

Résultats du 1^{er} semestre 2018

Des chiffres qui parlent d'eux-mêmes

- Revenus locatifs **44 M€ +20%**
- Résultat net récurrent **30 M€ +21%**
- Résultat net **74 M€ +39%**

	1 ^{er} semestre 2018	1 ^{er} semestre 2017	Variation
Revenus locatifs	43,6 M€	36,3 M€	+ 20%
Résultat opérationnel courant	39,2 M€	33,5 M€	+ 17%
Résultat net	73,6 M€ 4,5 €/action	52,8 M€ 3,6 €/action	+ 39%
Résultat net récurrent	29,7 M€ 1,8 €/action	24,6 M€ 1,7 €/action	+ 21%
	30 juin 2018	31 décembre 2017	Variation (6 mois)
ANR triple net EPRA / action			
• Droits compris	39,8 €	36,3 €	+ 10%
• Hors droits	35,5 €	32,0 €	+ 11%
Valeur du patrimoine hors droits	1 337 M€	1 260 M€	
Taux d'occupation	100%	99%	

Le 10 juillet 2018, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018. 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

Tous les indicateurs sont au vert, et plus particulièrement **le résultat net récurrent qui progresse de + 21%, à 29,7 M€** au 30 juin 2018, et qui bénéficie simultanément de la hausse des revenus locatifs (+ 20%) et de la diminution du coût de la dette amorcée en 2016. Cette tendance devrait se poursuivre au cours du second semestre et des exercices suivants, avec un **résultat net récurrent qui devrait atteindre 70% des revenus locatifs**.

Patrimoine Premium expertisé à 1,34 Milliard € HD (1,41 Milliard € DC)

Au cours du 1^{er} semestre 2018, ARGAN a réalisé quatre nouvelles opérations :

- En janvier, acquisition d'une plateforme neuve de **17 500 m²**, située à **Strasbourg (67)**, et louée pour **10 ans fermes à BMW**,
- En janvier, livraison de l'extension de **3 000 m²** de la plateforme située à **Cergy (95)**, louée à **Auchan**, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m²,
- En mars, acquisition d'une plateforme de **20 000 m²**, située à **Wissous (91)**, qui fera l'objet d'une restructuration lourde avec l'objectif de la rendre disponible à la location à compter de juin 2019,

- En juin, acquisition d'une plateforme neuve de **54 000 m²**, située à **Wissous (91)**, et louée pour **12 ans** fermes à **Samada**, filiale logistique du groupe **Monoprix**.

En parallèle, ARGAN a **cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m²**.

Suite à ces opérations, le **patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1 585 000 m² au 30 juin 2018**, comparé à 1 600 000 m² fin 2017. Sa **valorisation totale (y compris réserves foncières détenues pour 15 M€) s'élève à 1 337 M€ hors droits (1 407 M€ droits compris)**.

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit s'élève à 1 322 M€ hors droits (1 392 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **6,55% hors droits (6,20% droits compris)** en baisse par rapport aux 6,85% hors droits du 31 décembre 2017.

La **durée ferme résiduelle** moyenne des baux est en **légère hausse à 5,4 ans** contre 5,2 ans au 31 décembre 2017.

Le **taux d'occupation du patrimoine** flirte les **100% (99,6%)** et l'**âge moyen pondéré** est de **8,8 ans**.

Poursuite de la baisse du ratio d'endettement à 57% et du coût de la dette à 2,20%

La dette financière brute s'établit à **869 M€**, incluant des prêts obligataires d'un montant de **220 M€**. Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, la **LTV nette** (Dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) **baisse à 56,7%**, contre 59,1% au 31 décembre 2017, soit une **baisse de plus de 2 points**.

La dette se compose de 31% d'obligations et prêts amortissables à taux fixes, de 62% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 7% de prêts amortissables à taux variables. **Le taux moyen de la dette au 30 juin 2018 se maintient à 2,20 % et sa maturité est de 7,8 ans**.

Après remboursement en novembre 2018 de la **1^{ère} obligation émise en 2013 d'un montant de 65 M€ au taux fixe de 5,50%**, le **coût moyen de la dette devrait encore diminuer à 1,90%**.

Hausse de + 11% de l'ANR triple net EPRA/action : 39,8 € droits compris, 35,5 € hors droits

L'**ANR triple net EPRA hors droits s'établit à 582 M€ au 30 juin 2018**, contre 518 M€ au 31 décembre 2017. Il **progresses ainsi de + 11% à 35,5 € par action** contre 32 € par action au 31 décembre 2017. Cette hausse significative provient du résultat net (+2 €), de la variation de valeur du patrimoine (+2,4 €), du résultat de cession (+0,2€), du paiement du dividende en numéraire (-0,6 €) et en actions (-0,4 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (-0,1 €).

Révision à la hausse des objectifs à fin 2018

Compte tenu du déroulement de son pipeline de développements et malgré la vente d'un portefeuille de 6 plateformes, **ARGAN relève ses principaux objectifs à fin 2018 :**

- **Revenus locatifs : Croissance de + 12%** contre + 10% précédemment, **ceux-ci devant atteindre 85 M€ en 2018**.
- **ANR hors droits : Croissance de + 17%** contre + 9% précédemment, **celui-ci devant atteindre 37,5 € par action à fin décembre 2018**.

Prochains rendez-vous financiers

- Lundi 1^{er} octobre 2018 (après bourse) : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2018
- Lundi 8 et mardi 9 octobre 2018 : Participation au Midcap Event à Paris

A propos d'ARGAN

ARGAN est la 1^{ère} foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM.

Elle assure elle-même le développement et l'entretien de ses entrepôts.

Ses 60 entrepôts situés en France représentent plus de 1,6 million de m² valorisés 1,3 milliard d'euros au 31 décembre 2017.

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.



S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 32.755.266 € - RCS Nanterre B 393 430 608



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Marie-Alexandrine Godin - Secrétaire Générale

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

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2017 (6 mois)	31 décembre 2017 (12 mois)	30 juin 2018 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	36,3	75,6	43,6
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	33,5	68,5	39,2
Variation de juste valeur du patrimoine	29,2	37,0	39,9
Résultat des cessions	-0,1	7,3	3,0
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	62,6	112,8	82,1
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,3	0,2
Coût de l'endettement financier brut	- 8,6	- 18,4	- 9,2
Frais d'émission d'emprunt	-0,3	-0,9	-0,5
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,9	-2,0	-1,2
Résultat avant impôts	52,9	91,8	71,4
Autres charges financières	-	0,6	-0,5
Impôts	-0,1	-0,7	-0,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	3,5
Résultat net consolidé	52,8	91,7	73,6
Résultat dilué par action (€)	3,6	6,2	4,5

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2017 (6 mois)	31 décembre 2017 (12 mois)	30 juin 2018 (6 mois)
Résultat net consolidé	52,8	91,7	73,6
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,9	2,0	1,2
Variation de juste valeur du patrimoine	- 29,2	- 37,0	- 39,9
Résultat des cessions	0,1	- 7,3	-3,0
Autres charges financières	-	-0,6	0,5
Autres charges financières liées aux cessions	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-2,7
Résultat net récurrent	24,6	48,7	29,7
Résultat net récurrent par action (€)	1,7	3,3	1,8

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2017	30 juin 2018
ACTIF	1 421,5	1 542,4
Actifs non courants	1 284,6	1 368,7
Actifs courants	136,9	173,7
Actifs destinés à être cédés	-	-
PASSIF	1 421,5	1 542,4
Capitaux propres	517,7	582,1
Passifs non courants	740,6	760,8
Passifs courants	163,2	199,5
Passifs détenus en vue de la vente	-	-