

## Résultats 2014

- Hausse de 20% du Résultat net récurrent
- Objectif d'ANR du plan 2013-2015 atteint dès 2014 et révision à la hausse de 10% pour 2015

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Revenus locatifs</b>                 | <b>66,2 M€</b> | <b>+ 7%</b>    |
| <b>Résultat net</b>                     | <b>40,8 M€</b> | <b>+ 44%</b>   |
| <b>Résultat net récurrent</b>           | <b>36,7 M€</b> | <b>+ 20%</b>   |
| <b>Valeur du patrimoine hors droits</b> | <b>914 M€</b>  | <b>+ 7%</b>    |
| <b>ANR triple net EPRA / action</b>     |                |                |
| • Droits compris                        | <b>20,5 €</b>  | <b>+ 12%</b>   |
| • Hors droits                           | <b>17,6 €</b>  | <b>+ 10%</b>   |
| <b>Dividende par action</b>             | <b>0,85 €</b>  | <b>+ 3,7 %</b> |

« Nous avons réalisé dès 2014, avec une année d'avance, notre objectif d'ANR de 250 M€ hors droits. Parti d'une feuille blanche en 2000, notre patrimoine atteindra fin 2015 une valorisation d'1 milliard d'euros droits compris ce qui constitue une taille significative dans cette classe d'actifs. Pour la suite, notre ambition est de continuer à faire grossir cette boule de neige, après une pause qui visera à poursuivre la réduction de notre LTV aux alentours de 60 % » commente Jean Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et fondateur.

Le 20 janvier 2015, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2014. Les procédures d'audit de nos commissaires aux comptes sur ces comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

### Résultats et cash flow

Sur l'exercice 2014, les revenus locatifs nets d'Argan s'établissent à 66,2 M€ en croissance de 7% par rapport à l'exercice précédent.

**Le résultat opérationnel courant est de 60,9 M€, en progression de 10%.**

Le résultat opérationnel, après variation de juste valeur du patrimoine immobilier (+ 4,4 M€) et résultat des cessions (+ 0,1 M€), ressort à 65,4 M€, en progression de 23%.

Après prise en compte du coût de l'endettement financier, impôt et autres charges financières, le **résultat net part du groupe s'établit à 40,8 M€, en progression de 44%.**

**Le résultat net récurrent** (se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de couverture de la dette, et hors résultat de cessions) **s'élève à 36,7 M€, en hausse de 20%.**

Le cash flow courant généré ressort à 60,8 M€, affichant une progression de 12%, le cash flow net après endettement financier et impôt courant ressort pour sa part à 37,4 M€, en croissance de 23%.

Les frais de fonctionnement et de structure restent maîtrisés et représentent 5,6% des revenus locatifs à fin décembre 2014.

### **Un Patrimoine Premium expertisé à 914 M€ HD fin 2014**

Au cours de l'année, ARGAN a investi **59 M€** en réalisant quatre acquisitions et une extension, pour un total de **89.000 m<sup>2</sup>** :

- Acquisition en mars d'une plateforme de 46.800 m<sup>2</sup> louée au groupe Casino et située à St Etienne (42),
- Livraison en juin 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 à 37.000 m<sup>2</sup>,
- Acquisition en décembre de trois messageries régionales louées à Géodis Calberson, situées à Toulouse (31), Nantes (44) et Nancy (54), pour une surface totale de 35.200 m<sup>2</sup>.

En parallèle, ARGAN a vendu en juillet une messagerie de 9.300 m<sup>2</sup> située à Dijon (sous promesse de vente au bilan du 30 juin 2014).

**Le patrimoine s'établit ainsi à 1.326.000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2014**, comparé à 1.247.000 m<sup>2</sup> fin 2013. **Sa valorisation (y compris réserves foncières détenues pour 12 M€) s'élève à 914 M€ hors droits.**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine construit progresse de 7%, passant de 839 M€ fin 2013 à 902 M€ hors droits (943 M€ droits compris), faisant ressortir un taux de capitalisation à **7,65 % hors droits** (7,3 % droits compris), quasi stable par rapport au 31 décembre 2013.

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2015, **s'établit à 5,5 ans.**

**Le taux d'occupation du patrimoine est de 98% et l'âge moyen pondéré s'établit à 7,1 ans.**

### **Situation financière : LTV en baisse**

Au 31 décembre 2014, la dette financière brute relative au patrimoine construit s'établit à 598 M€, à laquelle s'ajoute le prêt obligataire d'un montant de 65 M€, soit un total de 663 M€.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de 29 M€, **la LTV nette** (Dettes financières nettes/ valeur d'expertise hors droits) s'établit à **69,3%**, contre 71,4% un an plus tôt.

**Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2014 est de 3,45 % et reste très sécurisé, l'exposition aux taux variables de la dette globale étant limitée à 34 %.**

### **ANR triple net EPRA / action : 20,5 € droits compris, 17,6 €/action hors droits, +10%**

L'ANR triple net EPRA hors droit progresse de 226,5 M€ à 249,9 M€ à fin 2014. **L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit ainsi à 17,6 € par action** contre 16 € par action au 31 décembre 2013. Cette évolution provient du résultat net (+2,6 €), de la variation de valeur du patrimoine (+0,3 €), du paiement du dividende en numéraire (-0,8 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (- 0,5 €).

### **Proposition d'un dividende de 0,85 € par action, en hausse de 3,7%**

Argan proposera à l'assemblée générale du 27 mars prochain le versement d'un dividende de **0,85 € par action, intégralement versé en numéraire**. Ce dividende représente un taux de rendement de 4,6% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2014 (de 18,64 €) et sa mise en paiement est prévue courant avril 2015.

## Prévision 2015

Pour 2015, ARGAN révisé à la hausse de 10% son ANR cible, à hauteur de 275 M€ hors droits, soit 19,4 €/action hors droits et 22,5 €/action droits compris. Le groupe confirme par ailleurs ses objectifs de revenus locatifs compris entre 68 et 70 M€ et de détention d'un patrimoine premium d'1 milliard d'euros droit inclus.

Pour le moyen terme, le groupe poursuivra sa stratégie de création de valeur, de progression continue du dividende, et veillera à réduire sensiblement son ratio de LTV, pour tendre vers 60%.

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur [www.argan.fr](http://www.argan.fr).

## Calendrier financier 2015 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 27 mars : Assemblée Générale
- 1er avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2015
- 1er juillet : Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2015
- 23 juillet : Résultats semestriels 2015
- 1er octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015

## 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 1,3 million de m<sup>2</sup> fin 2014, ARGAN est un expert global innovant et performant en immobilier logistique.

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.



Citigate  
Dewe Rogerson

Francis Albertinelli  
Tél : 01 47 47 05 46  
E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

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)

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

| En M€                                                           | 2012<br>(12 mois) | 2013<br>(12 mois) | 2014<br>(12 mois) |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Revenus locatifs (net de charges)                               | 52,0              | 61,9              | 66,2              |
| <b>Résultat Opérationnel Courant</b>                            | <b>46,4</b>       | <b>55,1</b>       | <b>60,9</b>       |
| Variation de juste valeur                                       | 2,7               | -2,1              | 4,4               |
| Résultat des cessions                                           | -4,1              |                   | 0,1               |
| <b>Résultat Opérationnel, après ajustement des valeurs (JV)</b> | <b>45,0</b>       | <b>53,0</b>       | <b>65,4</b>       |
| Produits de trésorerie et équivalents                           | 0,6               | 0,4               | 0,6               |
| Coût de l'endettement financier brut                            | -19,5             | -22,2             | -24,9             |
| <b>Résultat avant impôts</b>                                    | <b>26,1</b>       | <b>31,2</b>       | <b>41,1</b>       |
| Impôts et autres charges financières                            | -0,1              | -2,9              | -0,3              |
| <b>Résultat net part du groupe</b>                              | <b>26,0</b>       | <b>28,3</b>       | <b>40,8</b>       |
| Résultat dilué par action (€)                                   | 1,9               | 2,0               | 2,9               |

### Bilan consolidé simplifié

| En M€                        | 31/12/2013   | 31/12/2014   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>ACTIF</b>                 | <b>961,4</b> | <b>966,0</b> |
| Actifs non courants          | 855,8        | 916,0        |
| Actifs courants              | 105,6        | 50,0         |
| Actifs destinés à être cédés | -            | -            |
| <b>PASSIF</b>                | <b>961,4</b> | <b>966,0</b> |
| Capitaux propres             | 226,5        | 249,9        |
| Passifs non courants         | 660,0        | 645,2        |
| Passifs courants             | 74,9         | 70,9         |

- Dont trésorerie : 29 M€

- Dettes LT : 617 M€

- Dettes CT : 44 M€