

## 2017 : Année des records

- **Valorisation du Patrimoine : 1,3 Md€, + 23%**
- **Revenus locatifs : 76 M€, + 13%**
- **Résultat Net Récurrent : 49 M€, +21 %**
- **Dividende : 1,02 € par action, +11%**

« Si 2017 a été l'année des records, nous avons bien pour objectif de les battre en 2018, notamment notre résultat récurrent qui devrait atteindre 70% des revenus locatifs grâce à la croissance des revenus et à la réduction du coût de la dette.

A raison d'un investissement annuel de l'ordre de 150 M€, nous visons le second milliard d'euros de patrimoine à l'horizon 5 ans.

Dès 2018, nos nouveaux entrepôts seront équipés de centrales photovoltaïques destinées à l'autoconsommation de nos clients, leur permettant ainsi de diminuer leurs factures d'électricité de 20%. », commente Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance et Fondateur d'Argan.

Le 16 janvier 2018, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2017. 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 2017

### **Résultat net récurrent en augmentation de 21 %**

Sur l'exercice 2017, les **revenus locatifs nets d'Argan s'élèvent à 75,6 M€, en augmentation de 13% par rapport à 2016 (67,1 M€)** et légèrement supérieurs à l'objectif communiqué de 75 M€.

**L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'établit à 68,5 M€**, en augmentation de 12% par rapport à 2016 (61,4 M€). Après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier (+ 37 M€ vs 46,3 M€ en 2016) et résultat des cessions (+ 7,3 M€ vs 10,6 M€ en 2016), l'EBITDA ressort à 112,8 M€, en légère diminution de 5% du fait de la moindre augmentation de la variation de juste valeur du patrimoine.

**Le résultat net**, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, **s'établit à 91,7 M€**, en légère diminution de 4% pour les mêmes raisons.

**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) **est de 48,7 M€, en hausse de 21%**.

**Le cash flow d'exploitation généré** ressort à **68,7 M€**, tandis que **le cash flow net** après endettement financier et impôt courant ressort pour sa part à **49,9 M€, en croissance de 23%**.

## **Un Patrimoine Premium expertisé à 1 260 M€ HD (1 328 M€ DC)**

En 2017, ARGAN a investi **190 M€** générant **14,2 M€ de revenus locatifs**, soit une rentabilité de 7,5%, sur une **durée ferme moyenne de baux de 7,3 ans** et représentant un total de **228 000 m<sup>2</sup>** :

- En mars, livraison d'une extension de 1 200 m<sup>2</sup> de la messagerie Géodis située à Nantes (44), qui passe ainsi à 12 000 m<sup>2</sup>.
- En avril, livraison d'une plateforme de **15 500 m<sup>2</sup>** à **DGF**, fournisseur majeur des professionnels des métiers de bouche, louée pour 12 ans fermes et située à Chanteloup-les-Vignes (78).
- En mai, livraison de l'extension de **11 500 m<sup>2</sup>** de la plateforme située à Amblainville (60), louée à **Celio**, acteur majeur de la mode masculine depuis plus de 20 ans, qui passe ainsi de 31 000 m<sup>2</sup> à **42 500 m<sup>2</sup>**. A cette occasion, Celio et ARGAN se sont engagés sur un nouveau bail de 10 ans fermes.
- Fin juin, acquisition d'une plateforme de **55 600 m<sup>2</sup>** située à Béziers (34), louée pour 12 ans fermes à **Leader Price, filiale du groupe Casino**.
- Début juillet, livraison d'une extension de **18 000 m<sup>2</sup>** de la plateforme située à Cergy-Pontoise (95), dont **12 000 m<sup>2</sup>** sont d'ores et déjà loués pour 9 ans fermes à **Djeco**, créateur français de jouets en bois et de jeux intelligents.
- En septembre, livraison d'un entrepôt de **11 000 m<sup>2</sup>** à température froid positif (8-10°C) situé à Athis-Mons (91), loué pour 12 ans fermes à **SCOFEL - Société de Commercialisation de Fruits et Légumes, filiale du groupe AUCHAN**.
- Début novembre, acquisition d'un ensemble d'entrepôts comprenant :
  - Deux messageries louées à **Geodis** dont une de **17 000 m<sup>2</sup>** située à Limeil Brevannes (94), et l'autre de **5 500 m<sup>2</sup>** situé à Guipavas, près de Brest (29),
  - Quatre entrepôts d'environ **7 000 m<sup>2</sup>** chacun, à température froid négatif (-25°) et froid positif (+2°/+4°), loués à **Davigel**, fournisseur de produits frais et surgelés pour les professionnels de la restauration,
  - Un entrepôt-atelier de **8 700 m<sup>2</sup>** situé à Sucy en Brie (94) loué à **MCL** qui lui sert aussi de centre de recherche,
  - Un entrepôt de **5 800 m<sup>2</sup>** situé à **La Farlède**, près de Toulon (83) et loué à **Pomona**, un distributeur-livreur au service des métiers de bouche.
- En novembre, livraison d'une extension de **5 300 m<sup>2</sup>** de l'entrepôt situé à Saint Bonnet les Oules (42) et loué à la filiale logistique du groupe Casino, qui passe ainsi de 46 700 m<sup>2</sup> à **52 000 m<sup>2</sup>**.
- En décembre, acquisition par apport en nature de deux entrepôts loués à **SNCF Mobilités** d'une surface totale d'environ **45 400 m<sup>2</sup>** situés à Moissy Cramayel (77).

**Après ces opérations, le patrimoine construit** (hors actifs immobiliers en cours de développement) **s'établit à 1 600 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2017**, comparé à 1 370 000 m<sup>2</sup> fin 2016. **Sa valorisation (y compris réserves foncières détenues pour 4 M€) s'élève à 1 260 M€ hors droits, soit 1 329 M€ droits compris.**

Dans le détail, la valorisation du patrimoine hors réserves foncières progresse de 23%, passant de 1 023 M€ fin 2016 à 1 256 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **6,85 % hors droits (6,50 % droits compris)**, en retrait par rapport au taux de 7% du 31 décembre 2016.

**Argan a également fait l'acquisition de son futur nouveau siège social situé à Neuilly, qui représente un investissement de 10 M€, dont la valeur n'est pas intégrée dans le patrimoine locatif de 1 260 M€ hors droits.**

**La durée ferme résiduelle** moyenne pondérée des baux, décomptée au 1<sup>er</sup> janvier 2018, est stable à **5,2 ans**.

**Le taux d'occupation du patrimoine se maintient à 99% et l'âge moyen pondéré s'établit à 8,9 ans.**

### **Baisse du ratio d'endettement à 59% et du coût de la dette à 2,20%**

La dette financière brute s'établit à 846 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 59,1%**, contre 62,1% un an plus tôt, soit une **baisse de 3 points**.

La dette se compose de 27% d'obligations et taux fixes, de 63% de taux variables couverts et de 10% de taux variables. **Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2017 baisse et s'établit à 2,20 %** contre 2,70% au 31 décembre 2016. Sa maturité est de **7,7 ans**

### **Hausse de 20% de l'ANR triple net EPRA/action : 32 € hors droits, 36,2 € droits compris**

L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à **518 M€ au 31 décembre 2017**, contre 386 M€ au 31 décembre 2016. **Il progresse ainsi de 20% à 32 € par action** contre 26,7 € par action au 31 décembre 2016. Cette hausse significative provient du résultat net (+ 3 €), de la variation de valeur du patrimoine (+ 2,3 €), du résultat de cession (+ 0,5 €), de l'augmentation de capital réalisée en décembre 2017 (+ 0,2 €), du paiement du dividende en numéraire (- 0,3 €) et en actions (- 0,6 €) et de la variation de valeur des instruments de couverture (+ 0,2 €).

### **Proposition d'un dividende de 1,02 € par action, en hausse de 11%**

Argan proposera à l'assemblée générale du **22 mars prochain le versement d'un dividende de 1,02 € par action**. Ce dividende représente un taux de rendement de 2,5% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2017 (de 40,07 €) et un taux de distribution de 33% de la CAF nette après endettement financier. Sa mise en paiement est prévue courant avril 2018.

## **Bilan du plan 2016-2018 et cap sur le second milliard d'euros de patrimoine**

Les trois objectifs du plan 2016-2018 ont été atteints et dépassés au 31 décembre 2017, avec un an d'avance.

<b>Chiffres clés du plan</b>	<b>Objectifs du plan</b>	<b>Réalisation au 31/12/2017</b>
<i>LTV</i>	<i>60 %</i>	<i>59%</i>
<i>ANR triple net EPRA hors droits</i>	<i>26 €/action</i>	<i>32 €/action</i>
<i>Revenus locatifs</i>	<i>72 M€</i>	<i>75,6 M€</i>

ARGAN révisé donc une nouvelle fois à la hausse ses objectifs à fin 2018 :

<b>Chiffres clés</b>	<b>Objectifs 2018 révisés</b>
<i>Revenus locatifs</i>	<i>83 M€, + 10%</i>
<i>Résultat Net Récurrent</i>	<i>58 M€, + 20%</i>
<i>Dividendes</i>	<i>1,13€, + 11%</i>

Enfin, Argan s'engage pour l'environnement et équipera dès 2018 tous ses entrepôts neufs de centrales photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation de ses clients locataires, leur permettant de réduire de 20% leur facture électricité.

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

### 2018

- 22 mars : Assemblée Générale
- 3 avril : Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2018
- 2 juillet : Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018
- 11 juillet : Résultats semestriels 2018
- 1<sup>er</sup> octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

### 2019

- 2 janvier : Chiffre d'affaires 2018
- 16 janvier : Résultats annuels 2018
- 21 mars : Assemblée Générale

## A propos d'Argan

ARGAN est la première foncière française spécialisée en **DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS 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 experts dans leurs spécialités, à la transparence d'une société cotée en Bourse.

Détenant un parc d'une soixantaine d'entrepôts **PREMIUM**, valorisés 1,3 milliard d'euros à fin 2017, 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-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1<sup>er</sup> juillet 2007.



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier  
Marie-Alexandrine Godin - Secrétaire Générale  
Tél : 01 47 47 05 46  
E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)  
[www.argan.fr](http://www.argan.fr)

## | Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79

E-mail : [alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com](mailto:alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com)

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2015 (12 mois)	2016 (12 mois)	2017 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	67,4	67,1	75,6
<b>EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)</b>	<b>61,5</b>	<b>61,4</b>	<b>68,5</b>
Variation de juste valeur du patrimoine	21,1	46,3	37,0
Résultat des cessions	-1,2	10,6	7,3
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>81,4</b>	<b>118,3</b>	<b>112,8</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,3	0,4	0,3
Coût de l'endettement financier brut	-23,4	-21,0	-18,4
Frais d'émission emprunt	-1,8	-0,5	-0,9
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-2,4	-2,0	-2,0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>54,1</b>	<b>95,2</b>	<b>91,8</b>
Autres charges financières	-4,7	-	0,6
Impôts	0,3	-	-0,7
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>49,7</b>	<b>95,2</b>	<b>91,7</b>
Résultat dilué par action (€)	3,5	6,6	6,2

### Résultat net récurrent

En M€	2015 (12 mois)	2016 (12 mois)	2017 (12 mois)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>49,7</b>	<b>95,2</b>	<b>91,7</b>
Variation de juste valeur des couvertures de taux	2,4	2,0	2,0
Variation de juste valeur du patrimoine	-21,1	-46,3	-37,0
Résultat des cessions	1,2	-10,6	-7,3
Autres charges financières	4,7	-	-0,6
Autres charges financières liées aux cessions	1,0	-	-
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>38,0</b>	<b>40,3</b>	<b>48,7</b>
Résultat net récurrent par action (€)	2,7	2,8	3,3

### Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2015	31 décembre 2016	31 décembre 2017
<b>ACTIF</b>	<b>1 052,7</b>	<b>1 112,7</b>	<b>1 421,5</b>
Actifs non courants	936,6	1 045,2	1 284,6
Actifs courants	44,7	67,5	136,9
Actifs destinés à être cédés	71,4	-	-
<b>PASSIF</b>	<b>1 052,7</b>	<b>1 112,7</b>	<b>1 421,5</b>
Capitaux propres	292,4	386,2	517,7
Passifs non courants	630,1	633,8	740,6
Passifs courants	89,5	92,7	163,2
Passifs détenus en vue de la vente	40,7	-	-