

ARGAN dépasse ses objectifs et sort grandie de cette année 2020

- **Résultat net : 279 M€, en forte progression de + 30%**
- **Patrimoine PREMIUM expertisé à plus de 3 Mds€ HD (+ 13%)**
- **Patrimoine construit de 3 millions de m²**
- **Poursuite de la mise en œuvre de notre « plan climat »**

	<i>Exercice 2020</i>	<i>Variation</i>
Revenus locatifs	142 M€	+ 42%
Résultat net	279 M€ <i>12,5 €/action *</i>	+ 30%
Résultat net récurrent	103 M€ <i>4,6 €/action *</i>	+ 45%
Valeur du patrimoine hors droits	3 Mds€	+ 13%
Actif Net réévalué EPRA NRV**	73,0 €	+ 19%
Dividende par action***	2,10 €	+ 11 %
Ratio d'endettement LTV	54 %	- 200 pdb
Coût de la dette	1,65 %	- 5 pdb
Taux d'occupation	100 %	

* calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice : 22.286.070

** ARGAN applique les recommandations de l'EPRA dans le cadre des nouveaux indicateurs EPRA relatifs à l'ANR

*** Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM du 25 mars 2021.

Le 18 janvier 2021, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2020. 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 2020

Résultat net récurrent en augmentation de + 45 %

Sur l'exercice 2020, les revenus locatifs d'Argan s'élèvent à 142,4 M€, en nette hausse de + 42% par rapport à l'exercice 2019 (100,2 M€) dépassant ainsi l'objectif initial de 140 M€.

L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'établit à 132,2 M€, en augmentation de + 48% (vs 89,2 M€ hors coûts d'acquisition du portefeuille « Cargo » en 2019).

L'EBITDA après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions (+ 183,9 M€ vs 196,8 M€ en 2019) ressort à 316,1 M€, en progression de + 32%.

Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'élève à 278,9 M€, en forte augmentation de + 30% (vs 215 M€ en 2019).

Le résultat net récurrent est de 103,4 M€, en hausse de + 45% et représente désormais 73% des revenus locatifs, contre 71% l'exercice précédent.

Un Patrimoine Premium de 3 millions de mètres carrés expertisé à 3 Mds€ HD (+13%)

En 2020, ARGAN a investi 197 M€, représentant 180.000 m² :

- En juin, livraison de **deux extensions aux plateformes logistiques SYSCO** situées à Nantes et à Tours pour une surface additionnelle totale de plus de **5.000 m²** ;
- En août, livraison d'une messagerie de **7.400 m² située sur la commune de Billy-Berclau, près de Lens (62), louée à DPD France**, filiale de DPDgroup, n°2 sur le marché européen de livraison de colis. Un volume attendu de 20.000 colis par jour sera traité à terme sur cette agence entièrement automatisée ;
- En septembre, livraison d'une plateforme frigorifique de **21.500 m² située à Vendenheim, près de Strasbourg (67), louée pour 9 ans fermes à AUCHAN et équipée d'une centrale photovoltaïque en toiture dédiée à l'autoconsommation de l'exploitant**. Située sur le site d'une ancienne raffinerie dont les sols ont été préalablement dépollués, la plateforme logistique vise une certification BREEAM Good ;
- En octobre, livraison d'une nouvelle plateforme frigorifique de **17.200 m²**, située près de Tours, **louée à AUCHAN pour une durée ferme de 9 ans**. Cette plateforme est équipée d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 800 kWc installée en toiture et destinée à l'autoconsommation de l'exploitant. Cet entrepôt vise une certification BREEAM Good en phase d'exploitation ;
- En décembre, acquisition de deux plateformes logistiques d'une surface totale de **128.000 m²**, **louées aux groupes FM LOGISTIC, CORA et VIGNERON LOGISTIQUE pour des durées fermes moyennes résiduelles de 9 ans**.

En parallèle, ARGAN a cédé en novembre 2020 à l'OPPCI Groupama Gan Logistics un portefeuille de trois plateformes logistiques d'une surface totale de 50.000 m².

Après ces opérations, le patrimoine construit (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 2 990 000 m² au 31 décembre 2020, comparé à 2 860 000 m² fin 2019. Sa valorisation s'élève à 3 012 M€ hors droits, soit 3 151 M€ droits compris, cet objectif étant atteint avec plus d'un an d'avance sur le calendrier initialement prévu.

La valorisation du patrimoine progresse ainsi de + 13%, passant de 2 670 M€ fin 2019 à 3 012 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **5,05 % hors droits (4,80 % droits compris)**, en baisse par rapport au taux de 5,30% hors droits du 31 décembre 2019.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, calculée au 1^{er} janvier 2021, est de **5,7 ans** (stable vs. 5,8 ans au 31 décembre 2019).

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 100% et son âge moyen pondéré est de **9,2 ans** (vs. 8,4 ans au 31 décembre 2019).

Diminution du ratio d'endettement LTV à 54% et baisse du coût de la dette à 1,65%

La dette financière brute relative au patrimoine livré s'établit à 1 674 M€, incluant des prêts obligataires d'un montant de 155 M€.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, **la LTV nette** (Dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) **diminue à 54,3%** à fin 2020.

La dette se compose de 56% de taux fixes, de 39% de taux variables couverts et de 5% de taux variables.

Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2020 s'inscrit en baisse à 1,65 % contre 1,70% au 31 décembre 2019. Sa maturité est de 8,7 ans.

Hausse de + 19% de l'ANR EPRA de reconstitution (NRV) à 73 € par action

Conformément aux recommandations actualisées de l'EPRA, ARGAN a appliqué les nouveaux standards en matière de détermination de l'actif net réévalué à compter du 1^{er} janvier 2020.

L'ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à 73,0 € par action au 31 décembre 2020 (+ 19% sur 1 an).

L'ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à 64,2 € par action au 31 décembre 2020 (+ 20% sur 1 an).

L'ANR EPRA de liquidation (NDV) s'établit à 63,8 € par action au 31 décembre 2020 (+ 20% sur 1 an).

Cette hausse significative de 11,70 € de l'ANR EPRA NRV par action provient du résultat net (+ 4,4 €), de la variation de valeur du patrimoine (+ 8,2 €), du paiement du dividende en numéraire (- 1,7 €) et en actions (- 0,2 €) et des droits de mutation (+ 1,0 €).

Dividende de 2,10 € par action, en hausse de + 11%

Il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle du 25 mars prochain le versement d'un dividende de 2,10 € par action. Ce dividende représente un taux de rendement de 2,66% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2020 (de 78,95 €) et un taux de distribution de 45% des cash flows nets. Sa mise en paiement est prévue courant avril 2021.

Objectifs 2021

- **Croissance de 10% des principaux indicateurs**

Argan se fixe les objectifs suivants à fin 2021 :

Indicateurs clés	Objectif fin 2021	Evolution vs. fin 2020
<i>Revenus locatifs</i>	154 M€	+ 8 %
<i>Résultat net Récurrent</i>	114 M€	+ 10 %
<i>ANR EPRA NRV / action</i>	80 €	+ 10%
<i>Dividende par action *</i>	2,30€	+ 10%

* Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM se tenant en 2022

- **Intensification du « plan climat » visant à développer des entrepôts à empreinte carbone neutre**

Argan souhaite intensifier la mise en œuvre du « plan climat » engagé en 2020 qui vise à construire des entrepôts Premium dont l'exploitation aura une empreinte carbone neutre.

Pour atteindre cet objectif, Argan agit sur les principales causes d'émission de CO₂, en équipant les toitures de nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques, en améliorant les performances du chauffage et de

l'éclairage et en compensant les émissions résiduelles de CO₂ par la plantation d'arbres sur chacun des sites selon la méthode Miyawaki et en forêt si nécessaire pour le complément.

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur www.argan.fr.

Calendrier financier 2021 (*Diffusion du communiqué de presse après bourse*)

- 25 mars : Assemblée Générale annuelle
- 1^{er} avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2021
- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2021
- 15 juillet : Résultats semestriels 2021
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2021

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Au 31 décembre 2020, son patrimoine représente 3 millions de m², se décomposant en 87 entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 3 Mds€ et générant 152 M€ de revenus locatifs annualisés.

ARGAN est cotée sur le compartiment A 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 1er juillet 2007.

www.argan.fr



Francis Albertinelli - Directeur Administratif et Financier

Marie-Caroline Schwartz – Secrétaire Générale

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Aude Vayre – Relations presse

Tél : 06 14 64 15 65

Philippe Ronceau – Relations Investisseurs

Tel : 06 64 12 53 61

E-mail : argan@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2018 (12 mois)	2019 (12 mois)	2020 (12 mois)
Revenus locatifs	85,4	100,2	142,4
Produits et charges locatives		-0,5	-1,5
Autres produits et charges IFRS 16		2,4	2,5
EBITDA (hors coûts d'acquisition « Cargo »)	77,9	89,2	132,2
Coûts d'acquisition « Cargo »	-	-47,1	-
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	77,9	42,1	132,2
Dont impact IFRS 16		0,6	0,4
Variation de juste valeur du patrimoine	81,2	197,1	174,6
Résultat des cessions	1,9	-0,3	9,3
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	161,0	238,9	316,1
Produits de trésorerie et équivalents	0,3	0,2	0,1
Intérêts sur emprunts et découverts	-18,6	-17,1	-26,4
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-	-1,5	-1,6
Frais d'émission emprunt	-0,9	-0,6	-2,3
Frais d'émission et intérêts bridge « Cargo »	-	-4,8	-3,0
Instruments dérivés	-2,1	-1,9	-1,7
Résultat avant impôts	139,7	213,2	281,2
Autres charges financières	-1,3	-1,0	-2,0
Impôts	-1,7	1,4	-
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	7,8	1,4	-0,3
Résultat net consolidé	144,5	215,0	278,9
Résultat dilué par action (€)	8,9	12,1	12,5

Résultat net récurrent

En M€	2018 (12 mois)	2019 (12 mois)	2020 (12 mois)
Résultat net consolidé	144,5	215,0	278,9
Coûts d'acquisition « Cargo »	-	47,1	-
Frais d'émission et intérêts bridge « Cargo »	-	4,8	3,0
Instruments dérivés	2,1	1,9	1,7
Variation de juste valeur du patrimoine	-81,2	-197,1	-174,6
Résultat des cessions	-1,9	0,3	-9,3
Autres charges financières	1,3	1,0	2,0
Autres charges non récurrentes	-	-	0,2
Impôts	1,7	-1,4	-
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-7,8	-1,4	0,3
Impact IFRS 16	-	0,9	1,2
Résultat net récurrent	58,7	71,1	103,4
Résultat net récurrent par action (€)	3,6	4,0	4,6

ANR EPRA

	31 décembre 2019			31 décembre 2020		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	1 238,7	1 238,7	1 238,7	1 478,6	1 478,6	1 478,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	55,8	55,8	55,8	66,3	66,3	66,3
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	5,7	5,7	-	9,8	9,8	-
- Goodwill au bilan en M€	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation en M€	118,1	-	-	139,3	-	-
= ANR en M€	1 362,6	1 188,8	1 183,1	1 627,7	1 432,7	1 422,9
= ANR en €/action	61,3	53,5	53,3	73,0	64,2	63,8