



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²



Résultats 2019

Réunion financière – Paris – 15 janvier 2020

Sommaire

	Page
▪ 2019 L'essentiel	3
▪ Une foncière en ordre de marche	8
▪ Le marché de l'immobilier logistique en France	12
▪ Un patrimoine PREMIUM de 2,9 millions de m ²	22
▪ Des clients - locataires fidèles et de premier plan	32
▪ Résultats 2019	37
▪ Objectifs 2020	51





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²



2019 L'essentiel

Acquisition du Portefeuille d'entrepôts CARGO

Un changement de dimension pour ARGAN :  du patrimoine de 60%

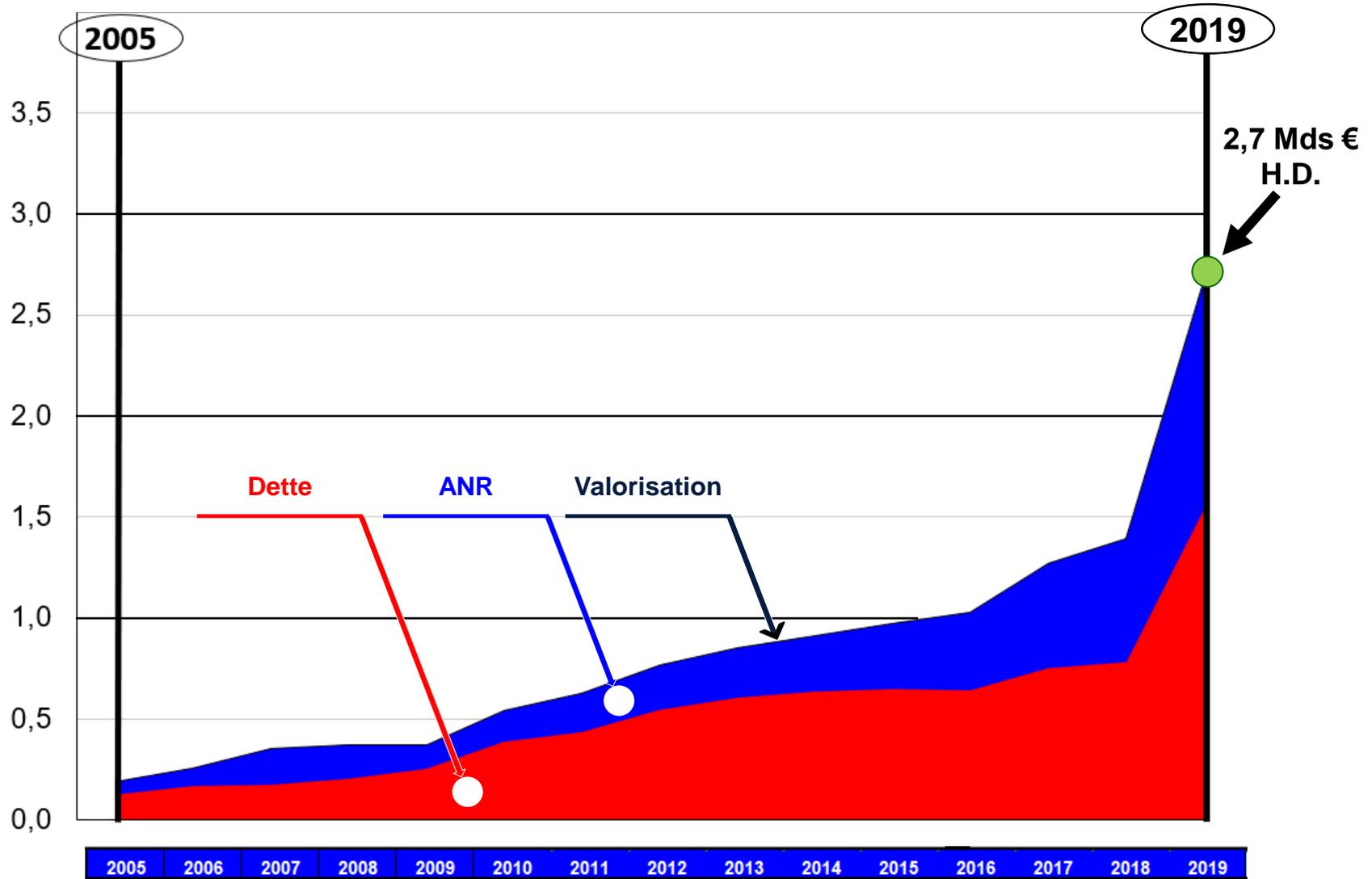


Chiffres clés :

- **22** entrepôts situés en France
- **1 100 000 m²** de surface
- **900 M€** Hors Droits (Prix d'acquisition)
- **5 ans** d'âge moyen
- **6 ans** de durée résiduelle ferme des Baux



Historique de la croissance



2019 : Chiffres clés

Le Patrimoine

- Valorisation HD : **2,7 Md€** **↗ 93 %**
- Taux de capitalisation : **5,30 %** **Vs. 6,35 %**
- Surface : **2 860 000 m²** **Vs. 1 630 000 m²**

La Dette

- Dette nette : **1 507 M€** **Vs. 779 M€**
- Ratio endettement (LTV nette) : **56 %** **Vs. 56 %**
- Coût au 31/12/2019 : **1,70 %** **Vs. 1,90 %**

Les Résultats

- Revenus locatifs : **100 M€** **↗ 17 %**
- Résultat net : **215 M€** **↗ 49 %**
- Résultat net récurrent : **71 M€** **↗ 21 %**

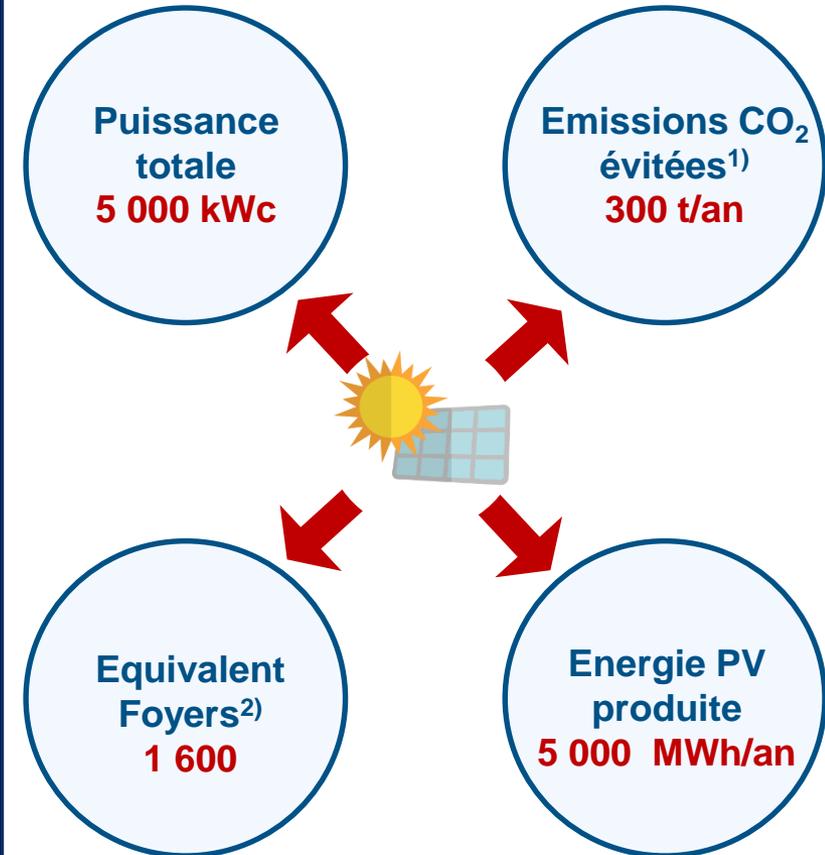


Nos premiers résultats de production d'électricité solaire

7 Entrepôts équipés de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation du client



Chiffres clés :



Notes : 1) 60 g équivalent CO₂/kWh ; 2) 3 000 kWh/Foyer





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



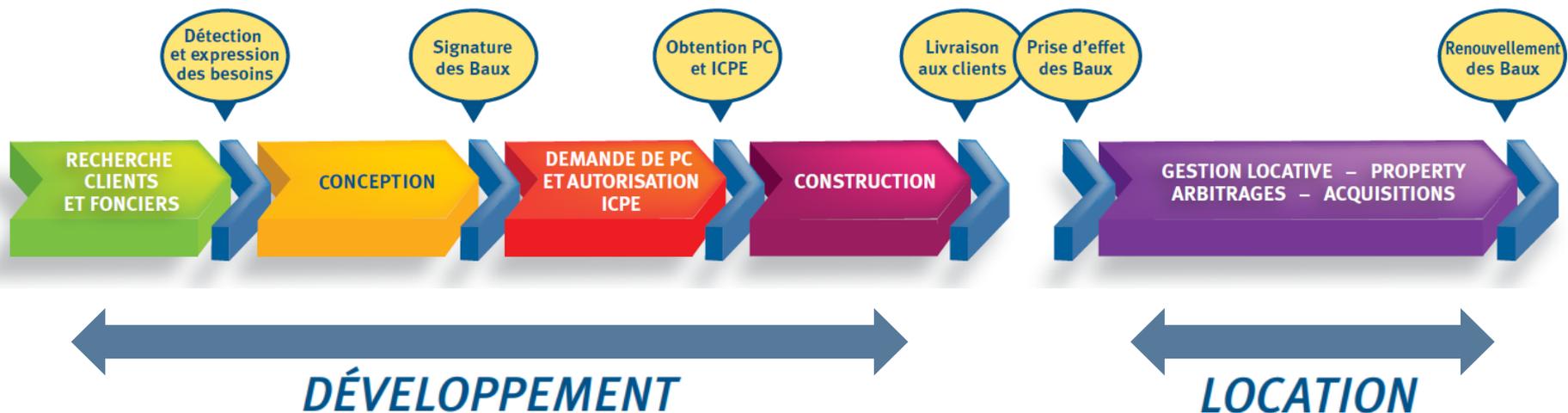
EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

**Une Foncière
en ordre de marche**

Nos 2 métiers

ARGAN PRÉSENTE À SES CLIENTS UNE PRESTATION GLOBALE
DE *DÉVELOPPEMENT* ET *LOCATION* D'ENTREPÔTS *PREMIUM*



Notre équipe

Une équipe
*totale*ment
ENGAGÉE AUPRÈS DE
ses clients locataires

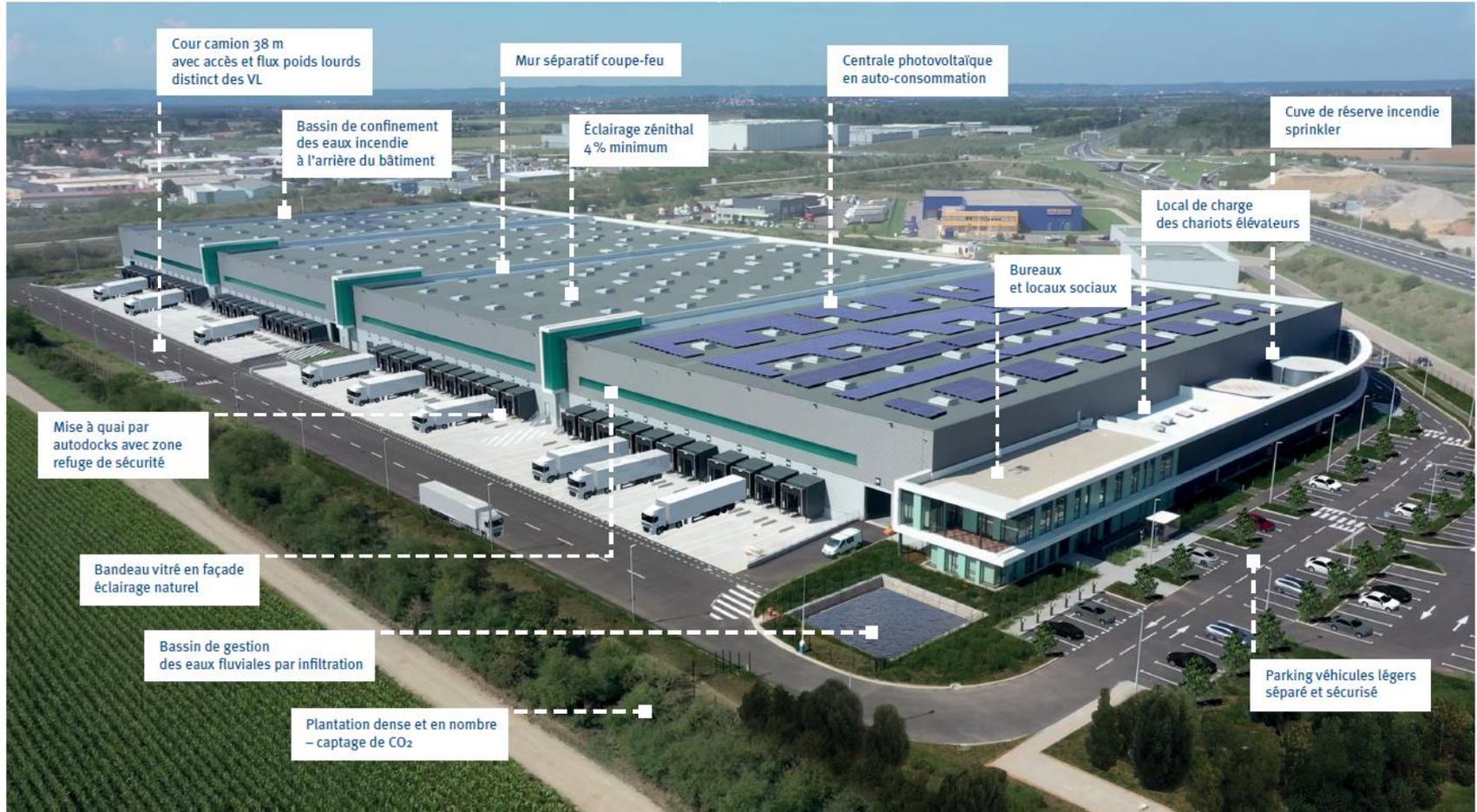


Notre patrimoine

2,9 MILLIONS DE M² D'ENTREPÔTS PREMIUM RÉPARTIS EN 85 BASES EN FRANCE

*Exemple d'entrepôt de 30.000 m²
composé de 4 cellules et d'un bloc bureau,
locaux sociaux et techniques.*

Architecte : ARCHIGROUP





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²



**Le marché de l'immobilier
logistique en France**

2000 – 2020 – Des usines à préparer les commandes clients

2000

- Les **industriels** externalisent leur fonction logistique
- Les **logisticiens** gèrent les flux mais également le bail commercial
- Les **logisticiens**, de plus en plus nombreux, montent en puissance



2020

- Les **chargeurs** (industriels ou distributeurs) réintègrent l'immobilier en reprenant notamment le bail commercial
- Les **entrepôts** deviennent des usines à préparer les commandes dans un contexte d'**explosion du e-commerce**



2000 – 2020 – Evolution des entrepôts

	2000	2020
Réglementation des ICPE	05 Août 2002	11 Avril 2017
Les entrepôts gagnent de la hauteur utile de stockage (+1 étage de palettes)	9/10m de haut	12m de haut
Amélioration significative du dallage	Joints défectueux néfastes aux chariots élévateurs	Suppression des joints Densité de fibrage plus forte
Avènement des auto-docks	Rampes de quais encastrées dans le dallage	Auto-docks extérieurs et dispositifs de sécurité de mise à quais des camions
Evolution de l' architecture et de l'intégration dans l' environnement	Strictement fonctionnel	Prise en compte de la qualité architecturale
Amélioration du confort des exploitants	Triste, murs gris, brut de béton	Intérieur blanc, lumineux Espaces de repos
Amélioration du bilan énergétique des bâtiments	Isolation faible, lumière par lampes incandescentes	Isolation renforcée, lumière par LED



2000 – 2020 – Un éventail d'entrepôts de plus en plus large

2000

- Développements principalement d'**entrepôts** - entre 15 000 m² et 30 000 m²

2020

- Multiplication des **entrepôts XXL** à visée de rationalisation

+ 100 000 m² pour la Grande Distribution spécialisée, notamment en Equipement de la Maison
50 / 70 000 m² pour la Grande Distribution Alimentaire

- Poursuite des développements 15 / 30 000 m² pour les ETI

- **Messagerie cross-docks** pour traitement des colis 3 000 / 12 000 m²

- Définition en cours de l'immobilier pour la logistique urbaine 500 / 1000 m²

- Début de l'**entrepôt à étages** notamment destiné à l'e-commerce



2000 – 2020 – Révolution robotique dans les entrepôts

2000

- La **mécanisation** est déjà développée mais essentiellement
 - dans le **textile**
 - dans les **messageries** de colis
 - dans les **centres de tri** postaux
- Les **transtockeurs** de grandes hauteurs développés avant l'avènement de l'informatique vont être démolis



2020

- L'avènement de la **robotisation**, notamment dans les entrepôts de préparation de commandes clients
- C'est l'ère du **Goods to Man**, des robots amènent les produits à un préparateur de commande qui n'a plus à se déplacer. Les **gains de productivité** et de **confort** sont énormes



2000 – 2020 – Un secteur de plus en plus concurrentiel

2000

2020

Promoteurs/Constructeurs

4 acteurs...

...toujours présents,
rejoints par une vingtaine
de concurrents aujourd'hui

Développeurs/Investisseurs

Peu d'acteurs.
Les premiers en 1998.
Profil-type: investisseur
anglo-saxon spécialiste
de la logistique
... et déjà ARGAN

Une trentaine d'acteurs
Consolidation du secteur,
Le top 5 détient plus de
11 millions de m² en
patrimoine

Investisseurs exclusifs

Quasi inexistants
Les premiers arrivent en 2004
Fonds anglo-saxons attirés par
des rendements plus élevés en
logistique

Une trentaine d'acteurs
- 1/3 depuis moins de
5 ans sur le marché
- Essentiellement des
investisseurs
institutionnels généralistes



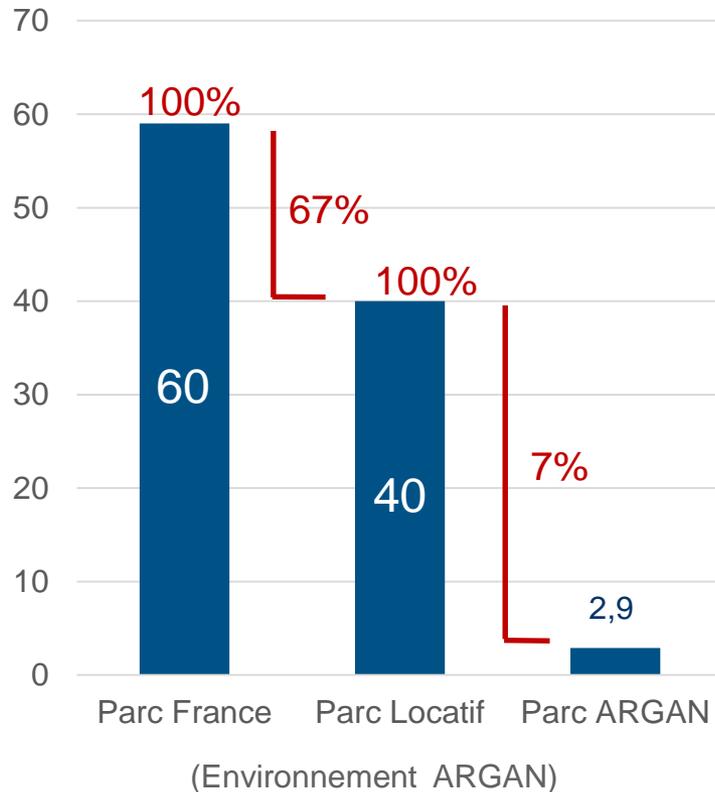
2000 – 2020 – Evolution de quelques prix

	2000	2020	Evolution
Taux de capitalisation	9%-10%	5%	↘ -450 pdb
Coût des intérêts sur prêt	6%	1,5%	↘ -450 pdb
Loyers €/m ² en Ile-de-France	45 €/m ²	55 €/m ²	↗ +20%
Coût de Construction €/m ²	300 €/m ²	400 €/m ²	↗ +30%

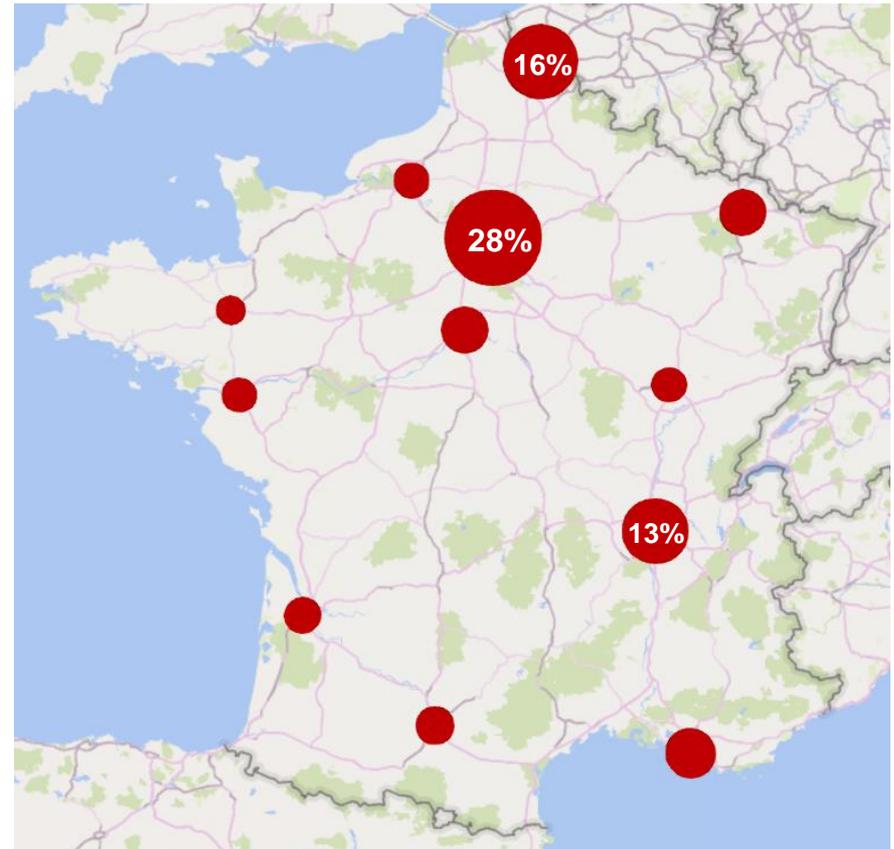


Le parc des entrepôts en France

Parc des entrepôts en France à fin 2019, millions de m²



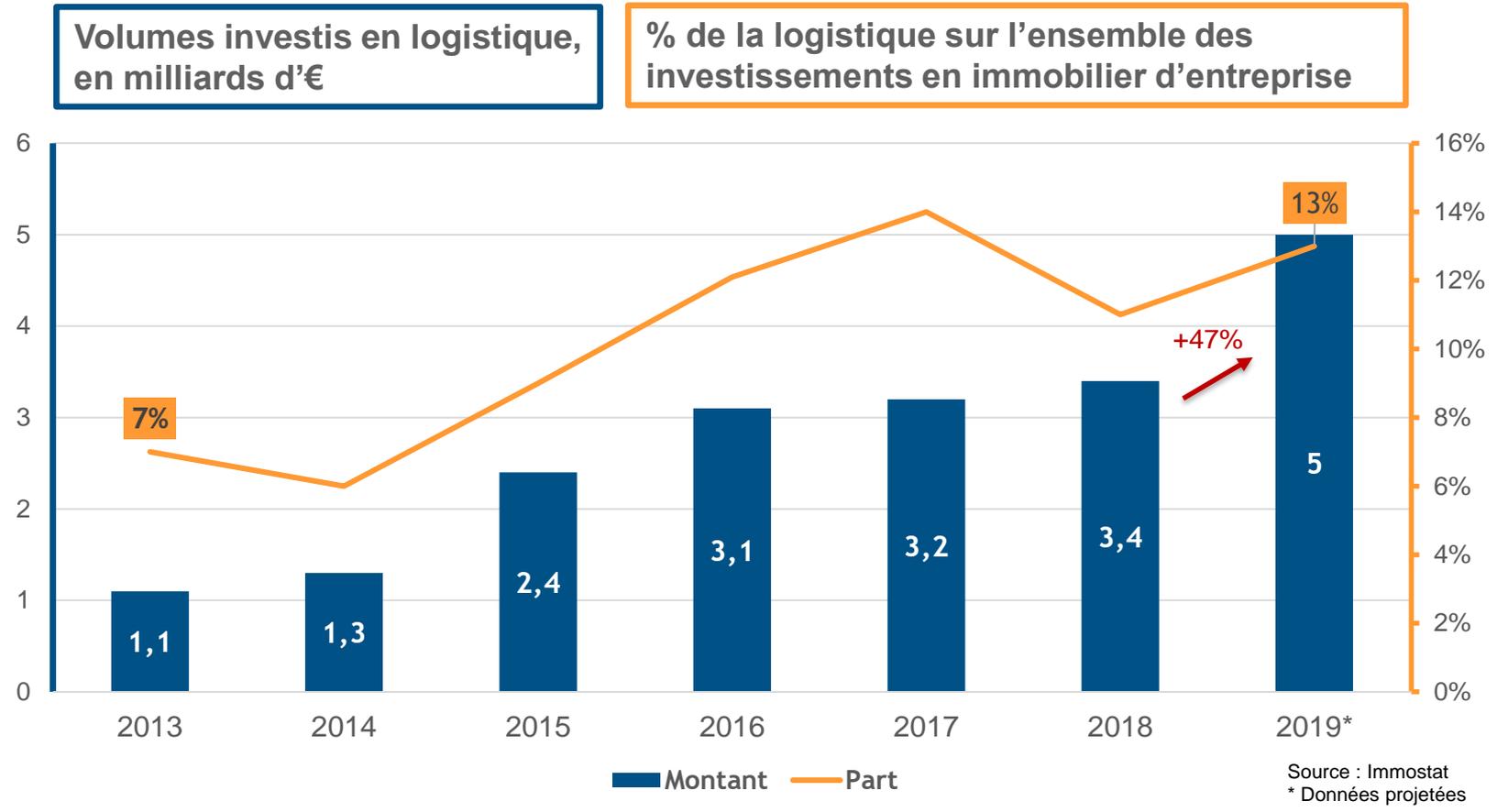
Parc d'entrepôts français



- Fin 2019, on dénombre **environ 60 millions de m²** de surfaces d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France.



Marché de l'investissement logistique de 2013 à 2019



- La classe d'actif logistique attire une part croissante des investissements.
- Un marché mature. La logistique est un actif à part entière et non plus un simple outil de diversification.



Les points-clés des années à venir

- ✓ Durcissement des règles environnementales
- ✓ Rareté du foncier disponible
- ✓ Restrictions à l'artificialisation des sols
- ✓ Développement de la logistique urbaine du dernier km
- ✓ Prise en compte de l'empreinte carbone





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

**Un patrimoine PREMIUM
de 2,9 millions de m²**

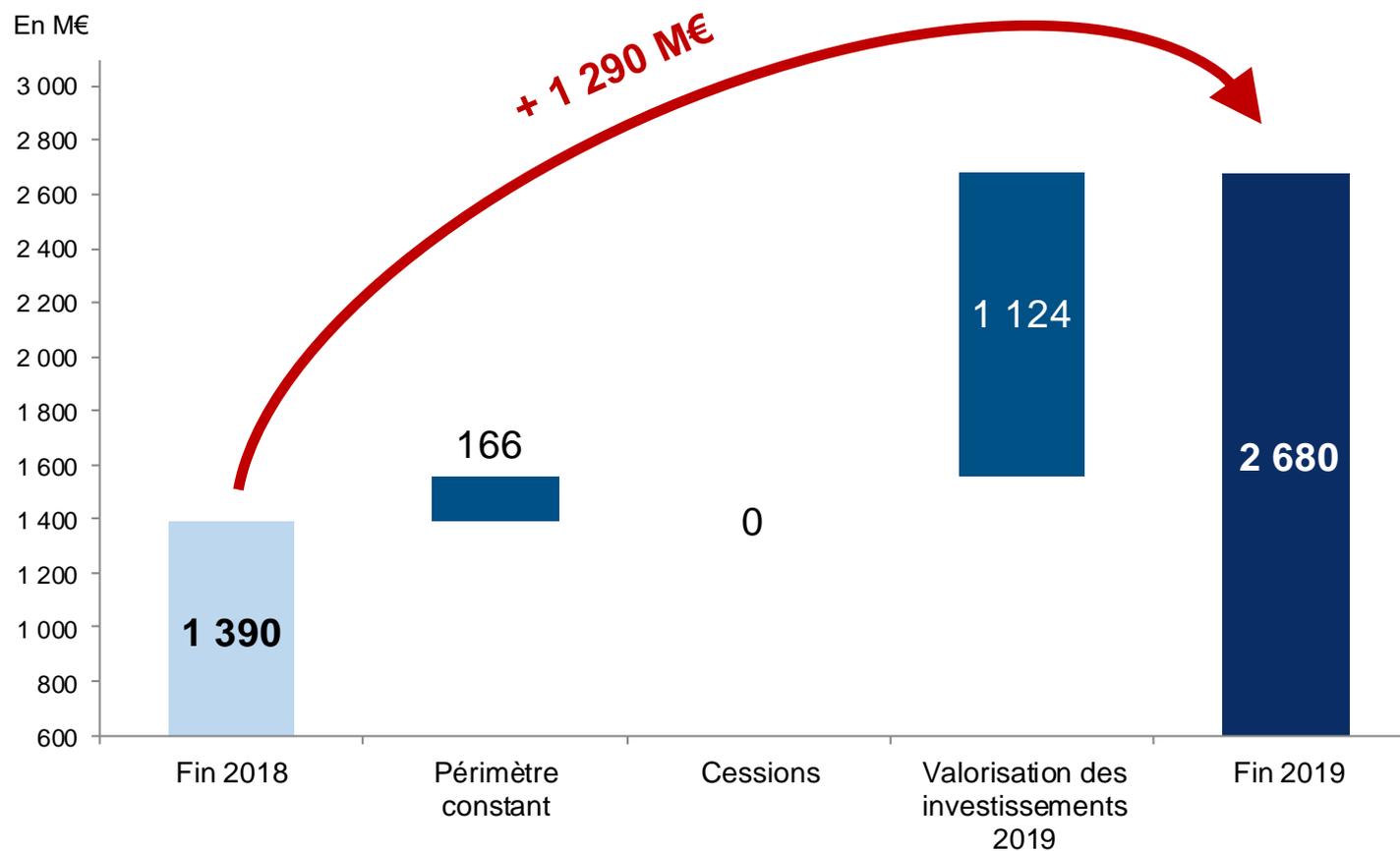
2019 : Chiffres clés

Un patrimoine PREMIUM loué à 99 %

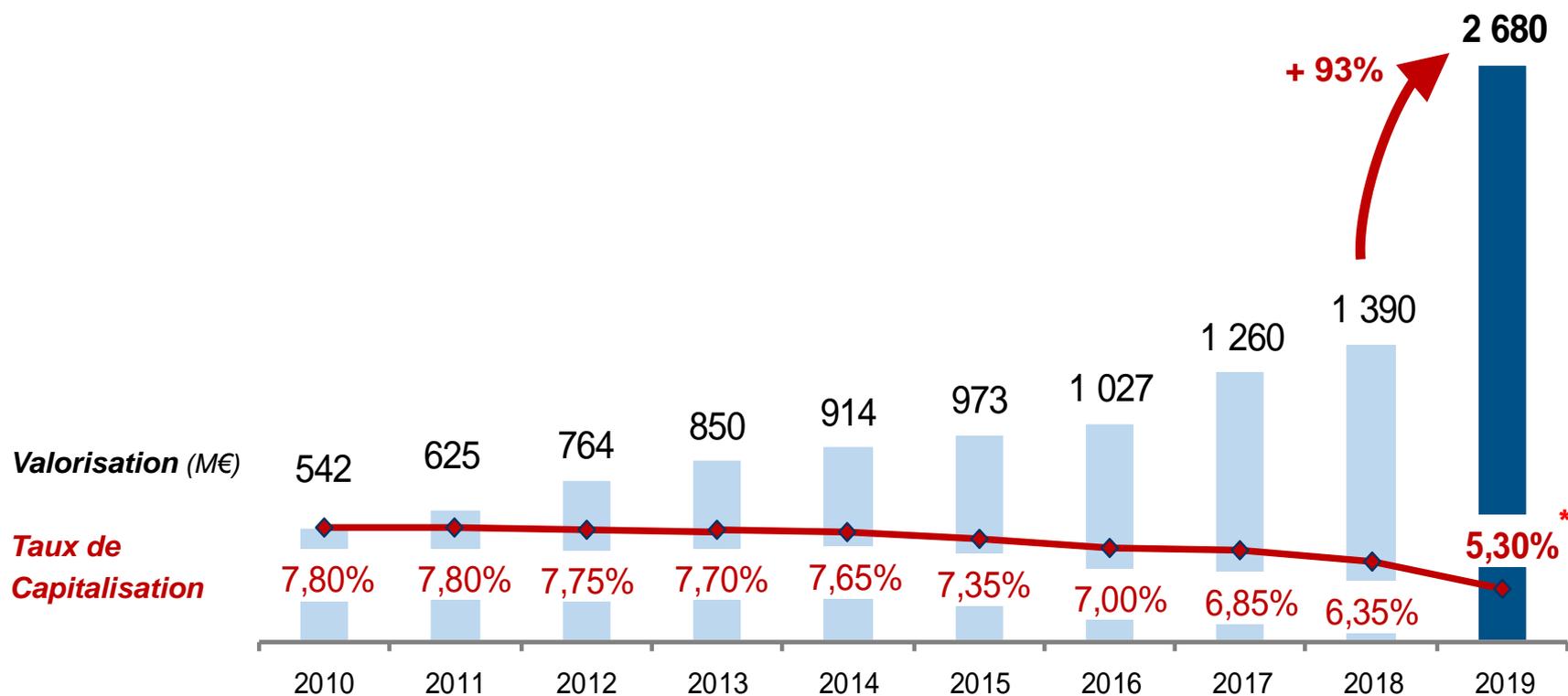
Surfaces construites :	▪ 2 860 000 m ² (vs. 1 630 000 m ²)	↗ 75 %
Foncier :	▪ 830 ha (vs. 430 ha)	↗ 93 %
Valorisation :	▪ 2 680 M€ H.D. (vs. 1 390 M€ H.D.)	↗ 93 %
	• Construit : 2 670 M€ (HD)	
	• Réserves foncières : 10 M€	
Revenus locatifs :	▪ 100 M€ (vs. 85,4 M€)	↗ 17 %
Durée ferme résiduelle moyenne des baux	▪ 5,8 ans (vs. 5,4)	



Valorisation du Patrimoine : 2 680 M€ HD, 93 %



Historique des valorisations et des taux hors droits

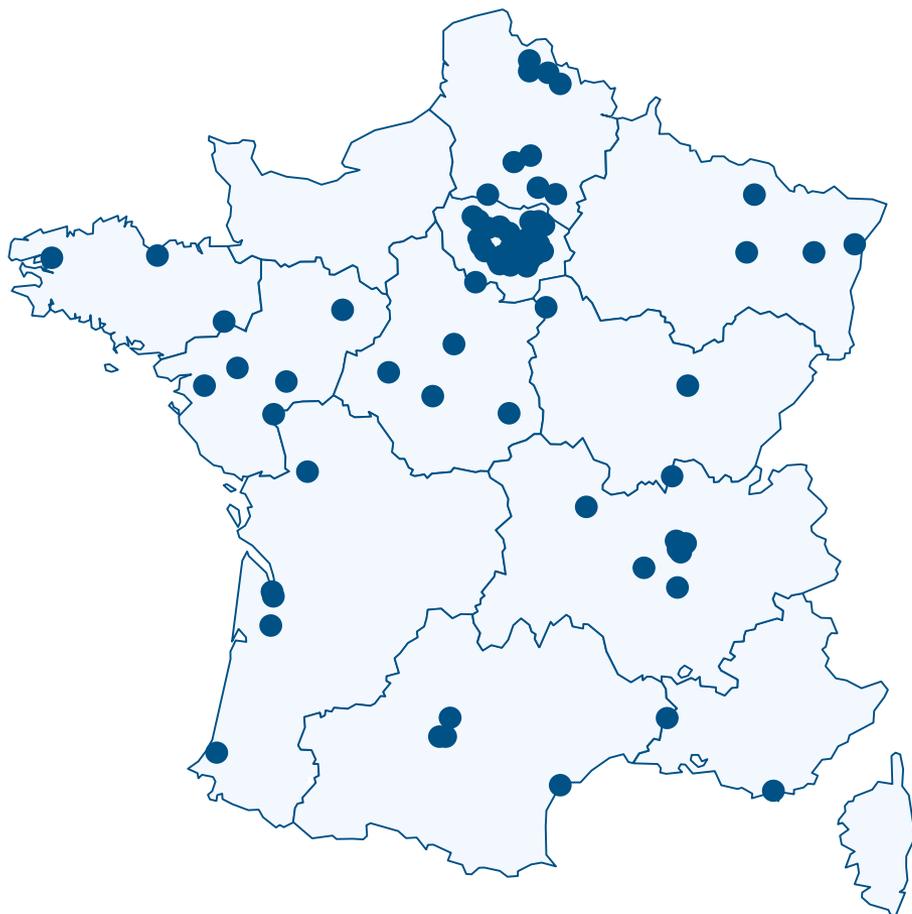


* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



Le portefeuille ARGAN fin 2019

➤ Un patrimoine de **2 860 000 m²** répartis en **85 plateformes** en France

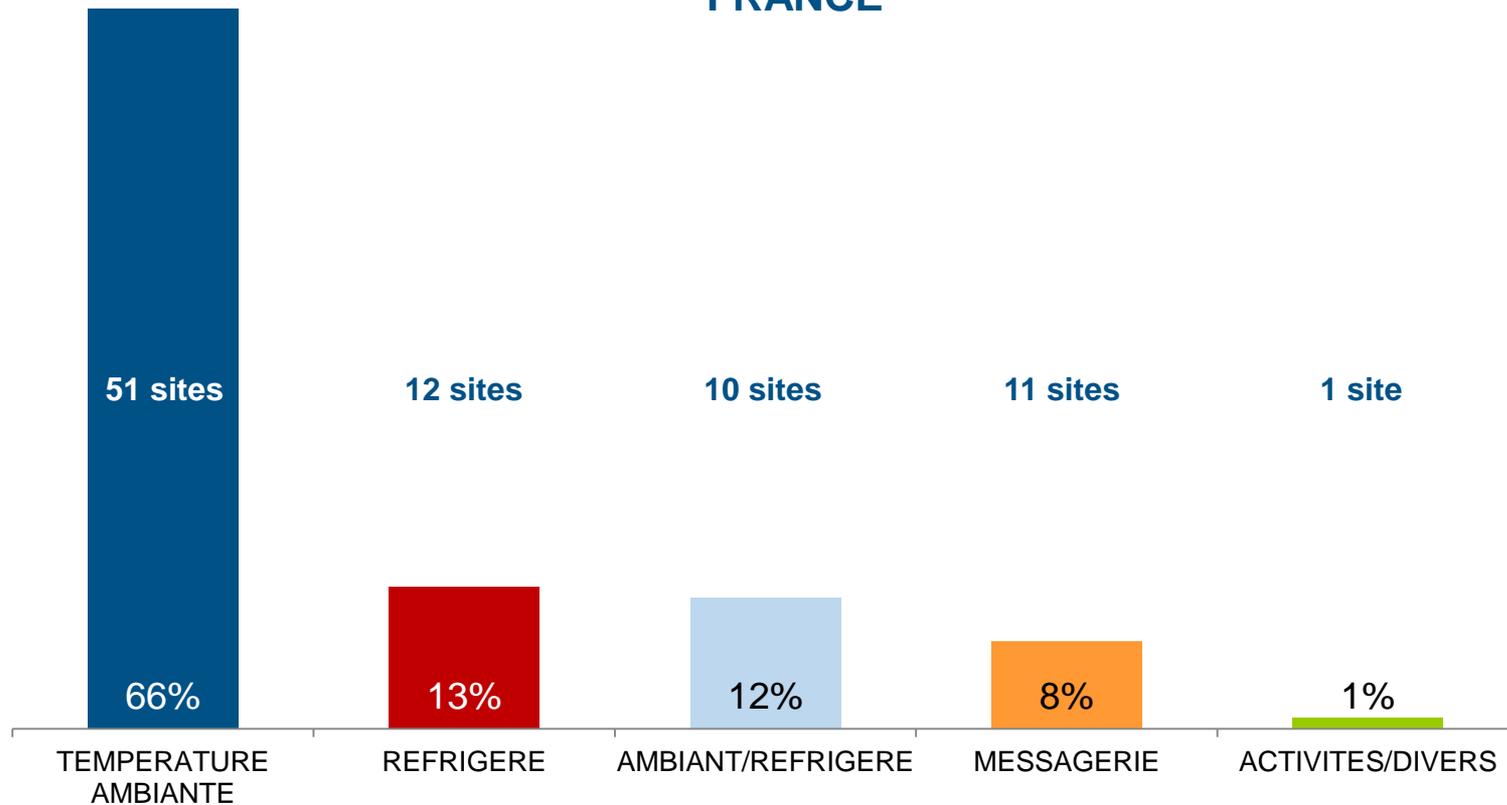


REGIONS	SURFACES	REPARTITION	NOMBRE
IDF	1 089 341	38%	39
HAUTS de France	466 310	16%	9
AUVERGNE RHONE-ALPES	280 147	10%	8
CENTRE VAL de Loire	219 595	8%	4
OCCITANIE	192 448	7%	5
PAYS de la LOIRE	188 204	7%	5
BOURGOGNE Franche Comté	139 214	5%	2
GRAND EST	125 713	4%	4
AQUITAINE	108 866	4%	5
BRETAGNE	41 435	1%	3
PACA	5 837	NS	1
TOTAL	2 857 110 m²	100%	85



Répartition des plateformes par typologie

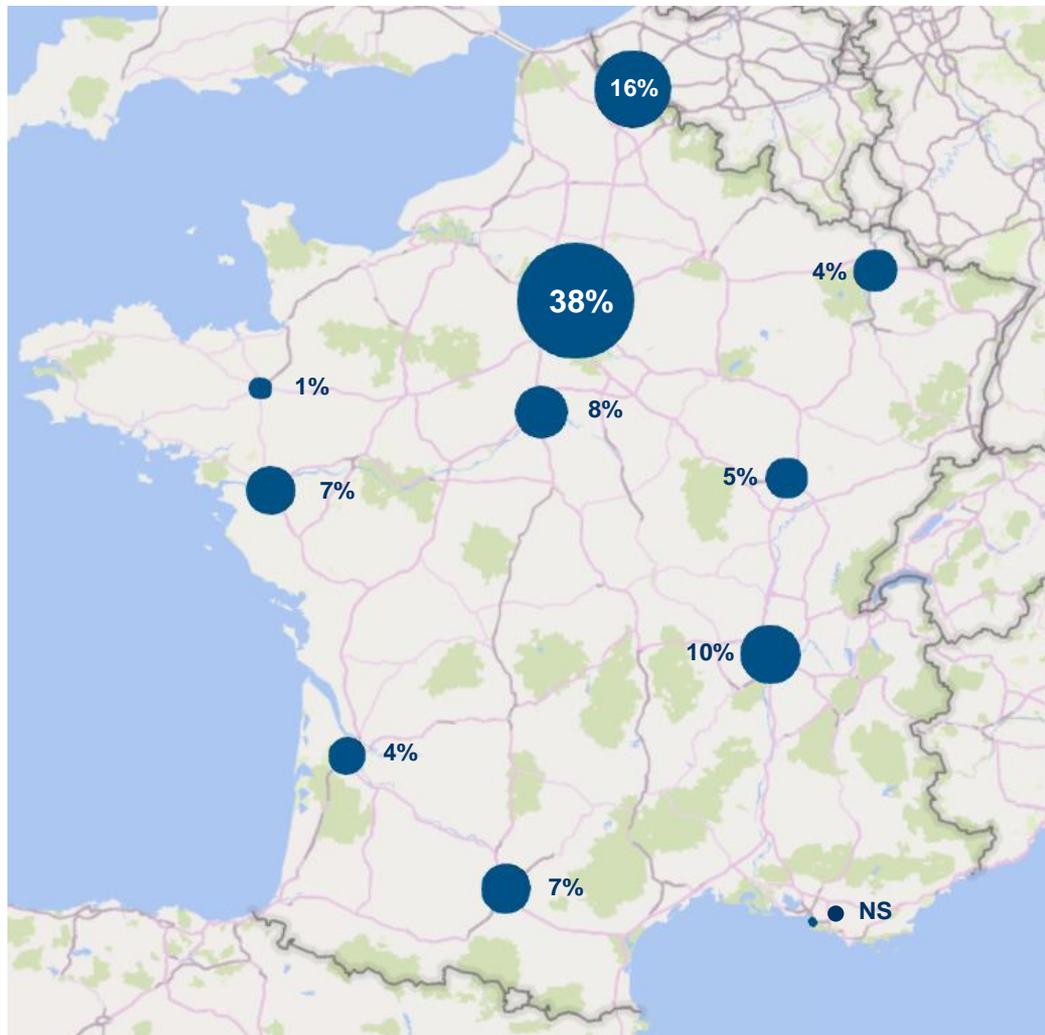
UN PATRIMOINE DE 85 ENTREPÔTS PREMIUM EN FRANCE



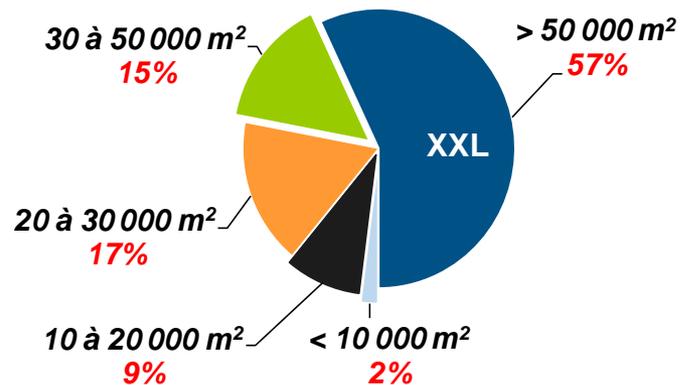
Répartition selon le % des loyers 2019



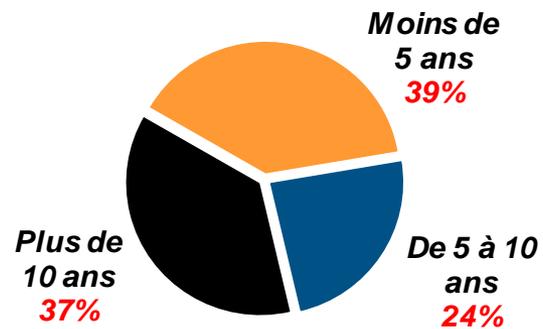
Photographie du patrimoine fin 2019



Surface moyenne : 33 000 m²



Ancienneté moyenne : 8,4 ans (vs 9,0 ans)



Rétrospective 2019

	CARGO	Développements	Réhabilitation	Total
Nombre d'entrepôts	22	5	1	28
Surface	1 090 000 m ²	140 000 m ²	N/A	1 230 000 m²
Loyer	45,4 M€	9,3 M€	N/A	54,7 M€
Investissement	900 M€	135 M€	10 M€	1 045 M€
Durée ferme	6 ans	11 ans	N/A	7 ans
Rendement	5,0 %	6,9 %	N/A	5,2%

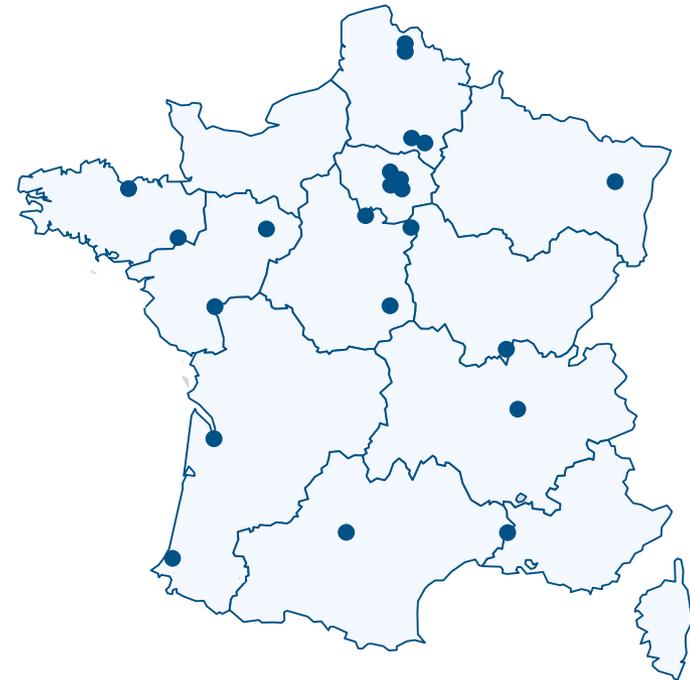


Acquisition du portefeuille « Cargo » de 1 100 000 m² pour un montant de 900 M€ HD



Chiffres clés :

- 22 entrepôts situés en France
- 1 100 000 m² de surface
- 900 M€ Hors Droits
- 5 ans d'âge moyen
- 6 ans de durée résiduelle ferme des Baux



5 développements en 2019 pour une surface totale de 140 000 m²

Sites



- Locataire : DSV
- Ville : Gennevilliers (92)
- Surface : 11 800 m²
- Durée ferme : 10 ans



- Locataire : Monoprix
- Ville : Fleury-Mérogis (91)
- Surface : 65 000 m²
- Durée ferme : 12 ans



- Locataire : Téréva
- Ville : Pusignan (69)
- Surface : 34 800 m²
- Durée ferme : 10 ans

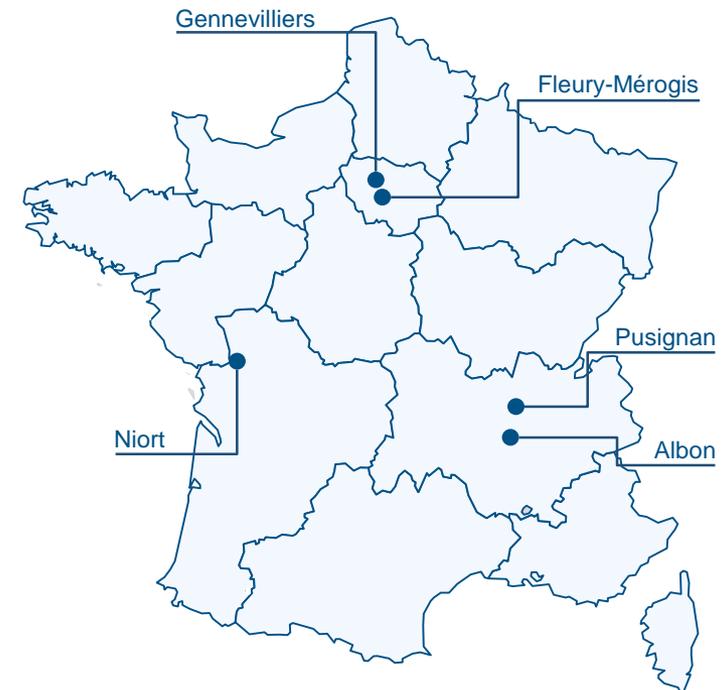


- Locataire : Eural
- Ville : Niort (79)
- Surface : 21 000 m²
- Durée ferme : 12 ans



- Locataire : Nutrition & Santé
- Ville : Albon (69)
- Surface : 13 000 m²
- Durée ferme : 7 ans

Répartition des sites en France





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²



**Des clients locataires
fidèles et de premier plan**

Des clients de premier plan

L'ORÉAL®

DECATHLON



Carrefour

LOC@POST

Eurial

FM LOGISTIC
made in satisfaction

XPO Logistics

GRUPE
Casino

LEADER
PRICE

SIMPLY

samada'
LA LOGISTIQUE DE MONOPRIX

castorama

OM Movianto
AN OWENS & MINOR COMPANY

arvato services
BERTELSMANN

Auchan

dpd

GEODIS

DHL

Sysco®

chers clients - locataires,
chez ARGAN vous êtes les
personnes les plus importantes.
à l'ère

Alloga

B/S/H/

chronopost

MEDIAPOST

DSV

IRON MOUNTAIN®

KUEHNE + NAGEL

NS
nutrition
& santé

JAGUAR
LAND-ROVER

Culligan
le meilleur de l'eau

SNCF

têrêva

Legendre
LA LOGISTIQUE GLOBALE

celio*

LMDW

Animalis
les animaux à vivre et à aimer

REXEL

DJECO

DAHER

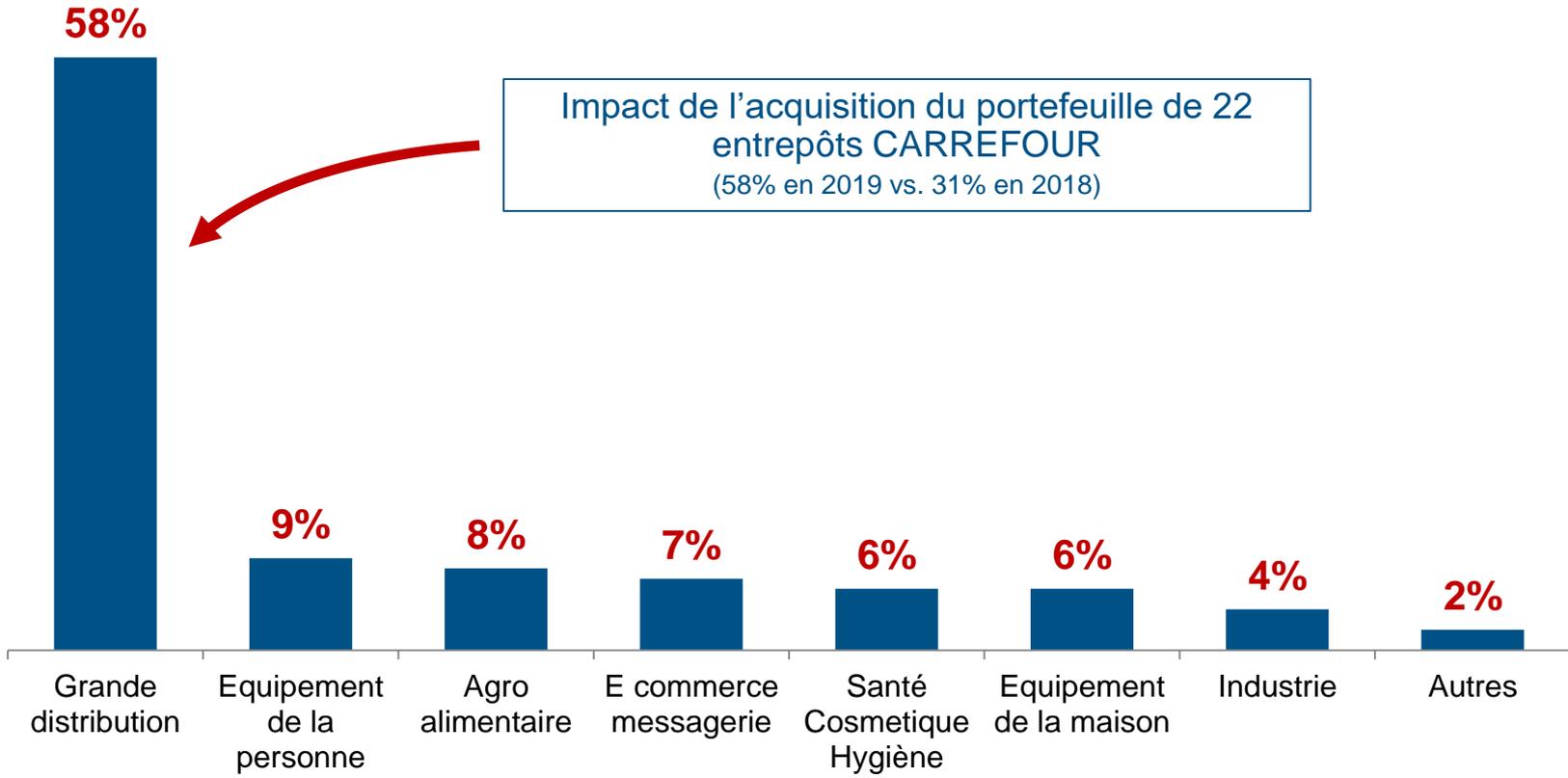
Chargeurs : Industriels ou distributeurs titulaires des baux (Carrefour, Décathlon, L'Oréal, etc.)

Logisticiens : Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis, XPO Logistics, etc.)

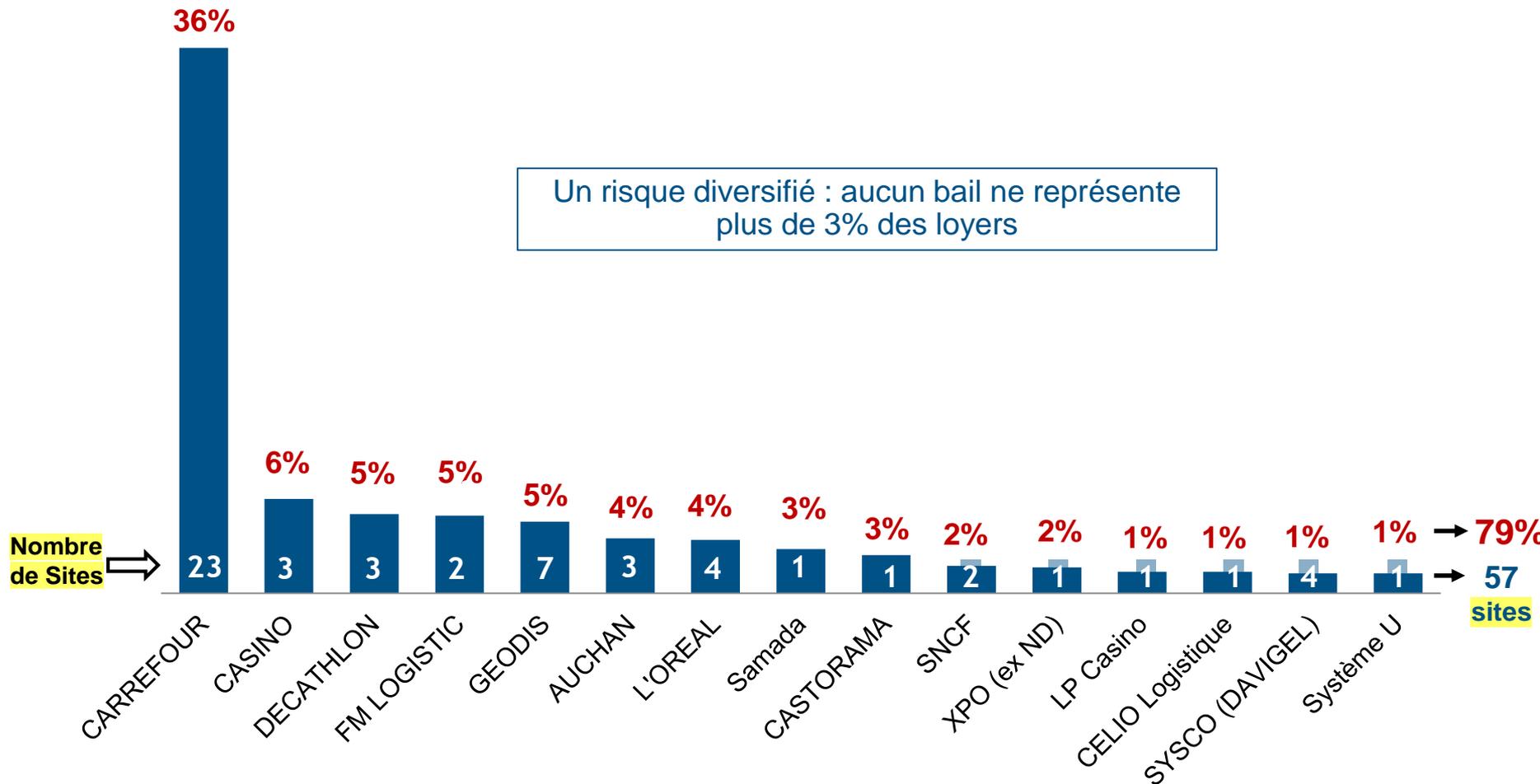


ARGAN

Répartition des clients par secteurs économiques



Un profil de risque locataire sécurisant



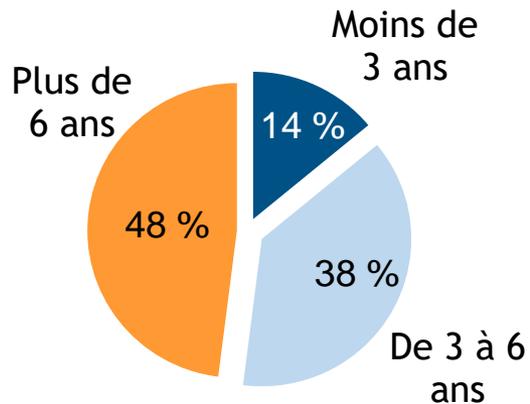
Les 15 premiers locataires représentent 79 % des loyers, répartis sur 57 sites, Les 30 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %



Des loyers sécurisés

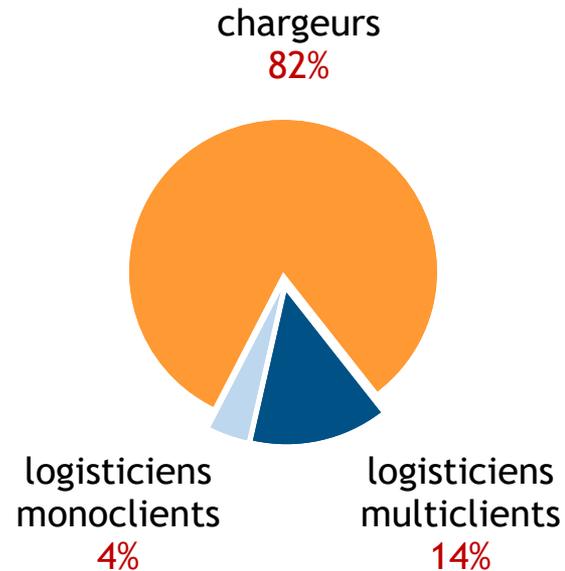
Répartition des baux par durée ferme à fin 2019

(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,8 ans
(vs. 5,4 ans en 2018)

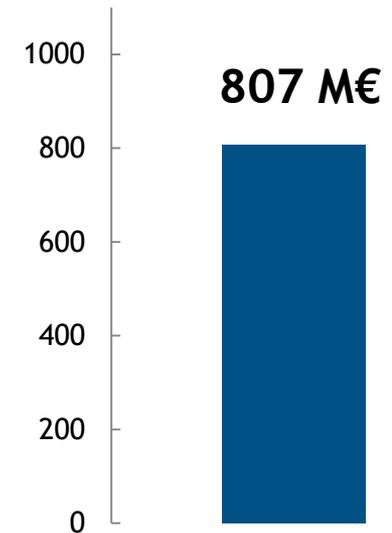
Typologies de Clients locataires



Augmentation continue du pourcentage de chargeurs : 82%
(vs. 71% en 2018)

Loyers sécurisés

sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2019



Augmentation des loyers sécurisés : 807 M€
(vs. 466 M€ en 2018)





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²



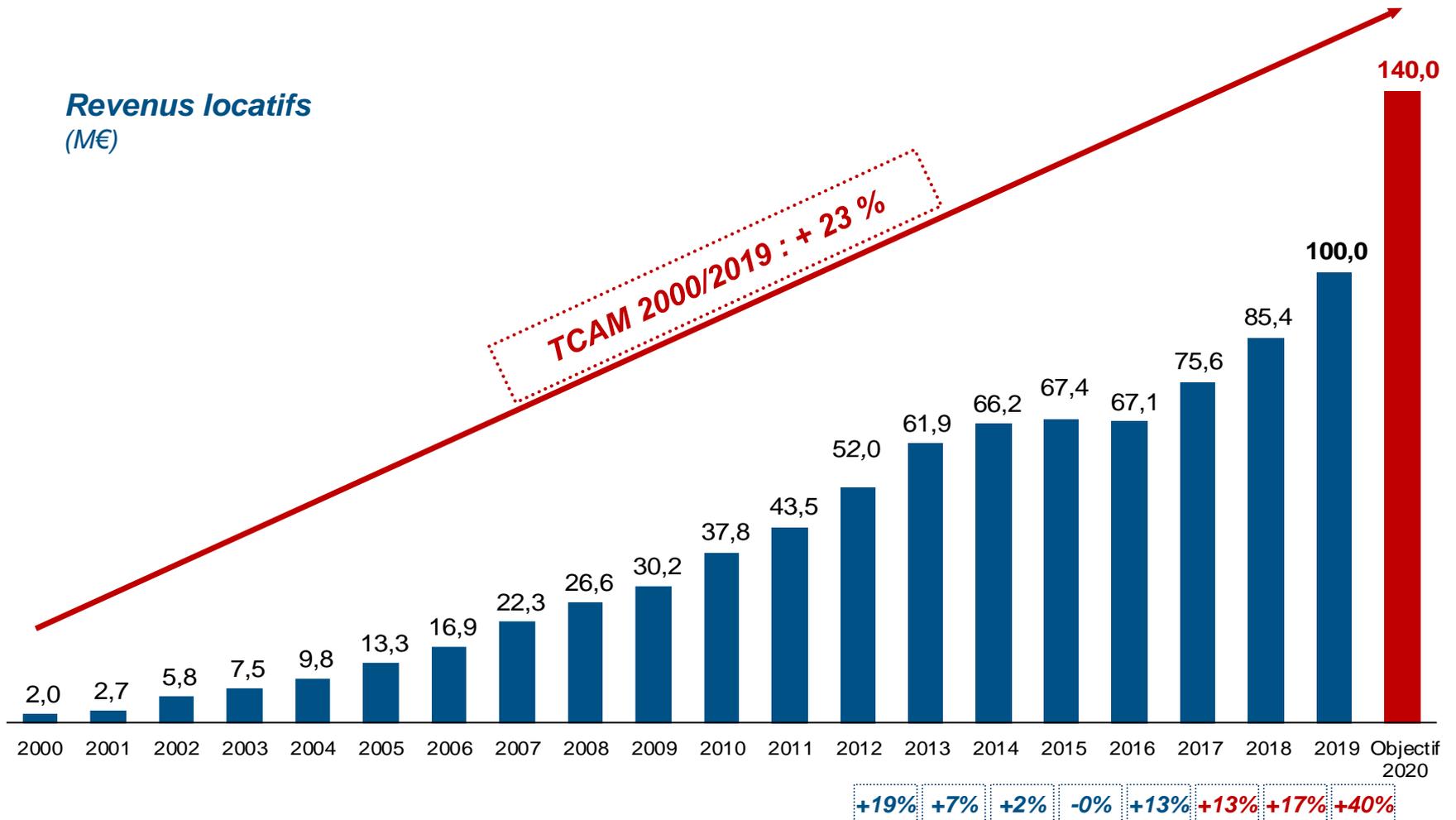
Résultats 2019

Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- **Gestion rigoureuse** des flux de cash
- Mode de financement par **prêt amortissable** essentiellement
 - ✓ *Actif par actif pour 90 % (Prêts hypothécaires ou CBI longue durée (maturité moyenne 9 ans) et amortissables)*
 - ✓ *Obligation pour 10 %*
- **Optimisation du coût de la dette** (1,70% au 31/12/19)
- **Des frais de fonctionnement maîtrisés**
- Allocation équilibrée entre **dividende** et **autofinancement** de la croissance



Une croissance continue depuis l'origine

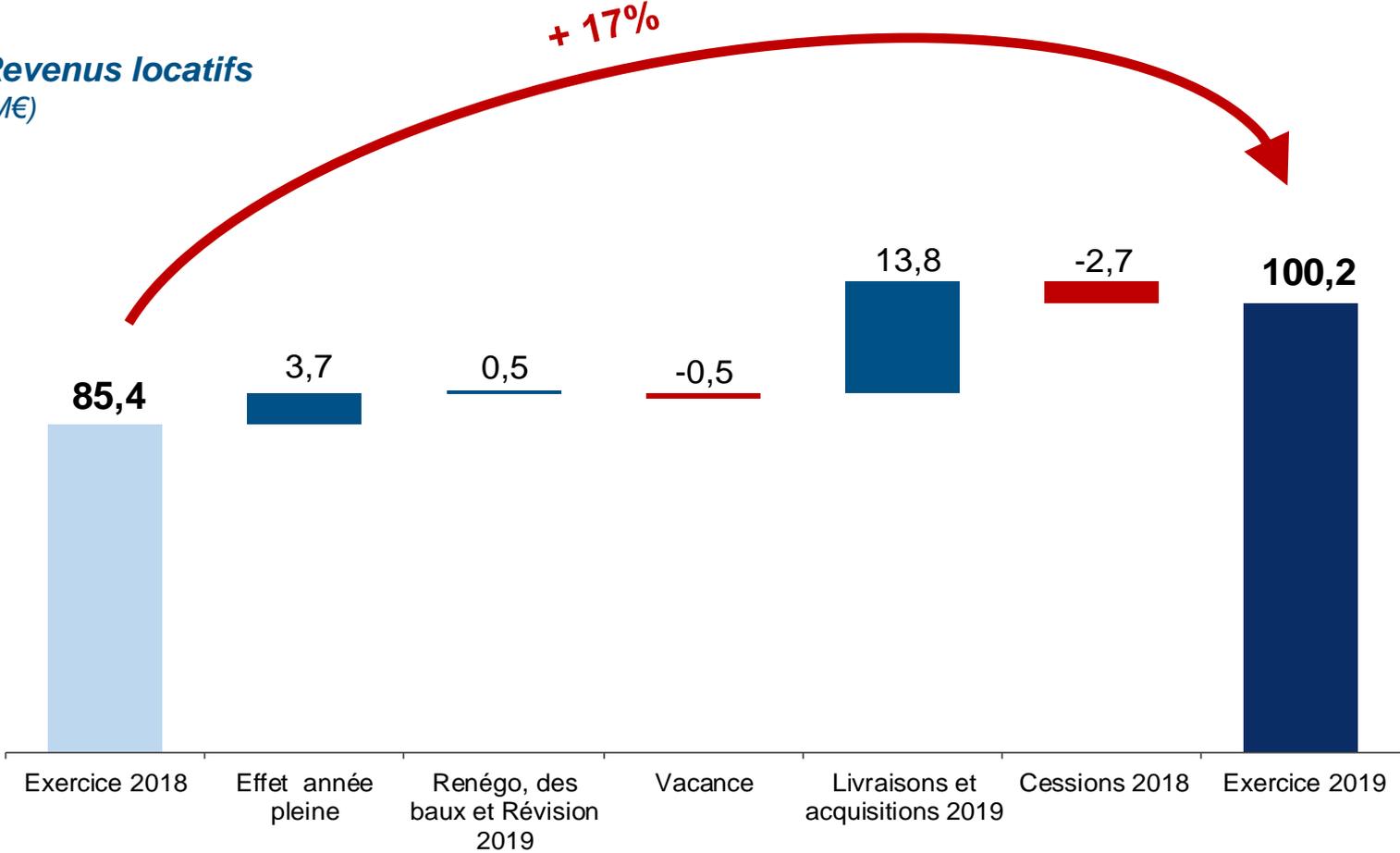


Suite à arbitrage portefeuille ↴

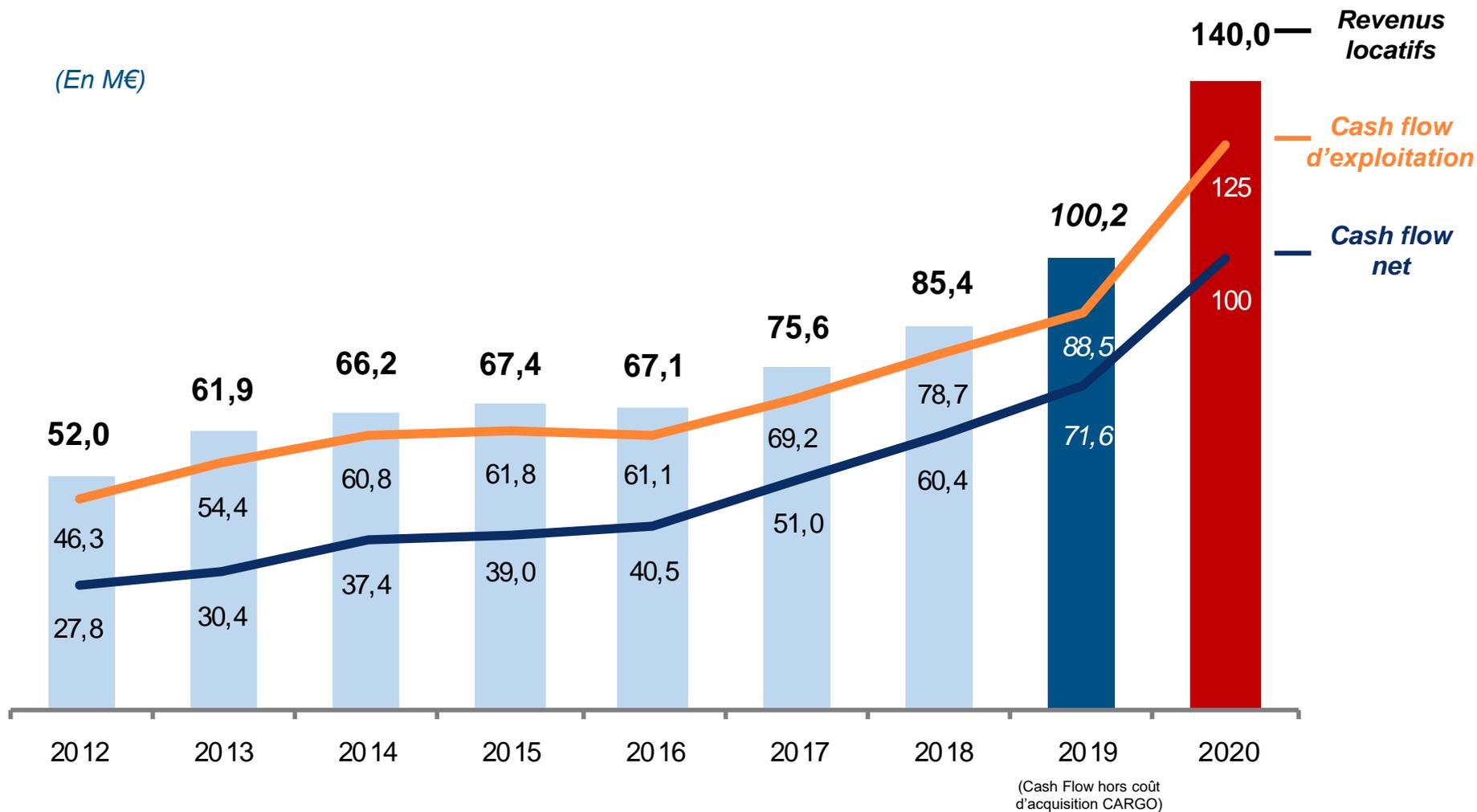


Des revenus locatifs 2019 : ↗ 17%

Revenus locatifs
(M€)



Une génération de cash flow en croissance continue



Compte de résultat consolidé (normes IFRS) 49%

En M€	2018	2019	
Revenus locatifs (net de charges)	85,4 100 %	100,2 100 %	 17 %
EBITDA (hors coûts d'acquisition CARGO) EBITDA / Revenus	77,9 91 %	89,2 91 %	 15 %
Coûts d'acquisition CARGO		-47,1	
Variation de juste valeur	81,2	197,1	} 196,8
Résultat des cessions	1,9	-0,3	
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	161,0	238,9	 48 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,3	0,2	
Intérêts sur emprunts	-18,6	-17,1	
Instruments dérivés et frais d'émission	-3,0	-8,8	
Résultat avant impôts	139,7	213,2	 53 %
Impôts et autres charges financières	-3,0	0,4	
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	7,8	1,4	
Résultat net part du groupe	144,5	215,0	 49 %
Résultat dilué par action (€)	8,86	12,14	
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	16 309 962	17 719 437	
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession) Résultat net récurrent / Revenus	58,7 69 %	71,1 71 %	 21 %



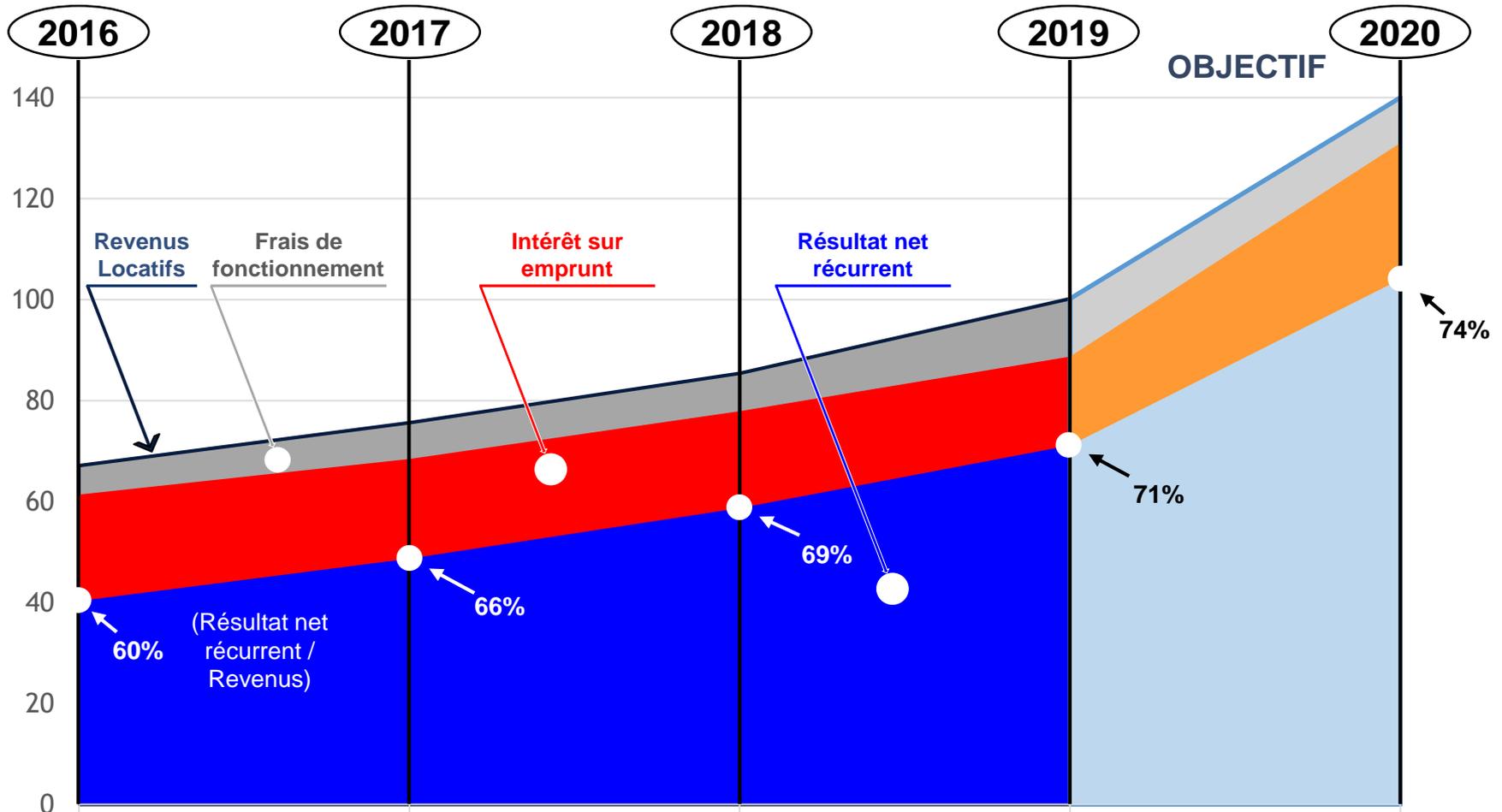
Résultat net récurrent : 21%

En M€	2018	2019	
Revenus locatifs (net de charges)	85,4	100,2	 17 %
	100 %	100 %	
Charges courantes (hors coûts d'acquisition CARGO)	-7,5	-9,4	
Coût IFRS attribution gratuite d'action exercices 2016/17/18	0	-2,1	
Produits de trésorerie	0,3	0,2	
Intérêts sur emprunts	-18,6	-17,1	
Frais d'émission	- 0,9	- 0,7	
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	58,7	71,1	 21 %
Résultat net récurrent / Revenus	69 %	71 %	 200 <i>pdb</i>
Résultat net récurrent par action (€)	3,6 €	4,0 €	
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	16 309 962	17 719 437	



Historique du Résultat Récurrent : ➤ + 76% entre 2016 et 2019

(En M€)



Réduction du coût de la dette à 1,70 %

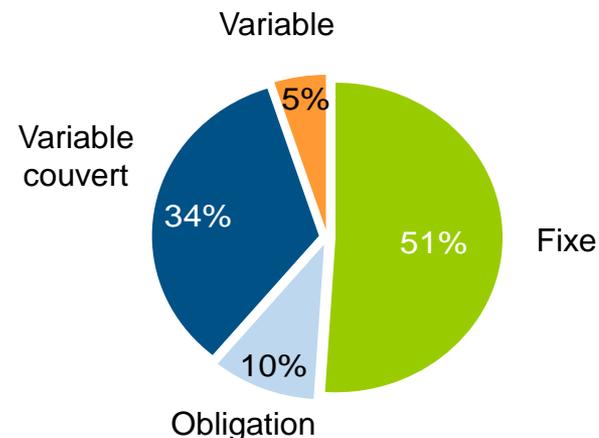
DETTE

- Dette nette : **1 507 M€**
 - ✓ + Dette bancaire : + 1 369 M€
 - ✓ + Obligation : + 155 M€
 - ✓ - Trésorerie : - 17 M€
- Coût moyen de la dette :  **1,70 %** (vs 1,90 %)
- Maturité : **8,5 ans** (vs 8,0 ans)

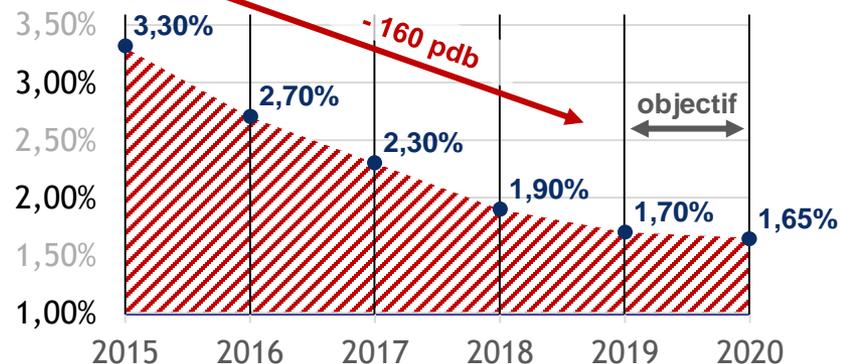
LTV

- Loan to Value nette : **56 %** (vs 56 %)

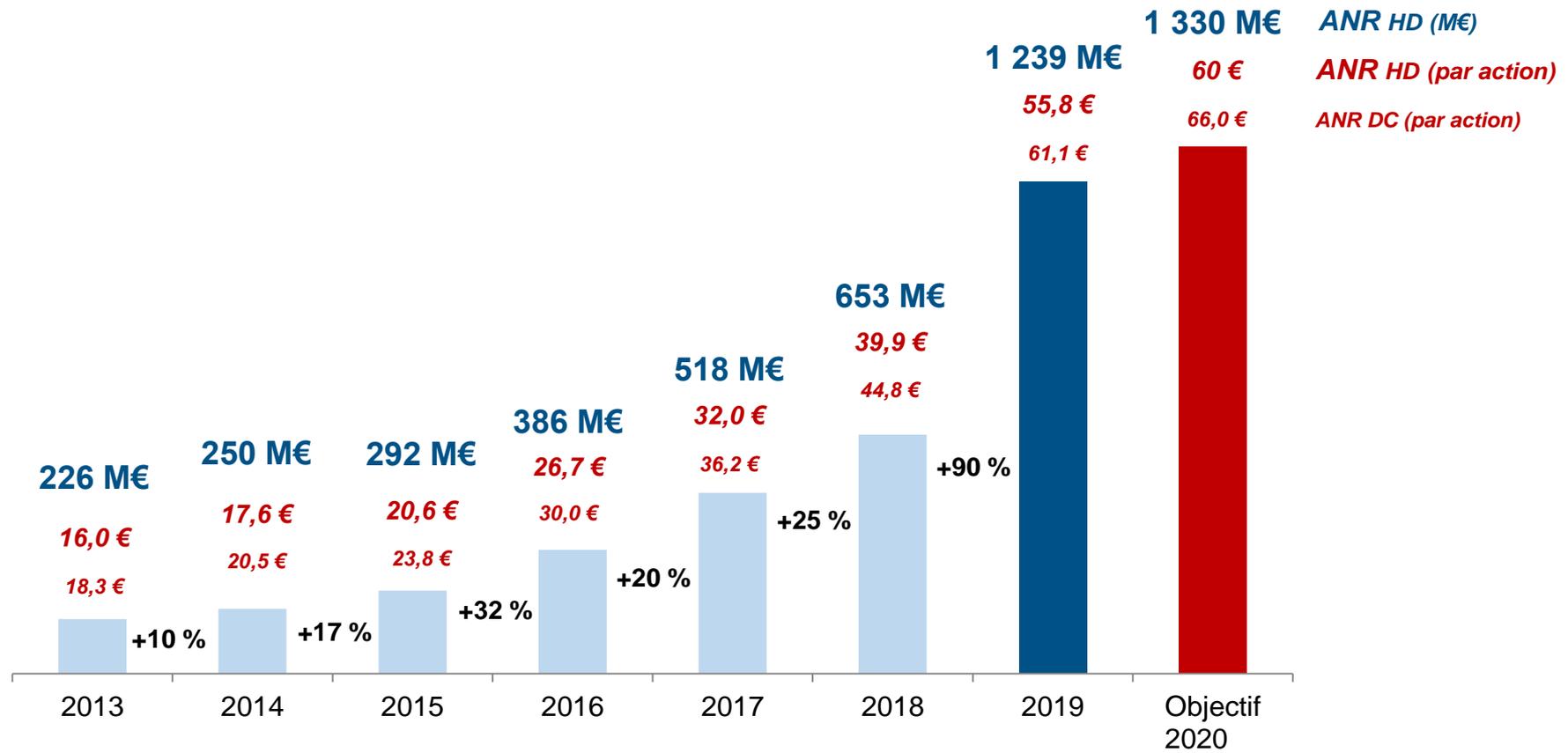
STRUCTURE DE LA DETTE À FIN 2019



EVOLUTION DU COUT DE LA DETTE

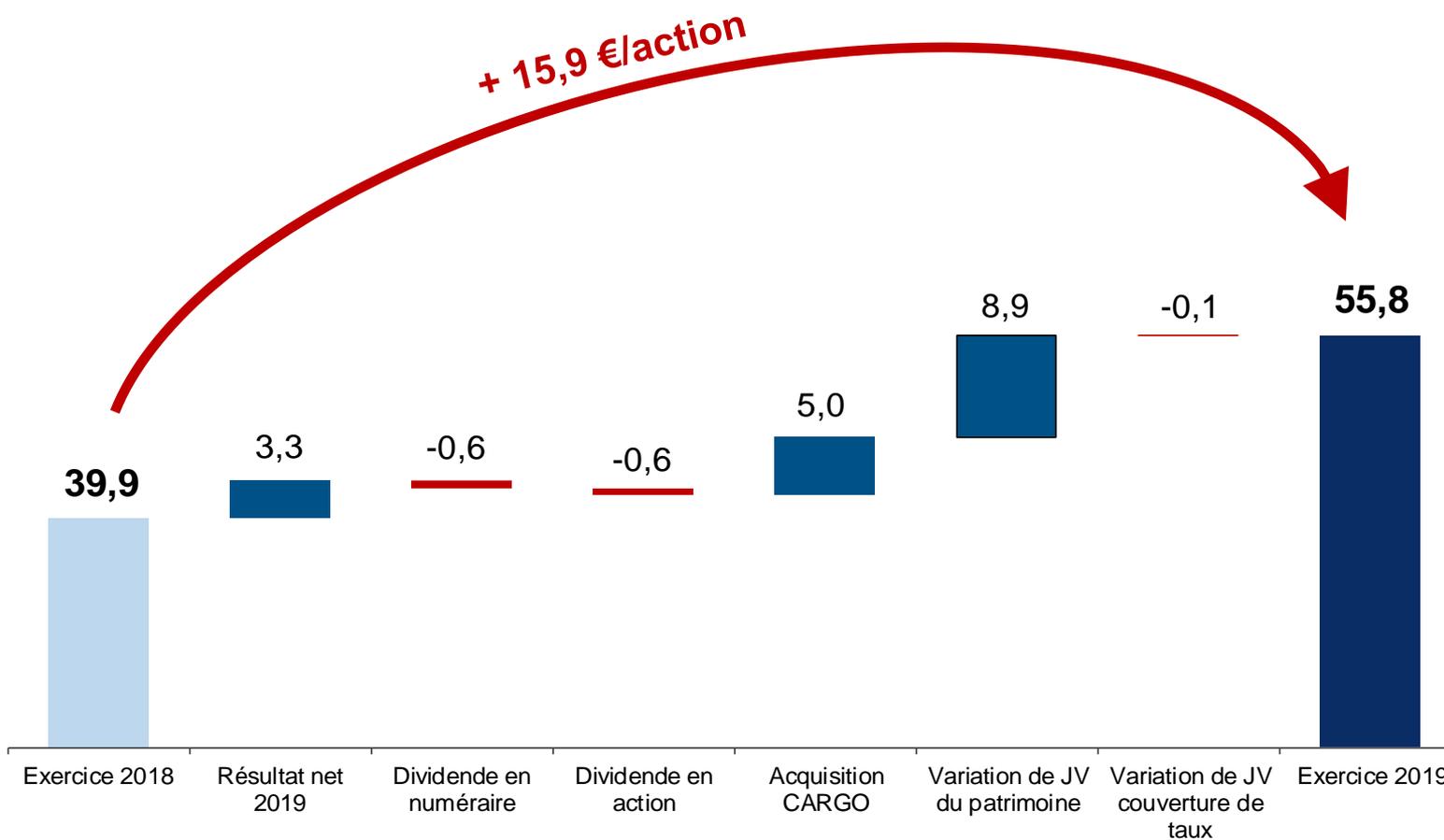


ANR (triple net EPRA) : 1,24 milliard € ↗ 90 %



ANR Triple net EPRA hors droits par action (en €) 40%

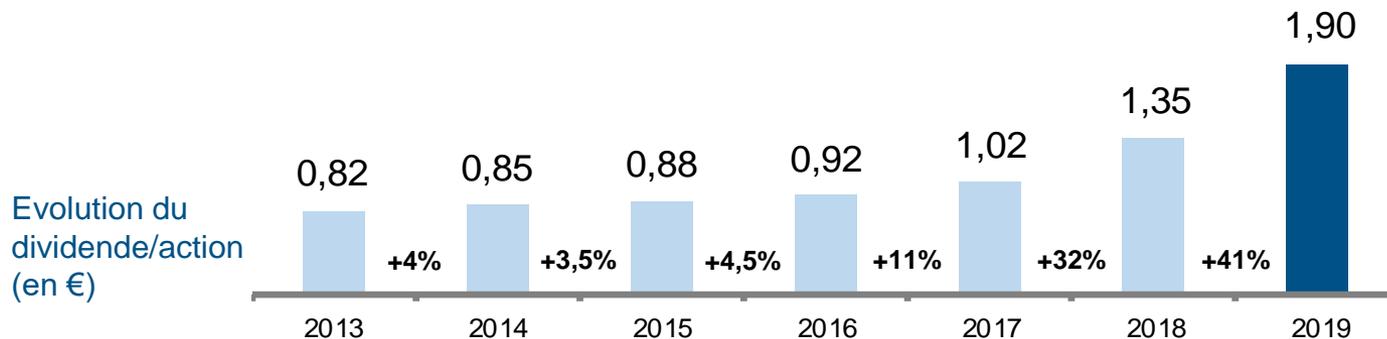
(En € hors droits)



Un Dividende 2019 : 41 %

Proposition à l'Assemblée Générale du 19 mars 2020 :

- **Un dividende augmenté à 1,90 € par action, en progression de 41 %**, et représentant :
 - ✓ Un rendement de 2,55 % sur la moyenne du cours de décembre 2019 (74,35 €/action)
 - ✓ Une distribution de 47 %⁽¹⁾ de la CAF nette après endettement financier 2019
- **Mise en paiement en avril 2020**



Les Dividendes affichés sont distribués l'année suivante

Rendement %	5,7%	4,6%	4,2 %	3,7 %	2,5 %	3,1 %	2,6 %
Cours de Réf. (Déc. de l'exercice)	14,3	18,6	20,9	24,6	40,1	43,0	74,3

(1) Calculé sur le nombre moyen pondéré d'action de l'exercice



Le cours de l'Action au 31/12/2019

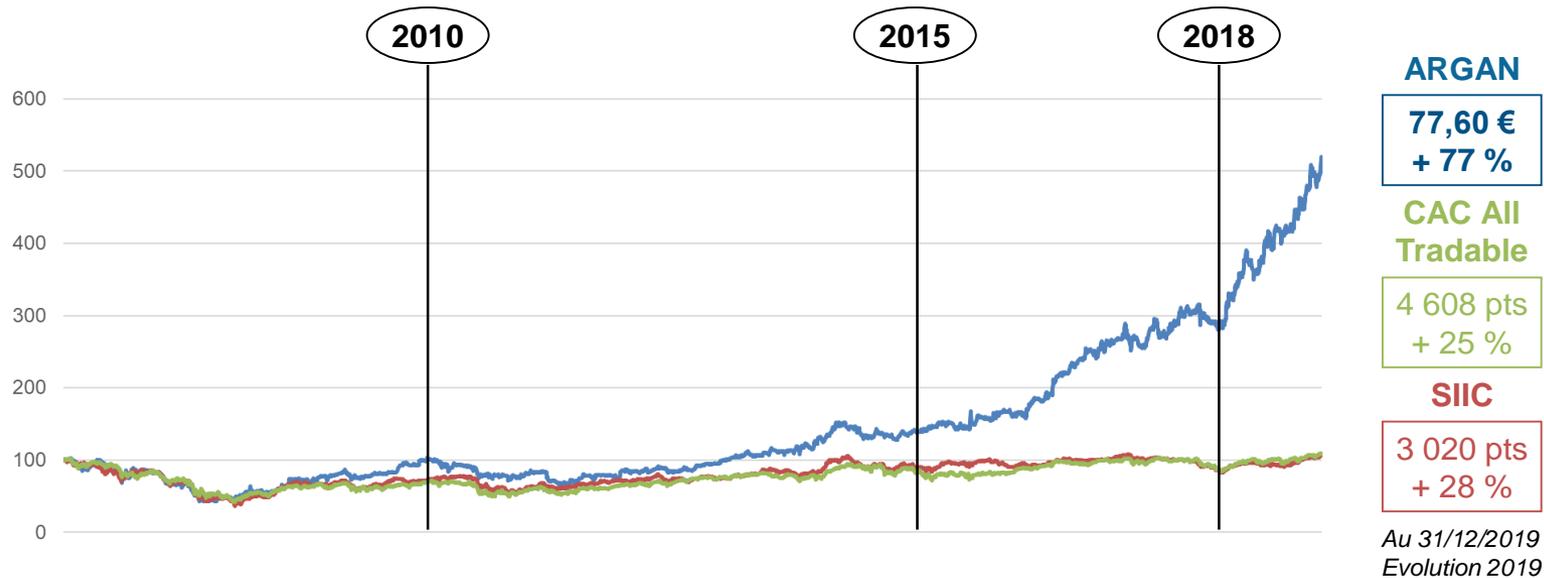
▪ Résultat net par Action en 2019	12,1 €/action
▪ Capitalisation Boursière	1 724 M€
▪ Résultat Net Récurrent / Action	4,0 €  11 %
▪ Cours de bourse (31/12/2019)	77,60 €  77 %
▪ ANR (HD) / Action	55,8 €  15,90 €
▪ ANR (DC) / Action	61,1 €
▪ PER (cours / résultat récurrent)	19
▪ Rendement dividende (sur la moyenne du cours de décembre 2019 de 74,35 €/action)	2,55 %

ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis juin 2007 et a opté pour le régime fiscal des SIIC

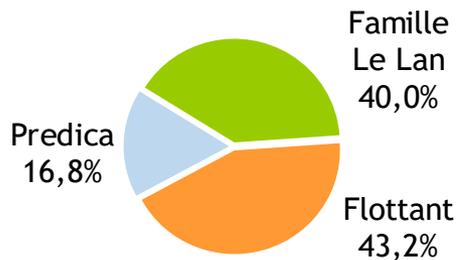


Cours de bourse

Evolution du cours d'ARGAN⁽¹⁾



Répartition du capital d'ARGAN



A retenir

- ✓ Le titre ARGAN fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France
- ✓ Argan comptabilise un total de **22 211 969** actions au 31/12/2019
- ✓ La moyenne journalière des transactions (nombre d'actions) est de **3 800**
- ✓ Le cours ARGAN a été multiplié par **4** en 5 ans

(1) Evolution du cours sur Base 100 cours d'introduction au 25/06/07





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 39 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

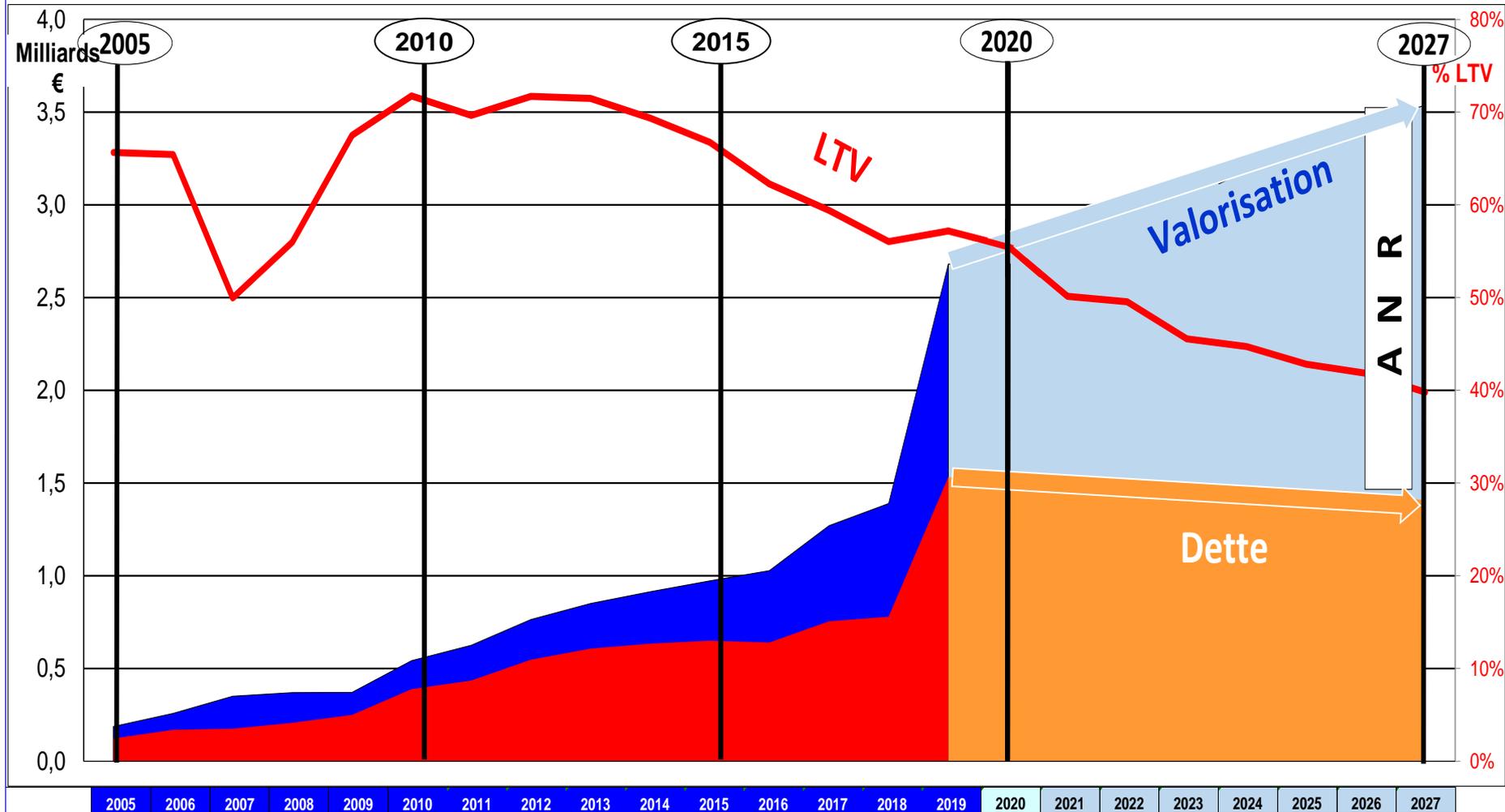
Objectifs 2020

Objectifs 2020 : Revenus locatifs de 140 M€ 40%

Chiffres clés	Objectifs 2020	Variation vs fin 2019	Commentaires
Revenus locatifs	140 M€	 + 40 %	Effet année pleine de l'acquisition Cargo Effet baisse du coût des intérêts et stabilité des frais de fonctionnement
Résultat Net Récurrent	104 M€	 + 46 %	
Revenus Net Récurrent / Revenus locatifs	74 %	 + 300 pdb	
ANR / Action (HD)	60 €	 + 8 %	
ANR / Action (DC)	66 €	 + 8 %	
LTV	55 %	 - 100 pdb	
Coût de la dette	1,65 %	 - 5 pdb	



Plan Directeur : Le 3ème milliard pour cible en 2021 / 2022



Notre plan climat

Nous allons engager dès 2020 un plan volontariste dont l'objectif est de développer / construire des entrepôts Premium à empreinte carbone neutre

- ➔ **En agissant sur les principales causes d'émission de CO₂**: une enveloppe sur-isolée, une mise en œuvre de technologies les plus performantes pour le chauffage et l'éclairage, le tout bénéficiant d'une certification environnementale
- ➔ **En équipant nos entrepôts de systèmes de** contrôle et de régulation des consommations d'énergie
- ➔ **En équipant nos entrepôts de centrales photovoltaïques**, déjà en vigueur depuis 2018
 - Moins de consommation de kWh en provenance du réseau public
 - moins d'émission de CO₂
- ➔ **En compensant les émissions résiduelles de CO₂ par la plantation d'arbres**
 - Sur le site de l'entrepôt selon la méthode Miyawaki
 - En forêt si nécessaire pour le complément



Calendrier des communiqués et réunions 2020-2021

Calendrier financier 2020

- ➔ 2 janvier : CA annuel 2019
- ➔ 15 janvier : Résultats annuels 2019
- ➔ 19 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 1^{er} avril : CA du 1^{er} trimestre 2020
- ➔ 1^{er} juillet : CA du 2^{ème} trimestre 2020
- ➔ 10 juillet : Résultats semestriels 2020
- ➔ 1^{er} octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2020

Calendrier financier 2021

- ➔ 4 janvier : CA annuel 2020
- ➔ 20 janvier : Résultats annuels 2020
- ➔ 25 mars : Assemblée Générale annuelle

