EPRA: 18,5 €/action droits compris, soit 16 €/action hors droits**

Le 16 juillet 2014, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2014. 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.

### **Progression des revenus locatifs de 8 % et du cash flow courant de 6 %**

Les revenus locatifs nets des immeubles du premier semestre 2014 s'élèvent à 32,7 M€, en progression de 8% par rapport au premier semestre 2013.

Au 30 juin 2014, le résultat opérationnel courant est de 30,2 M€, en progression de 7% par rapport au 30 juin 2013.

Le résultat opérationnel après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (-1 M€ sur le semestre) et résultat des cessions (aucun arbitrage n'a été réalisé sur la période) ressort à 29,2 M€, contre 27,2 M€ au premier semestre 2013.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier et impôt, le résultat net part du groupe s'établit à 17 M€, en progression de 3% par rapport au premier semestre 2013 (16,5 M€).

Les cash-flow courants générés ressortent à 29,9 M€, affichant une progression de 6%. Les cash-flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 18,3 M€ en croissance de 3%.

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent moins de 6% des revenus locatifs à fin juin 2014.

### **Patrimoine Premium expertisé à 881 M€ HD à fin juin 2014**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, ARGAN a réalisé deux opérations de développement :

- Acquisition d'une plateforme de 46.800 m<sup>2</sup> louée au groupe Casino et située à St Etienne (42),
- Livraison à la Société Allumetière Française (SAF) d'une extension de 7.000 m<sup>2</sup> de la plateforme de Croissy Beaubourg (77), qui passe ainsi de 30.000 à 37.000 m<sup>2</sup>.

En parallèle, ARGAN a signé le 8 juillet 2014 l'acte authentique de vente de sa messagerie de 9.300 m<sup>2</sup> située à Dijon (sous promesse de vente au bilan du 30 juin 2014).

Au 30 juin 2014, le patrimoine construit s'établit ainsi à 1.292.000 m<sup>2</sup>, comparé à 1.247.000 m<sup>2</sup> fin 2013.

La valorisation totale du patrimoine (y compris réserves foncières détenues pour 10,4 M€) s'élève à 881,3 M€ hors droits.

La valorisation du patrimoine construit progresse de 4%, passant de 839,5 M€ fin 2013 à 870,9 M€ hors droits (905,8 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à 7,65 % hors droits (7,35 % droits compris), quasi stable par rapport au 31 décembre 2013.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> juillet 2014, reste élevée et s'établit à 5,4 ans. Le taux d'occupation du patrimoine est de 98%. Son âge moyen pondéré s'établit à 6,6 ans.

## Une situation financière saine

Au 30 juin 2014, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 593,1 M€, à laquelle s'ajoute le prêt obligataire d'un montant de 65 M€.

La **LTV nette** (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) s'établit à **71,2%**, contre 71,4% au 31 décembre 2013.

Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 18 M€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, et remboursera environ 37 M€ sur l'ensemble de l'exercice 2014.

Le **taux moyen de la dette au 30 juin 2014 est de 3,54 % et reste très sécurisé, l'exposition aux taux variables de la dette globale étant limitée à 31%.**

## ANR triple net EPRA : 18,5 €/action droits compris, soit 16 €/action hors droits

L'ANR triple net EPRA hors droits progresse de 226,5 M€ à 227,1 M€ au 30 juin 2014. Il s'établit ainsi à 16 € par action, la création de valeur par le résultat net (+1,3 €) étant neutralisée par la variation de juste valeur du patrimoine (-0,1 €), le paiement du dividende (-0,82 €) et la variation négative de valeur des instruments de couverture (-0,35 €), liée à des taux d'intérêts historiquement bas.

## Confirmation des objectifs du plan triennal 2013 / 2015

Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014 confortent ARGAN dans la tenue de ses objectifs à fin 2015, terme du plan triennal, à savoir un patrimoine d'un milliard d'euros droits compris, générant 70 millions d'euros de revenus locatifs et un ANR de 20 euros par action droits compris, soit 17,60 euros par action hors droits.

### Prochains rendez-vous financiers

Mercredi 1er octobre 2014 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)

Jeudi 2 et vendredi 3 octobre 2014 : 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 1,25 millions de m<sup>2</sup> fin 2013, ARGAN est un expert global innovant et performant en **DÉVELOPPEMENT & LOCATION DE PLATEFORMES LOGISTIQUES PREMIUM**.

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.



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 2013 (6 mois)	31 décembre 2013 (12 mois)	30 juin 2014 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	30,4	61,9	32,7
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>28,1</b>	<b>55,1</b>	<b>30,2</b>
Variation de juste valeur	-0,9	-2,1	-1,0
Résultat des cessions			
<b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>27,2</b>	<b>53,0</b>	<b>29,2</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,4	0,3
Coût de l'endettement financier brut	- 10,6	-22,2	- 12,2
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>16,8</b>	<b>31,2</b>	<b>17,3</b>
Impôts et autres charges financières	-0,3	-2,9	-0,3
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>16,5</b>	<b>28,3</b>	<b>17,0</b>
Résultat dilué par action (€)	1,17	2,01	1,20

## Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2013	30 juin 2014	
<b>ACTIF</b>	<b>961,4</b>	<b>951,6</b>	
Actifs non courants	855,8	884,9	
Actifs courants	105,6	63,2	• Dont trésorerie : 30,9M€
Actifs destinés à être cédés		3,5	
<b>PASSIF</b>	<b>961,4</b>	<b>951,6</b>	
Capitaux propres	226,5	227,1	
Passifs non courants	660,0	642,9	• Dettes financières LT : 616,9 M€
Passifs courants	74,9	78,1	• Dettes financières CT : 43,8 M€
Passifs détenus en vue de la vente		3,5	