

Communiqué de presse – jeudi 18 juillet 2013 – 17h45

Excellents résultats semestriels 2013 pour ARGAN

- **Progression des revenus locatifs (+ 25%)**
- **Forte croissance du cash flow courant (+ 28%) et du cash flow net (+36%)**
- **Résultat net en hausse à 16,5 M€ (+ 48 %)**
- **ANR triple net EPRA hors droit : 15,1 €/action, en croissance de 5%**
- **Patrimoine valorisé à 791 M€ hors droit**

Le 17 juillet 2013, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2013. 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 du cash flow courant de 28% et du cash flow net de 36%, supérieure à la croissance des revenus locatifs (+ 25 %)

Les revenus locatifs nets des immeubles du premier semestre 2013 s'élèvent à 30,4M€, en progression de 25% par rapport au premier semestre 2012.

Le résultat opérationnel courant est de 28,1 M€, en progression de 28% sur la période. La variation de juste valeur du patrimoine immobilier est légèrement négative de -0,9 M€ (contre +2,5 M€ au premier semestre 2012). Le résultat de cession de l'actif arbitré au premier semestre 2013 est de 0 M€ (contre -4,1 M€ au premier semestre 2012). Ainsi, le résultat opérationnel après variation de juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions ressort à 27,2 M€, contre 20,4 M€ au premier semestre 2012. Le résultat net part du groupe après prise en compte du coût de l'endettement financier et impôt, s'établit à 16,5 M€, en progression de 48% par rapport au premier semestre 2012 (11,2 M€).

Les cash flow courants générés ressortent à 28,3 M€, affichant une progression de 28%, **les cash flow nets après endettement financier et impôt courant ressortent pour leur part à 17,8 M€ en croissance de 36%.**

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent 6% des revenus locatifs à fin juin 2013.

Patrimoine Prime de 1.160.000 m², expertisé à 791 M€ HD à fin juin 2013

Au cours du 1^{er} semestre 2013, ARGAN a réalisé deux opérations de développement :

- Livraison à Auchan de la 2^{ème} tranche de 32.300 m² de sa plateforme de Trappes totalisant 52.200 m²,
- Acquisition de la 1^{ère} tranche de 32.800 m² d'une plateforme de 80.000 m² louée à Norbert Dentressangle et située au Coudray Montceaux (77).

En parallèle, ARGAN a signé l'acte authentique de vente de sa plateforme de 32.700 m² située à Brignoles, sous promesse de vente au 31 décembre 2012.

Au 30 juin 2013, le patrimoine s'établit ainsi à 1.160.000 m² (hors actifs immobiliers en cours de développement à cette date), comparé à 1.095.000 m² fin 2012. Sa valorisation progresse de 5%, passant de 753,5 M€ fin 2012 à **790,8 M€ hors droits**, faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,75 % hors droits** (7,5 % droits compris), stable par rapport au 31 décembre 2012.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux, décomptée au 1^{er} juillet 2013, reste élevée et s'établit à 5,6 ans.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 98%. Son âge moyen pondéré s'établit à 6,2 ans.

Une situation financière saine

Au 30 juin 2013, la dette financière brute en capital relative au patrimoine livré s'établit à 590,8 M€. **La LTV nette (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) ressort à 71,5%**, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2012 (71,8%).

Au titre de l'amortissement du capital, ARGAN a remboursé 16,8 M€ au cours du 1^{er} semestre 2013, et remboursera environ 35 M€ au cours de l'exercice 2013.

Le groupe rappelle qu'il n'est soumis à aucun respect de ratios ou covenants liés à la valorisation de son patrimoine, envers les établissements financiers dans le cadre de ses contrats de prêts. En effet, Argan a recours à un mode de financement spécifique : des emprunts amortissables sur une durée moyenne de 15 ans, contractés pour chaque opération.

Le taux moyen de la dette au 30 juin 2013 est de 3,50% et reste très sécurisé avec une exposition aux taux variable d'un tiers de la dette globale.

Un ANR triple net EPRA hors droits de 15,1 € par action

L'ANR triple net EPRA hors droits est en hausse de 5% et s'établit à 15,1 € par action contre 14,4 € par action au 31 décembre 2012. Cette évolution provient du résultat net (+1,2 €), de la variation de valeur du patrimoine (-0,1 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,8 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+0,4 €).

Révision à 61 M€ de l'objectif annuel des revenus locatifs, +18%

Grâce à l'acquisition de la plateforme du Coudray Montceaux et au bon déroulement de son plan de développement, **ARGAN a revu à la hausse son objectif de croissance des revenus locatifs pour 2013, de 12% à 18%, confortant ainsi l'objectif de 70 M€ de revenus locatifs fixé pour 2015** (cf communiqué de presse du 1^{er} juillet 2013).

ARGAN réalisera ainsi une 13^{ème} année consécutive de croissance à 2 chiffres de ses revenus.

Prochains rendez-vous financiers

Mardi 1er octobre 2013 (après bourse) : Information trimestrielle (juillet à septembre)

Mercredi 2 et jeudi 3 octobre 2013 : Participation au Midcap Event à Paris

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2012 (6 mois)	31 décembre 2012 (12 mois)	30 juin 2013 (6 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	24,4	52,0	30,4
Résultat Opérationnel Courant	22,0	46,4	28,1
Variation de juste valeur	2,5	2,7	-0,9
Résultat des cessions	-4,1	-4,1	
Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)	20,4	45,0	27,2
Produits de trésorerie et équivalents	0,3	0,6	0,2
Coût de l'endettement financier brut	-9,6	-19,5	-10,6
Résultat avant impôts	11,2	26,1	16,8
Impôts et autres charges financières	0,0	-0,1	-0,3
Résultat net part du groupe	11,2	26,0	16,5
Résultat dilué par action (€)	0,81	1,87	1,17

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2012	30 juin 2013	
ACTIF	848,8	895,5	
Actifs non courants	788,2	846,7	
Actifs courants	48,7	48,8	• Dont trésorerie : 18,6M€
Actifs destinés à être cédés	11,9		
PASSIF	848,8	895,5	
Capitaux propres	202,7	213,4	
Passifs non courants	561,3	602,2	• Dettes financières LT : 581,2 M€
Passifs courants	84,8	79,9	• Dettes financières CT : 39,6 M€

A propos d'Argan

ARGAN est une foncière spécialisée en immobilier logistique qui développe pour ses locataires des plateformes « clés en main » qu'elle finance, conçoit, fait construire et dont elle assure elle-même la gestion locative. Son positionnement de développeur-investisseur lui offre un profil unique et une expertise reconnue sur ce secteur d'activité. Argan est cotée sur le compartiment B de NYSE-Euronext Paris (ISIN FRO010481960) et fait partie des indices CAC All-Tradable et CAC small. 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

Citigate
Dewe Rogerson
Agnès Villeret – Relations investisseurs
Lucie Larguier – Relations presse
Tél : 01 53 32 78 95 / 84 75
agnes.villeret@citigate.fr / lucie.larguier@citigate.fr

Plus d'informations sur le groupe ARGAN sur son site internet argan.fr