

# Présentation des Résultats 2020



Toute l'équipe  
**ARGAN**  
VOUS PRÉSENTE  
**ses meilleurs vœux**  
POUR  
une excellente année  
**2021**

Réunion financière – Webinaire – 20 janvier 2021

# Sommaire – Résultats 2020

---

<b>I.</b>	<b>L'essentiel</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Le marché de l'immobilier logistique</b>	<b>8</b>
<b>III.</b>	<b>Des Clients-Locataires fidèles et de premier plan</b>	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>Le patrimoine</b>	<b>19</b>
<b>V.</b>	<b>La dette</b>	<b>27</b>
<b>VI.</b>	<b>Résultats 2020</b>	<b>30</b>
<b>VII.</b>	<b>Dividende et cours de bourse</b>	<b>40</b>
<b>VIII.</b>	<b>Objectifs 2021</b>	<b>45</b>



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

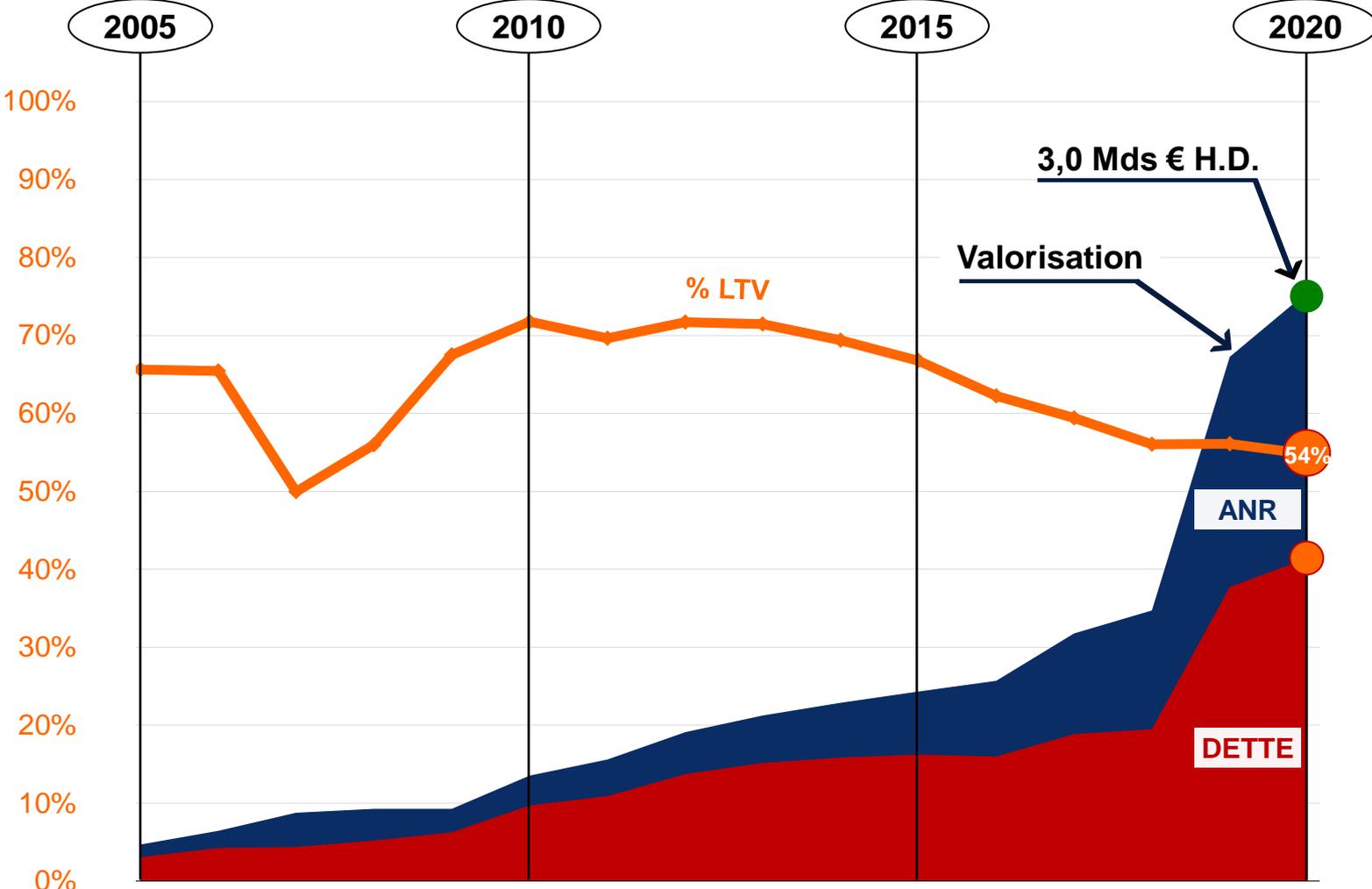
L'essentiel

# 2020 : Chiffres clés

<b>Le Patrimoine</b>	▪ Valorisation HD :	<b>3,0 Md€</b>	 <b>13 %</b>
	▪ Taux de capitalisation HD :	<b>5,05 %</b>	<i>Vs. 5,30 %</i>
	▪ Surface :	<b>3 000 000 m<sup>2</sup></b>	<i>Vs. 2 860 000 m<sup>2</sup></i>
<b>La Dette</b>	▪ Dette nette :	<b>1 637 M€</b>	<i>Vs. 1 507 M€</i>
	▪ Ratio endettement (LTV nette) :	<b>54 %</b>	<i>Vs. 56 %</i>
	▪ Coût au 31/12/2020 :	<b>1,65 %</b>	<i>Vs. 1,70 %</i>
<b>Les Résultats</b>	▪ Revenus locatifs :	<b>142 M€</b>	 <b>42 %</b>
	▪ Résultat net :	<b>279 M€</b>	 <b>30 %</b>
	▪ Résultat net récurrent :	<b>103 M€</b>	 <b>45 %</b>
	▪ ANR EPRA NRV / action :	<b>73 €</b>	 <b>19 %</b>
	▪ Dividende / action <sup>(*)</sup> :	<b>2,10 €</b>	 <b>11 %</b>

(\*) : Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AG annuelle

# Historique de la croissance



# A propos de notre plan climat

---

➔ Rappel : L'**objectif principal** de notre plan climat est la **réduction des émissions de CO<sub>2</sub>** de nos entrepôts

➔ En 2020 :

- Equipement des entrepôts neufs de **centrales photovoltaïques** disposées en toiture, pour l'auto-consommation des locataires, ayant généré une **réduction de 1 200 t d'émission de CO<sub>2</sub>**
- Réalisation d'un entrepôt pilote à **bilan carbone neutre** à Croissy-Beaubourg (77)
- **Relamping** des entrepôts les plus anciens

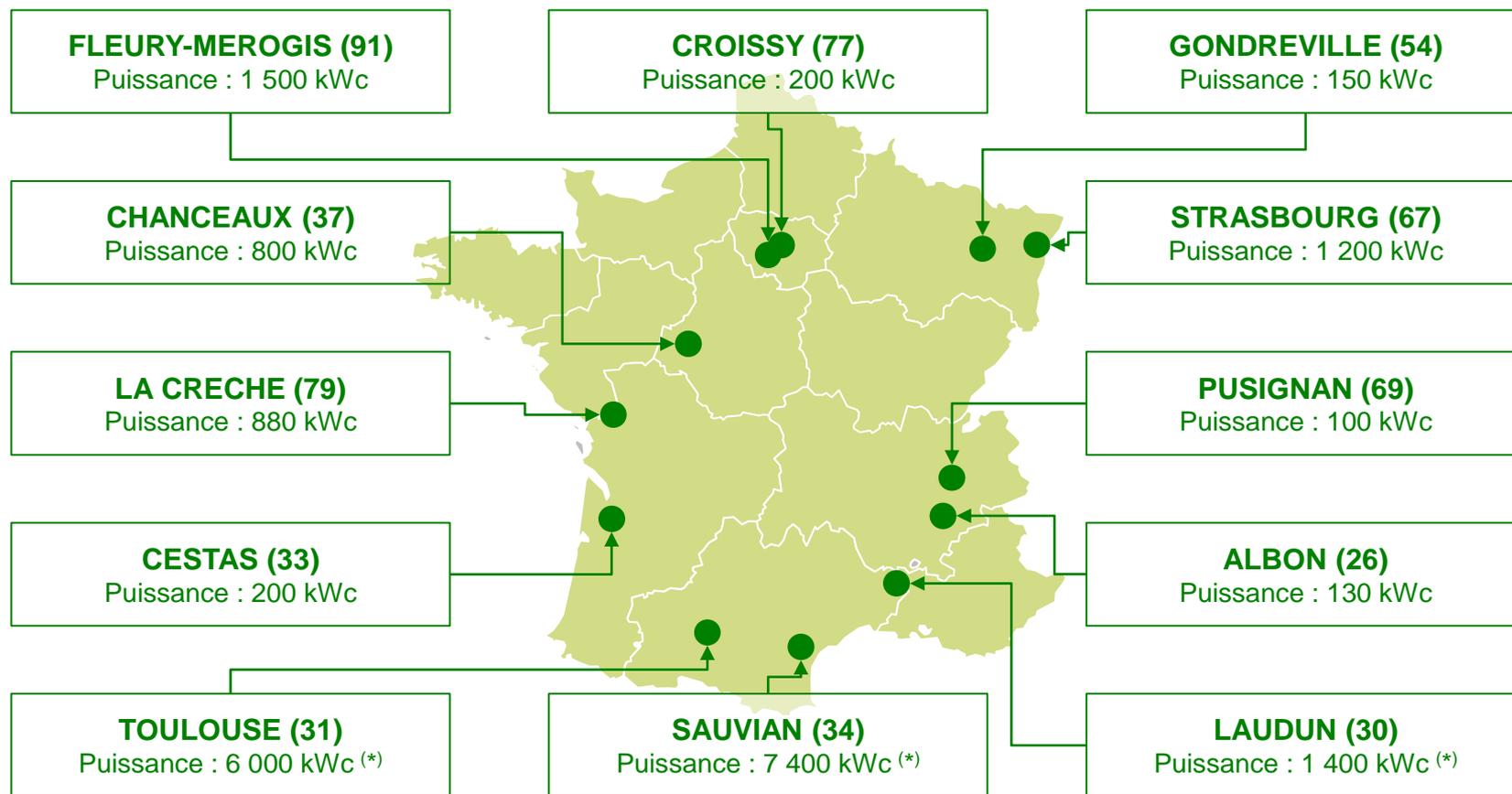
➔ En 2021 :

- **Promotion des entrepôts à construire à bilan carbone neutre**
- S'agissant des entrepôts existants, mise en œuvre d'un plan de **réduction des émissions de 7 000 t de CO<sub>2</sub>** représentant 20% des émissions du chauffage au gaz

# Le soleil brille sur toute la France



- Centrales Photovoltaïques installées en toitures pour l'auto-consommation des locataires
- Production Annuelle = 20 000 MWh (équivalent à 6 600 foyers) et 1 200 t de CO<sub>2</sub> gagnées



(\*) : Injection



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



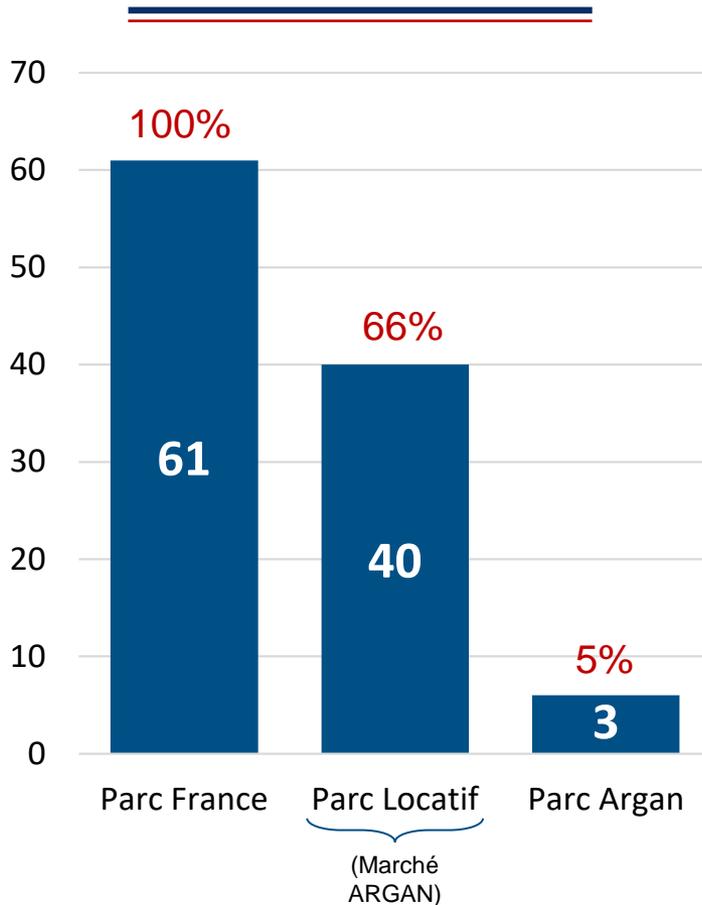
*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

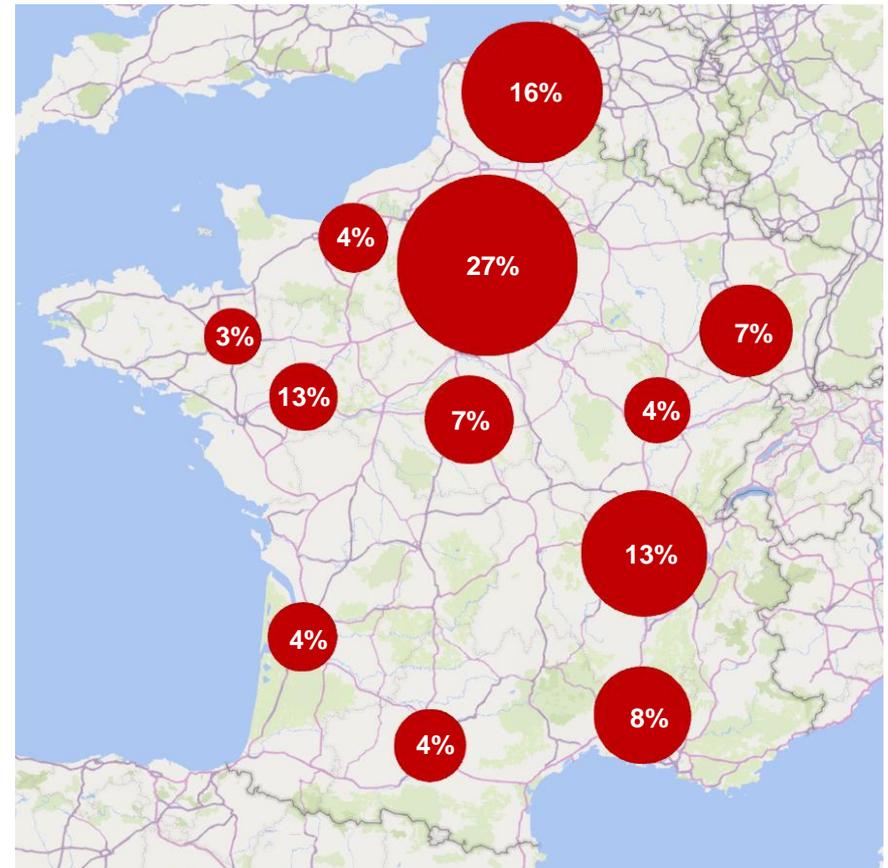
**Le marché de  
l'immobilier logistique**

# Le parc des entrepôts en France à fin 2020

Parc des entrepôts en France à fin 2020  
(millions de m<sup>2</sup>)

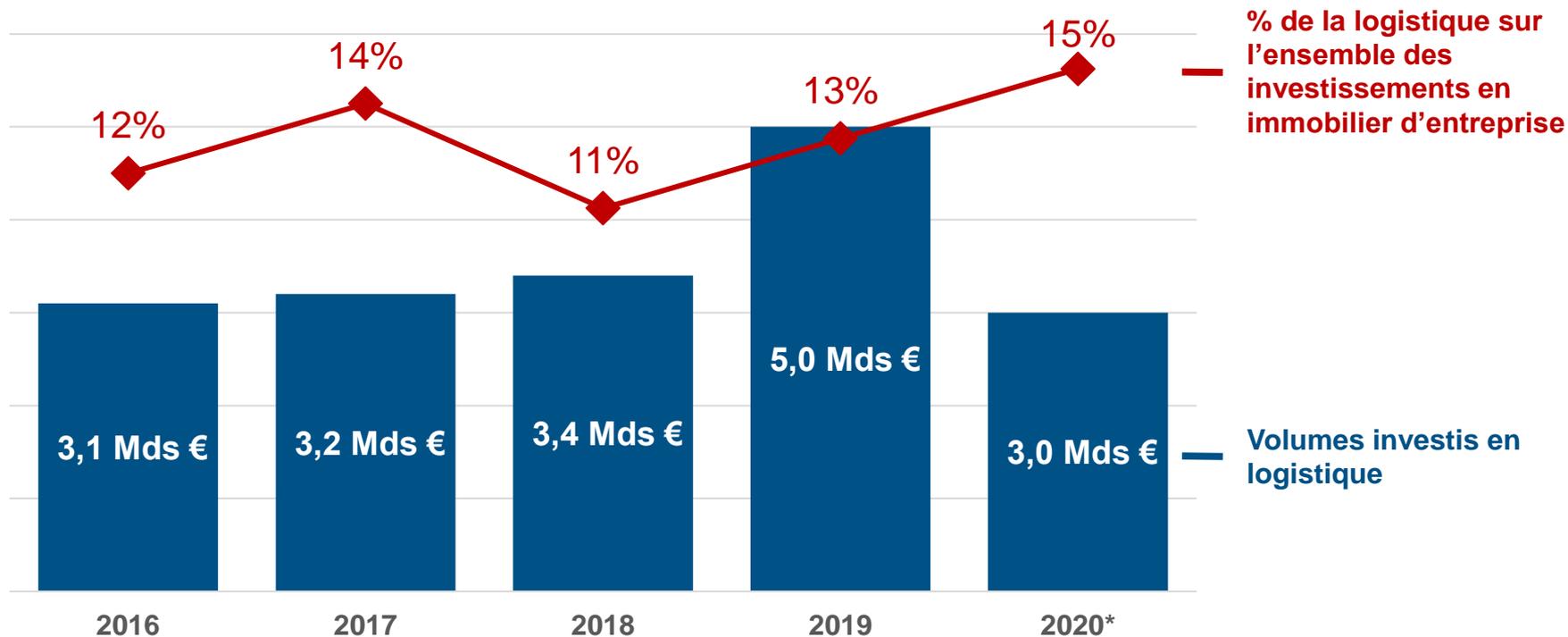


Parc d'entrepôts français



- Fin 2020, on dénombre environ 61 millions de m<sup>2</sup> de surfaces d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France, dont 66% en location

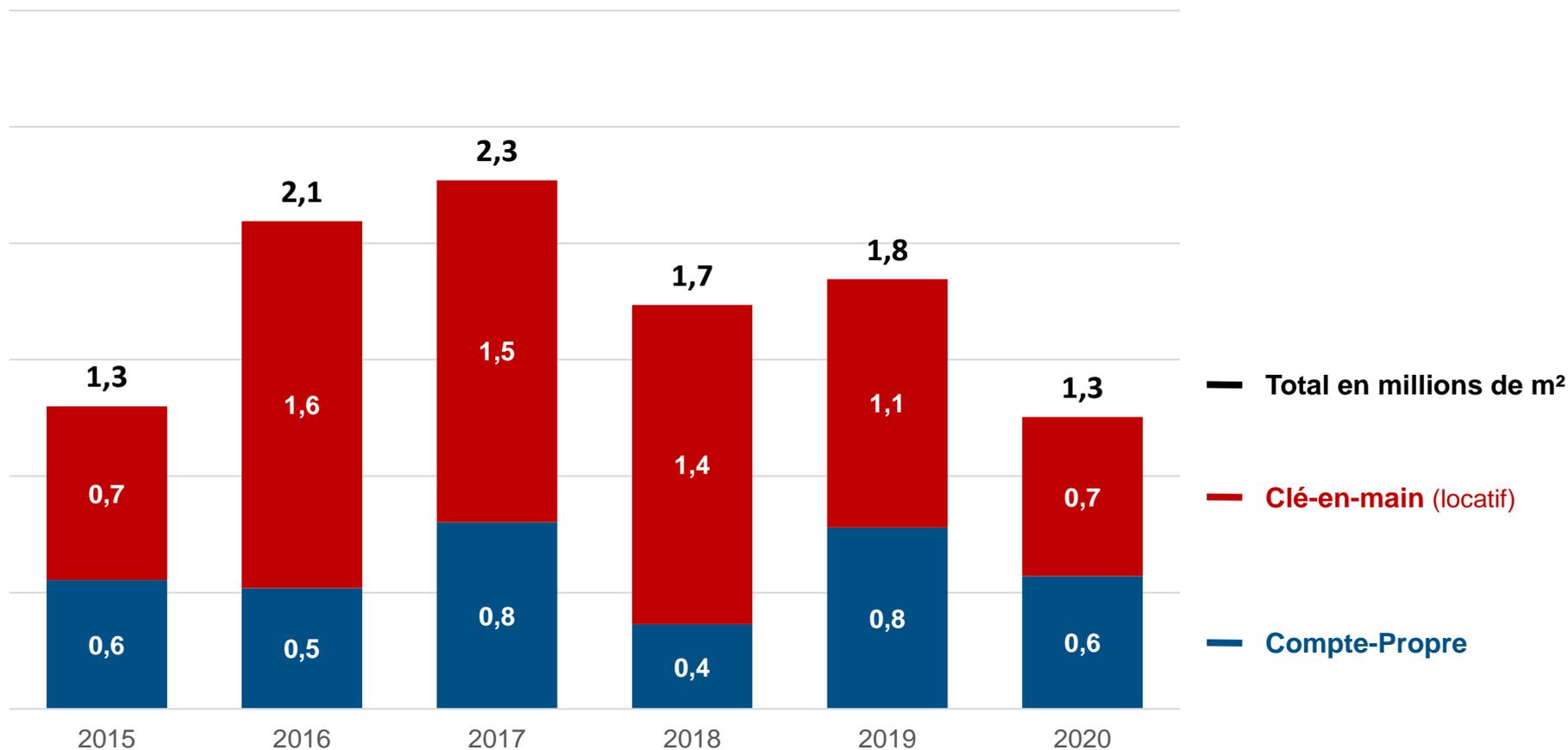
# Marché de l'investissement logistique de 2016 à 2020



Source : Immostat  
\* Données projetées

➔ La classe d'actif logistique attire une part croissante des investissements

# Evolution du développement d'entrepôts de 2015 à 2020



Source : BNP PARIBAS RE

# Les points-clés des années à venir

---

- ✓ Développement du e-commerce
- ✓ Développement de la logistique urbaine du dernier km
- ✓ Diminution de l'empreinte carbone
- ✓ Durcissement des règles environnementales
- ✓ Restrictions de l'artificialisation des sols



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*

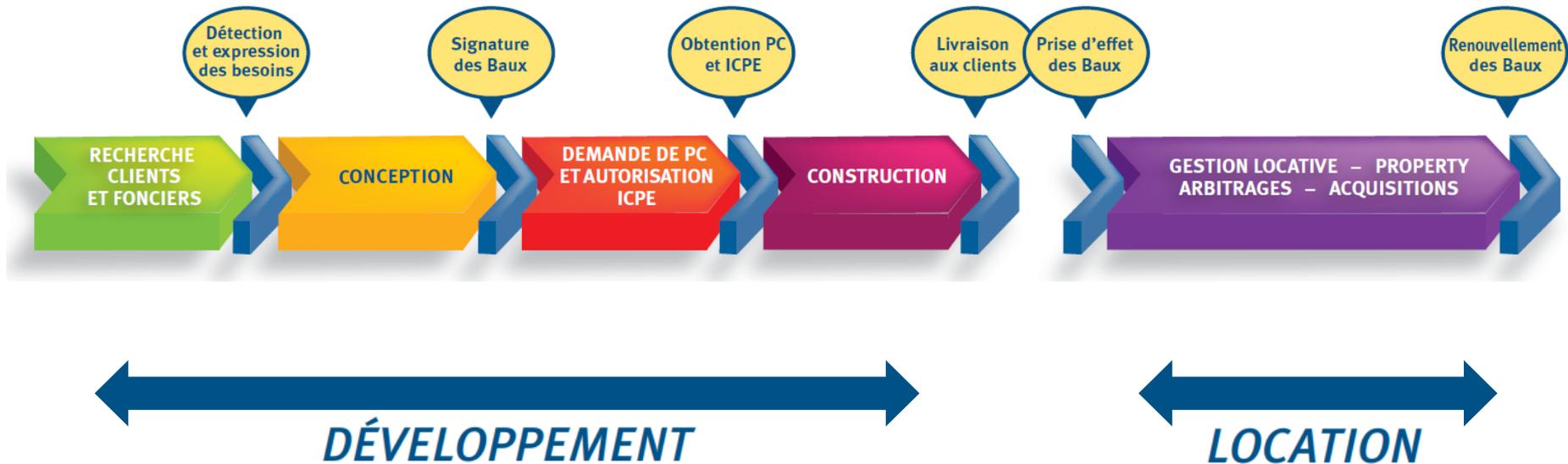


*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

**Des Clients-Locataires  
fidèles et de premier plan**

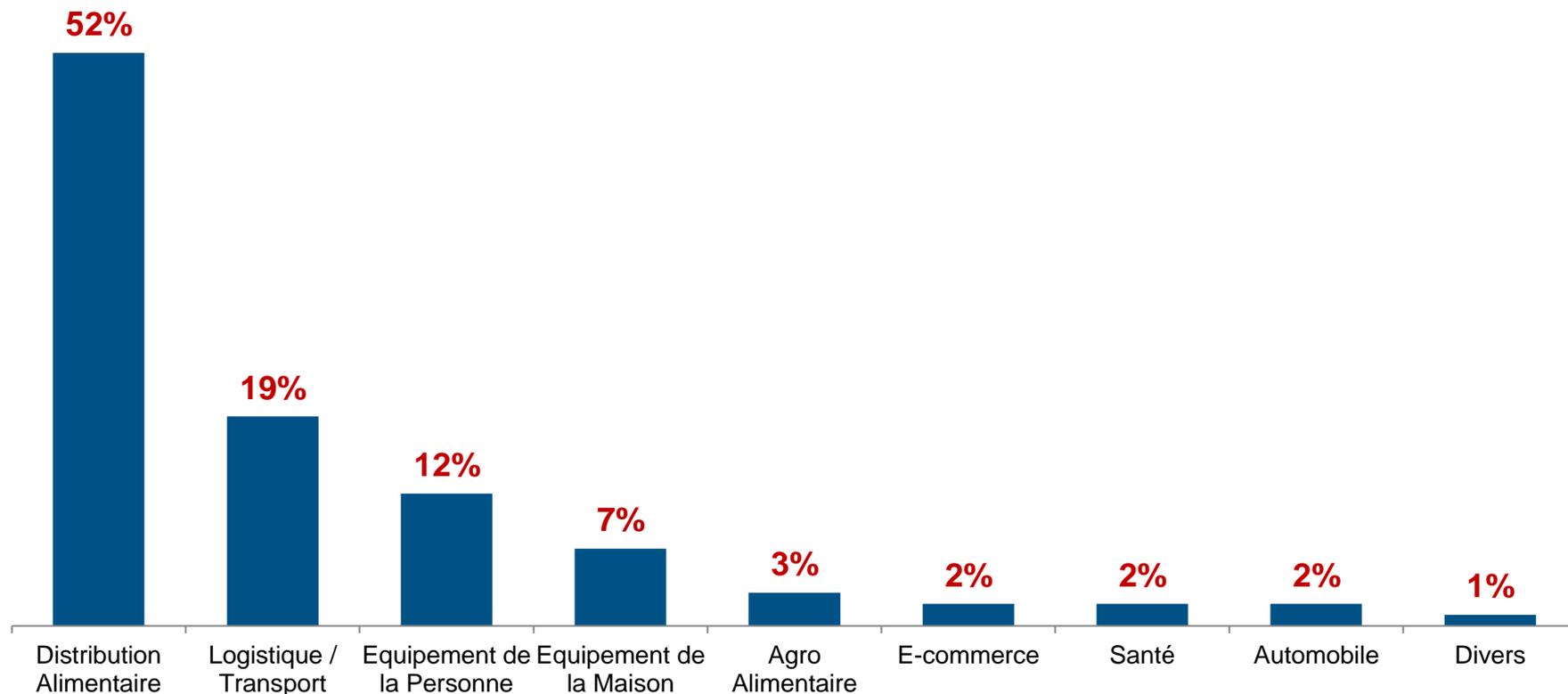
# ARGAN PRÉSENTE À SES CLIENTS UNE PRESTATION GLOBALE DE *DÉVELOPPEMENT* ET *LOCATION* D'ENTREPÔTS *PREMIUM*



# Des clients de premier plan

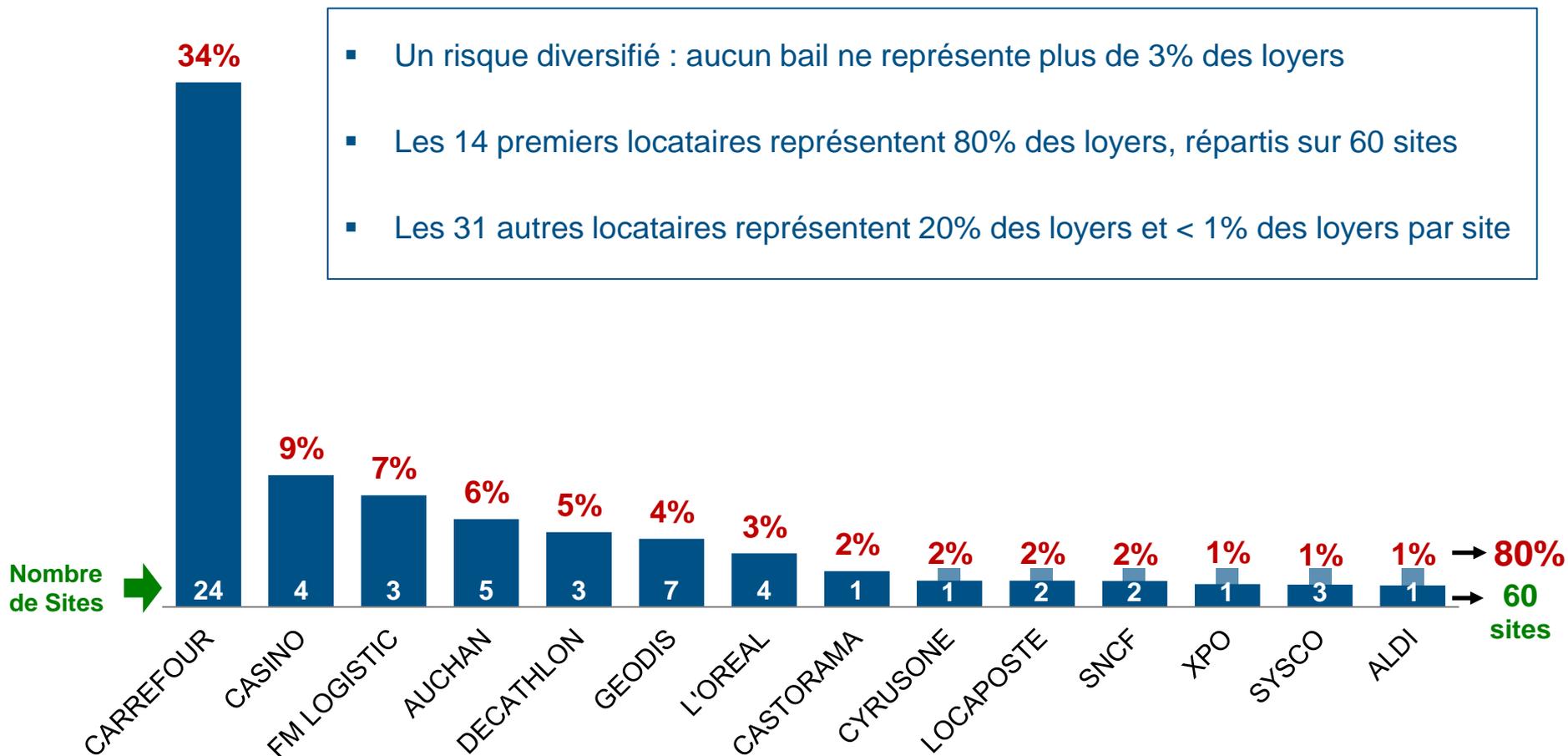


# Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des surfaces

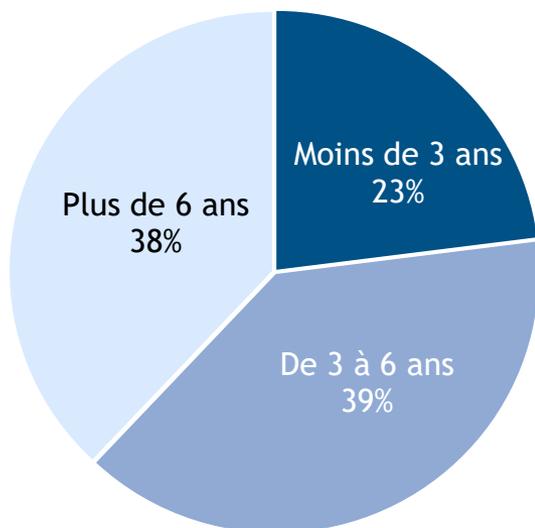
# Répartition des revenus locatifs par client-locataire



# Des loyers sécurisés

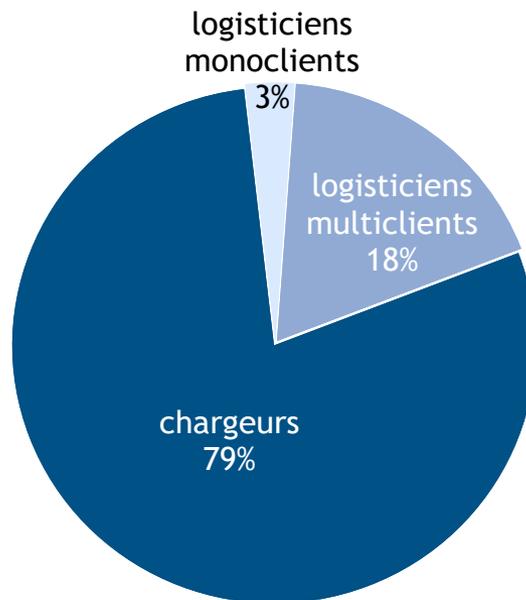
## Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle  
moyenne : 5,7 ans  
(vs. 5,8 ans en 2019)

## Typologies des Clients



**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.)

## Loyers sécurisés

(sur la base des durées fermes des  
baux)

**870 M€**



Augmentation des loyers  
sécurisés : 870 M€  
(vs. 807 M€ en 2019)



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>

# ARGAN

**Un patrimoine PREMIUM  
de 3 millions de m<sup>2</sup>**

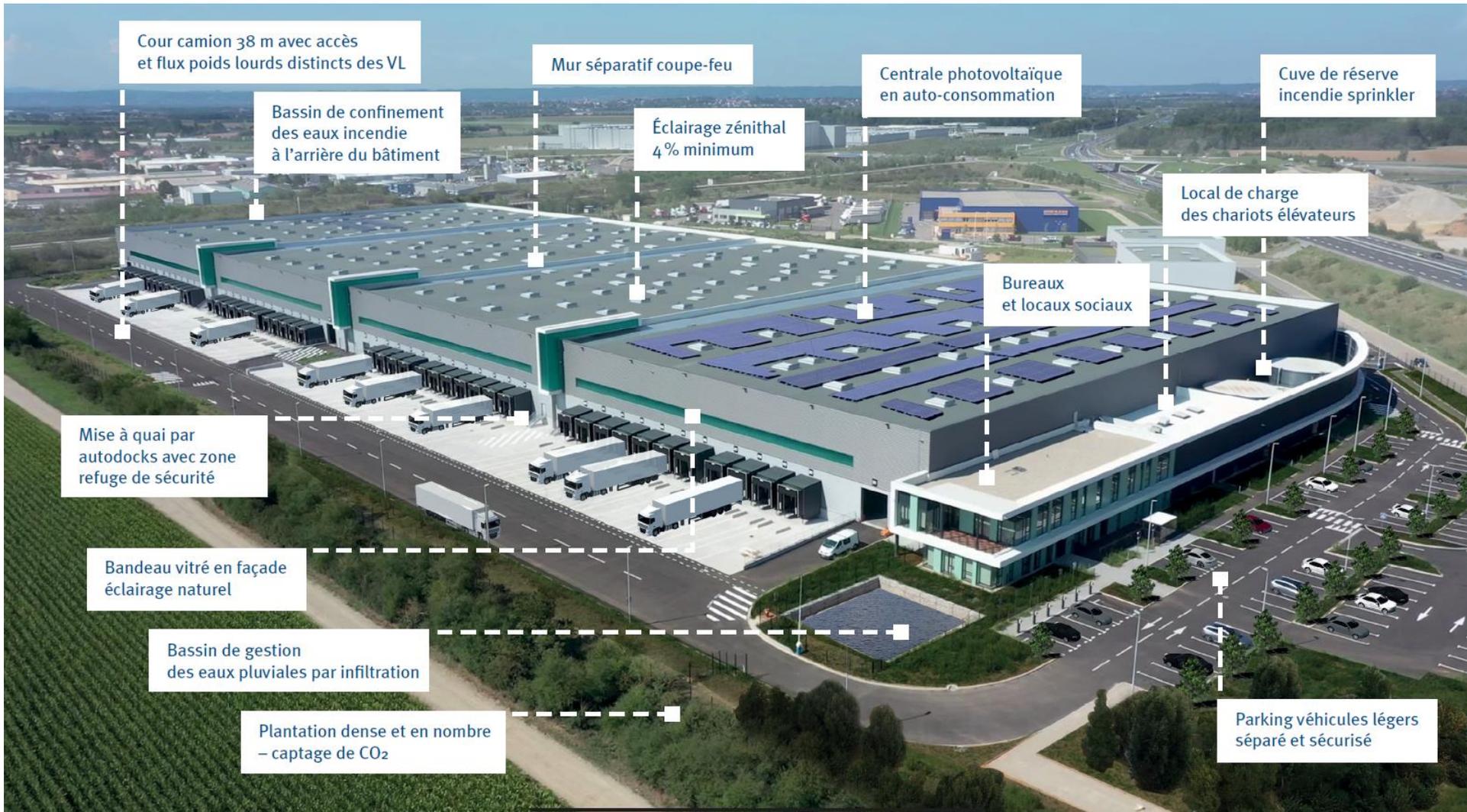
**Loué à 100%**

# Vous connaissez déjà les entrepôts ...

## Mais les connaissez-vous bien ?

Exemple d'entrepôt de 30.000 m<sup>2</sup>  
composé de 4 cellules et d'un bloc bureau,  
locaux sociaux et techniques.

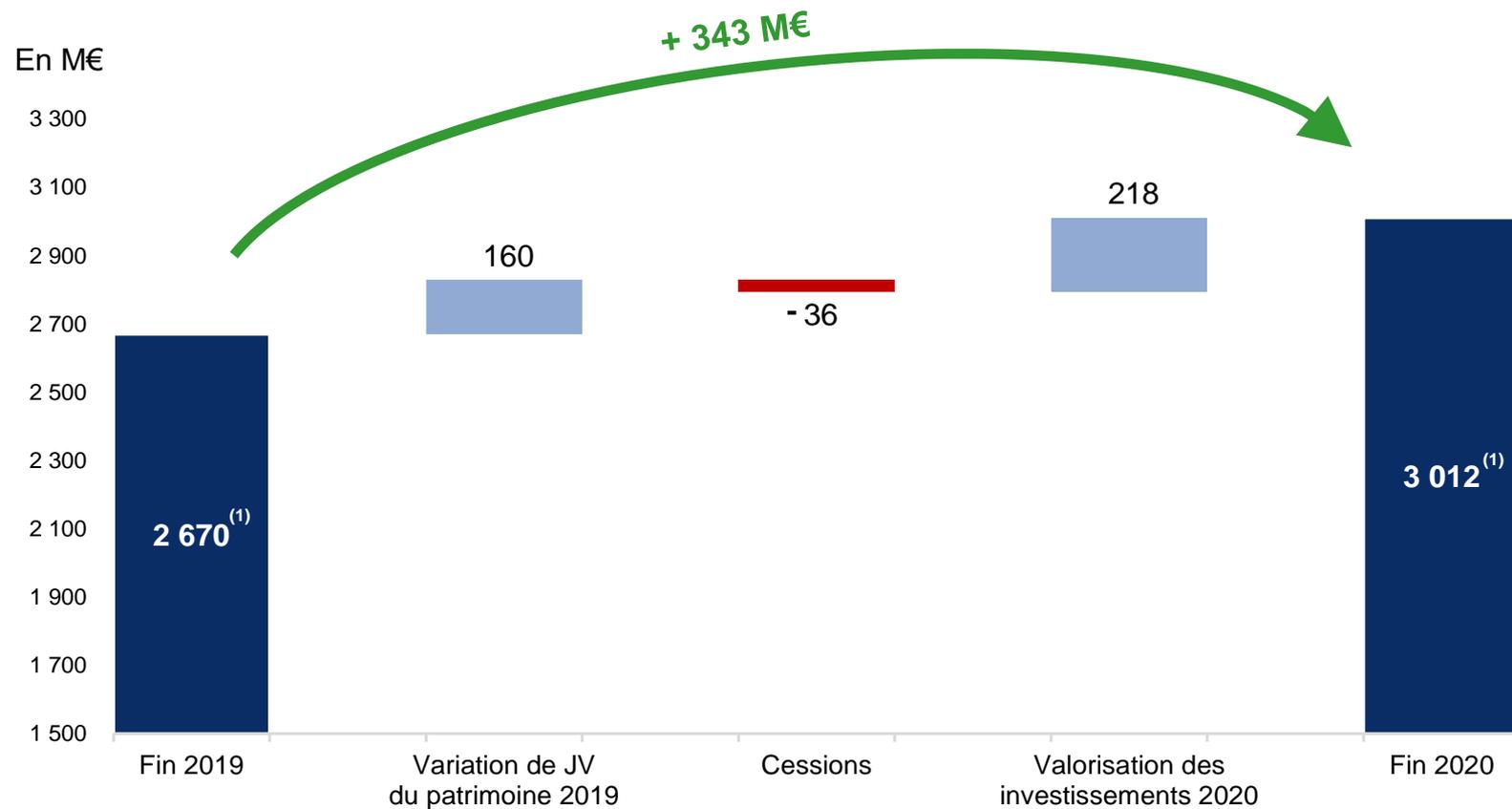
Architecte : ARCHIGROUP



# 2020 : Chiffres clés du patrimoine

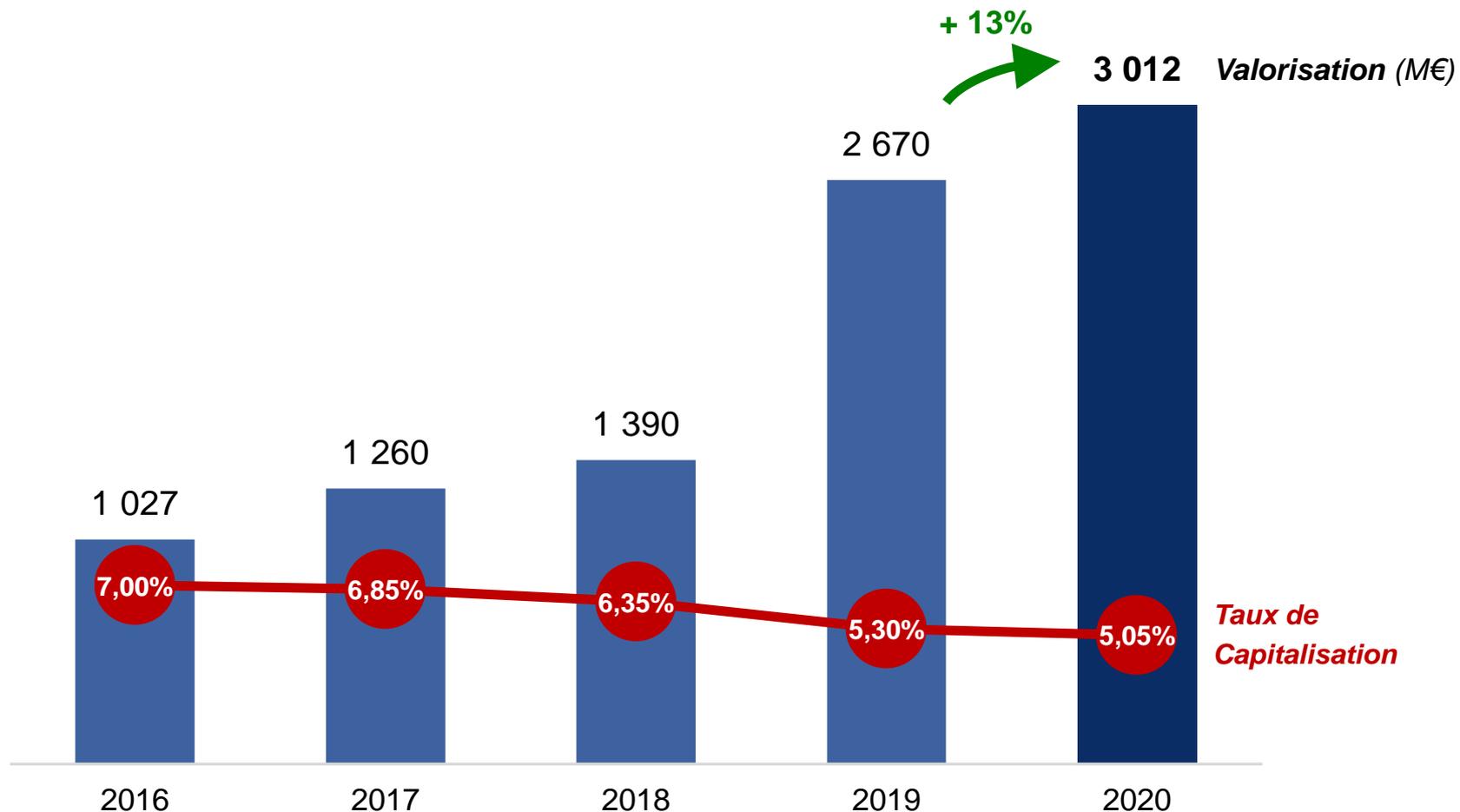
<b>Valorisation :</b>	▪ <b>3 milliards d'€</b> (vs. 2,7 mds d'€)	 <b>13 %</b>
<b>Surfaces construites :</b>	▪ <b>3 000 000 m<sup>2</sup></b> (vs. 2 860 000 m <sup>2</sup> )	 <b>5 %</b>
<b>Foncier construit :</b>	▪ <b>845 ha</b> (vs. 830 ha)	
<b>Revenus locatifs :</b>	▪ <b>142 M€</b> (vs. 100 M€)	 <b>42 %</b>
<b>Taux d'occupation :</b>	▪ <b>100%</b> (vs. 99%)	
<b>Durée ferme résiduelle moyenne des baux :</b>	▪ <b>5,7 ans</b> (vs. 5,8 ans)	
<b>Age moyen des entrepôts :</b>	▪ <b>9,2 ans</b> (vs. 8,4 ans)	
<b>Nombre d'entrepôts :</b>	▪ <b>87</b> (vs. 85)	

# Valorisation du Patrimoine : 3 012 M€ HD 13 %



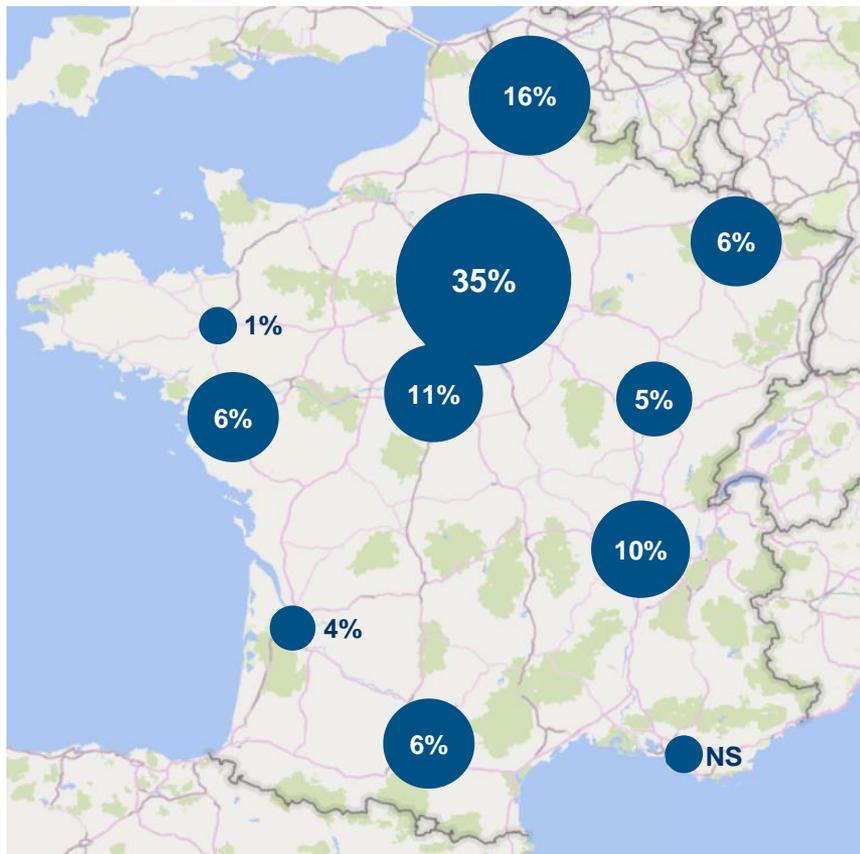
(1) : Non compris Réserve Foncière

# Historique des valorisations et des taux hors droits

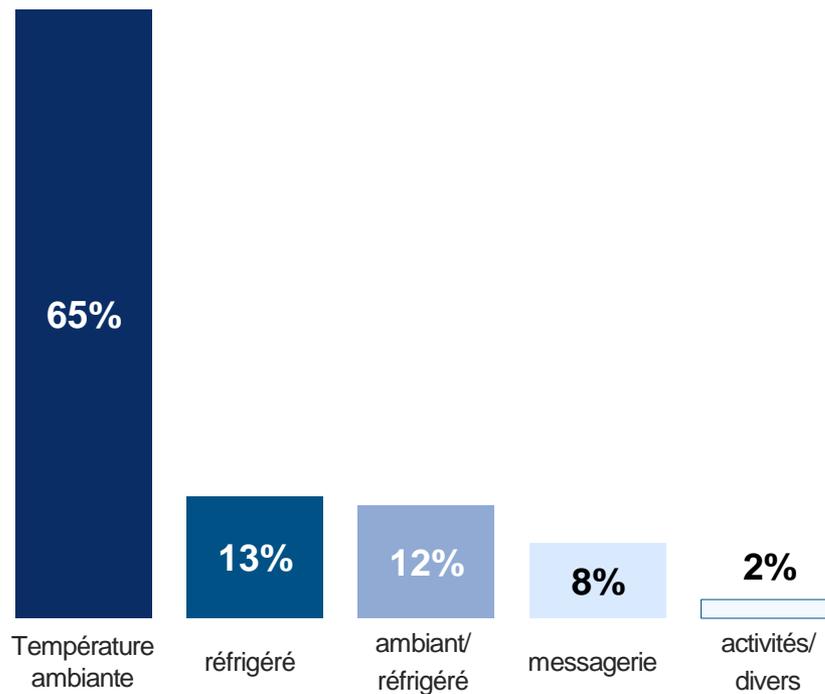


# Répartition des plateformes

## par régions



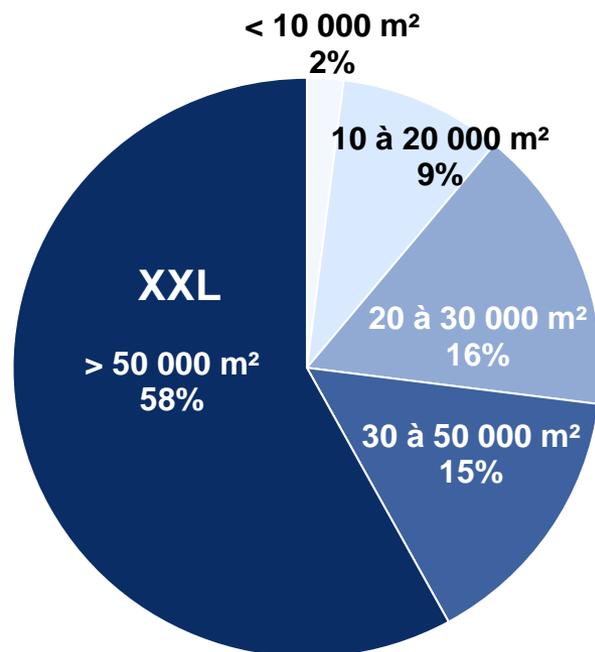
## par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des plateformes

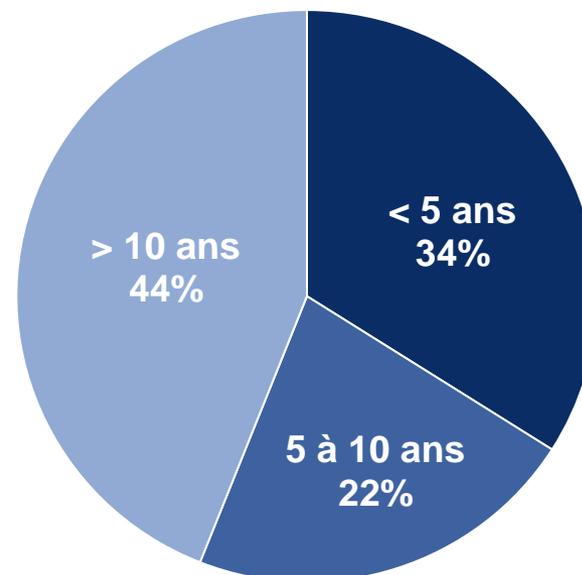
## par surfaces



**Surface moyenne : 35 000 m²**

Les 25 entrepôts XXL représentent 58% des surfaces

## par ancienneté



**Ancienneté moyenne : 9 ans**

# Près de 200 M€ d'investissement en 2020

## Sites

## Chiffres clés

## Leur situation



- Locataire : DPD France ①
- Ville : Lens (Billy-Berclau 62)
- Surface : 7 400 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 11 ans



- Locataire : Auchan ②
- Ville : Strasbourg (Vendenheim 67)
- Surface : 21 500 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



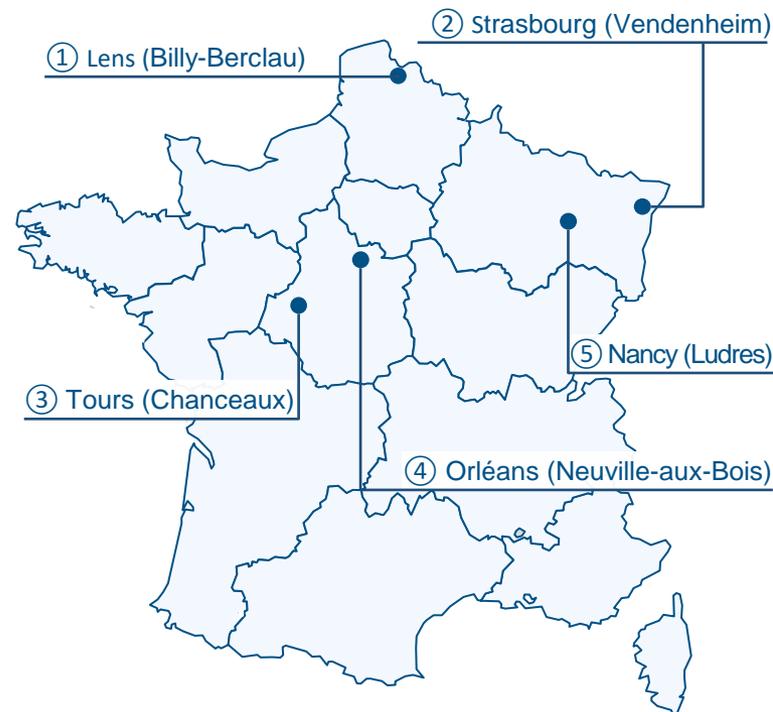
- Locataire : Auchan ③
- Ville : Tours (Chanceaux 37)
- Surface : 17 200 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



- Locataire : FM Logistic ④
- Ville : Orléans (Neuville-aux-Bois 45)
- Surface : 84 500 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



- Locataire : Cora ⑤
- Ville : Nancy (Ludres 54)
- Surface : 43 600 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



Le **rendement** moyen des acquisitions et des développements sur l'année 2020 est de **5,2%**



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



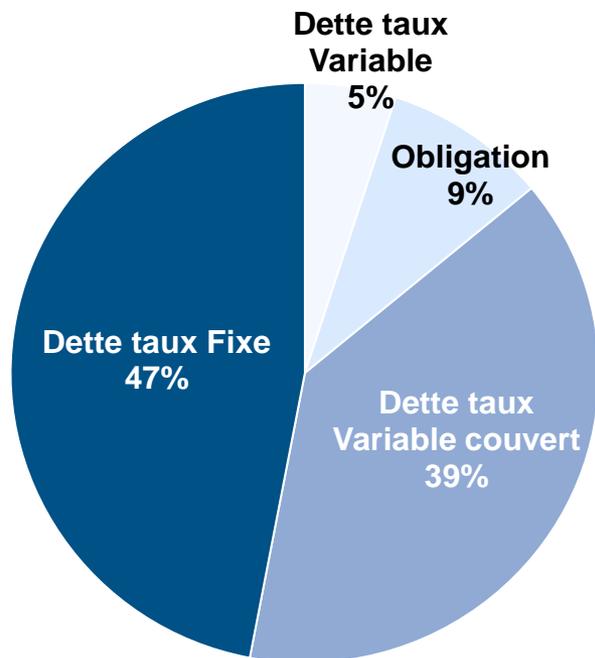
*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

La dette

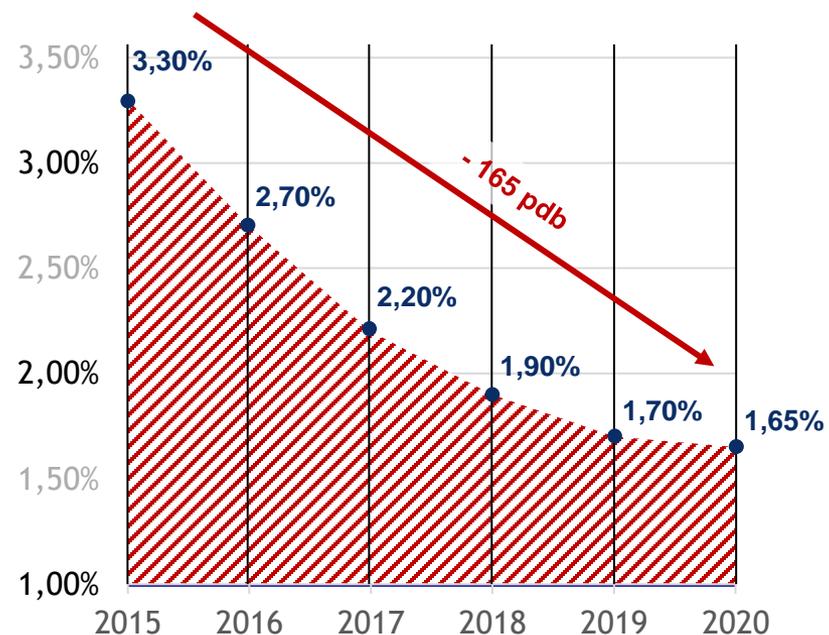
# Réduction du coût de la dette à 1,65 %

## STRUCTURE DE LA DETTE À FIN 2020



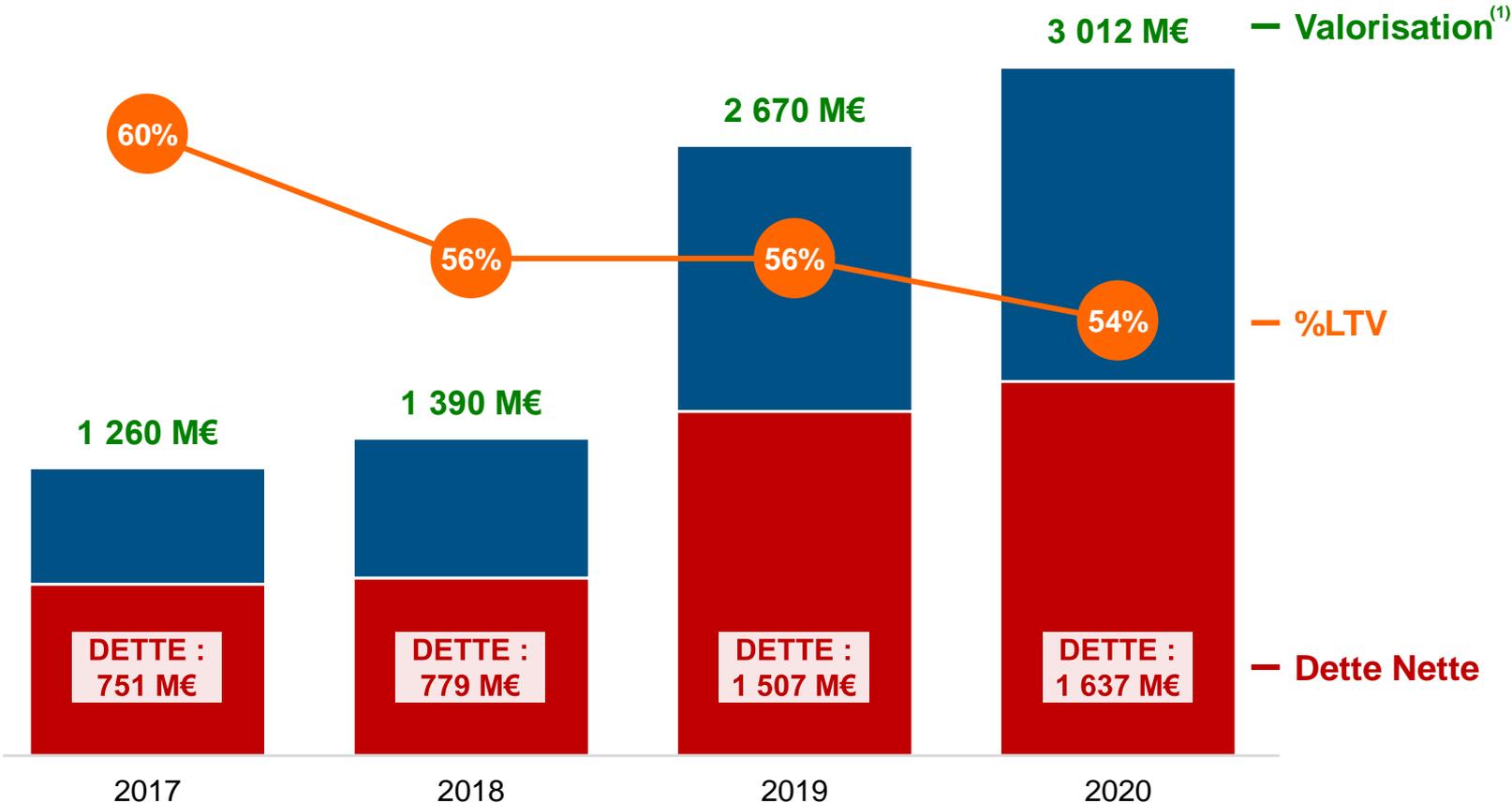
*Maturité de la dette = 8,2 ans*

## EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



*Coût moyen de la dette en 2020 = 1,65 %*

# Evolution de la Dette Nette et de la LTV



(1) : Non compris Réserve Foncière



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

**ARGAN**

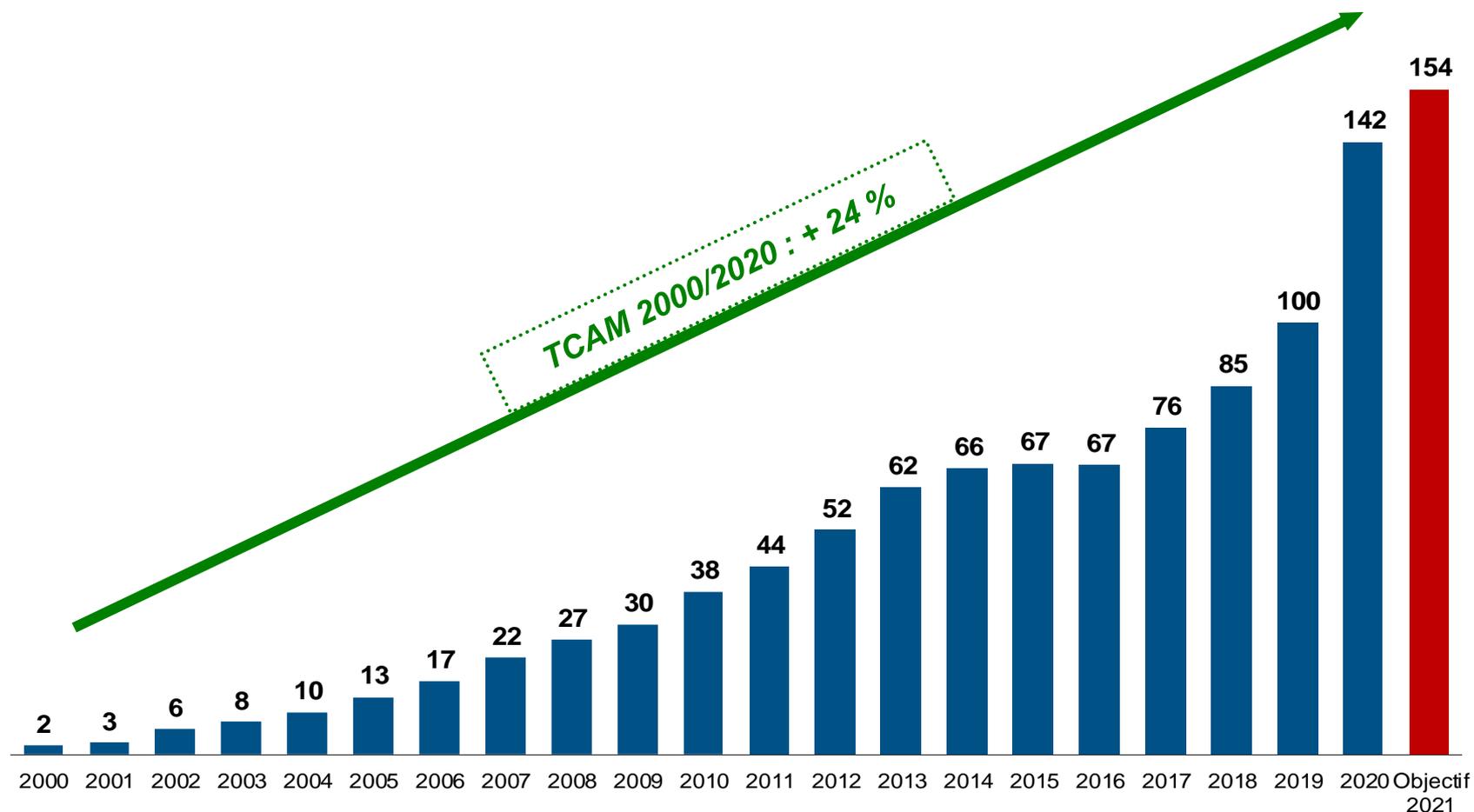
**Résultats 2020**

# Les fondamentaux financiers d'ARGAN

---

- **Gestion rigoureuse** des flux de cash
- Financement par **prêts hypothécaires amortissables** essentiellement, permettant un ratio LTV plus élevé
- **Optimisation du coût de la dette**
- **Des frais de fonctionnement maîtrisés**
- Allocation équilibrée entre **dividende** et **autofinancement** de la croissance et amortissement de la dette

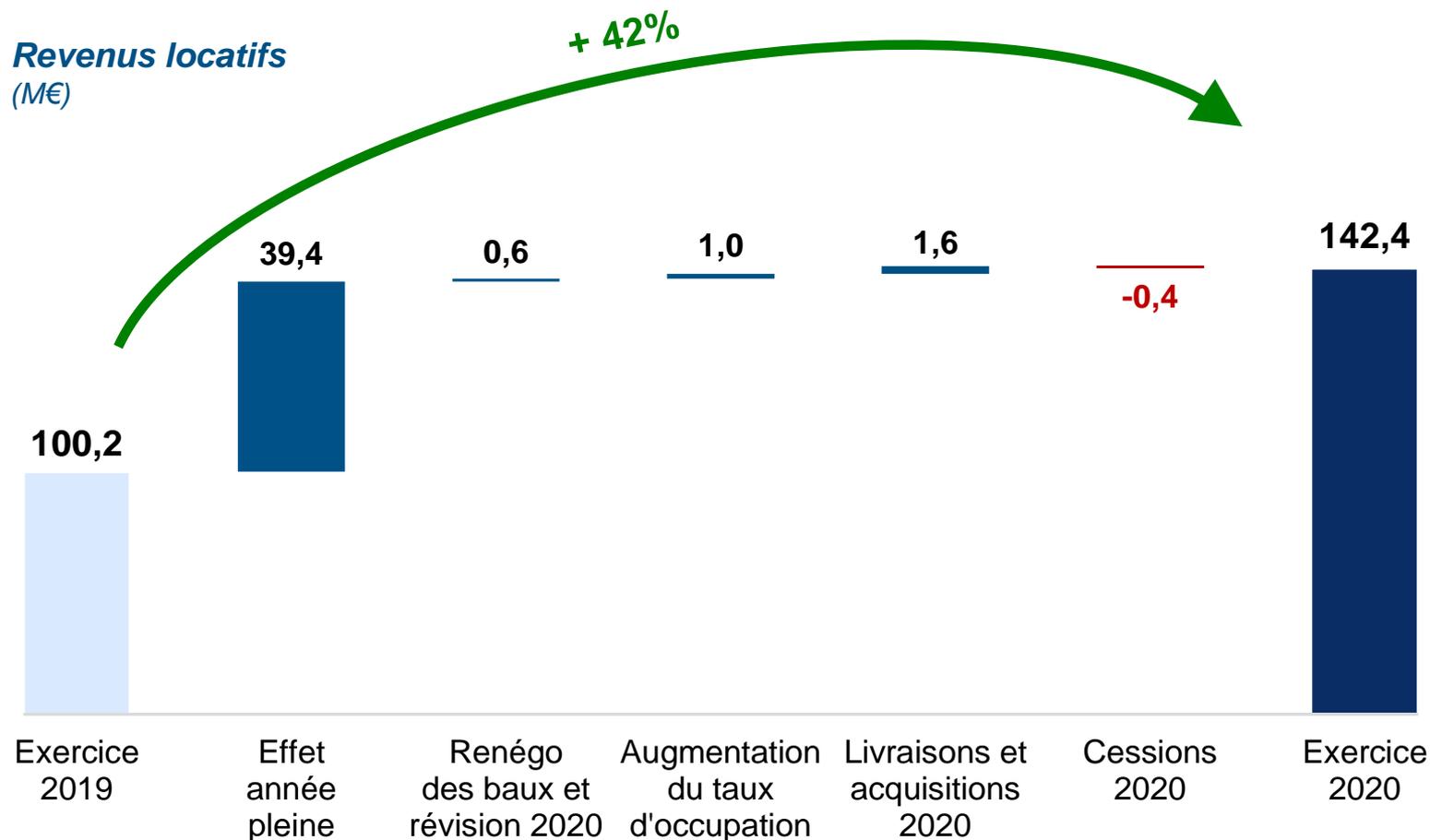
# Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



+19% +7% +2% 0% +13% +13% +17% +42% +8%

Suite à arbitrage portefeuille ↴

# Analyse des revenus locatifs 2020 : ↗ 42%



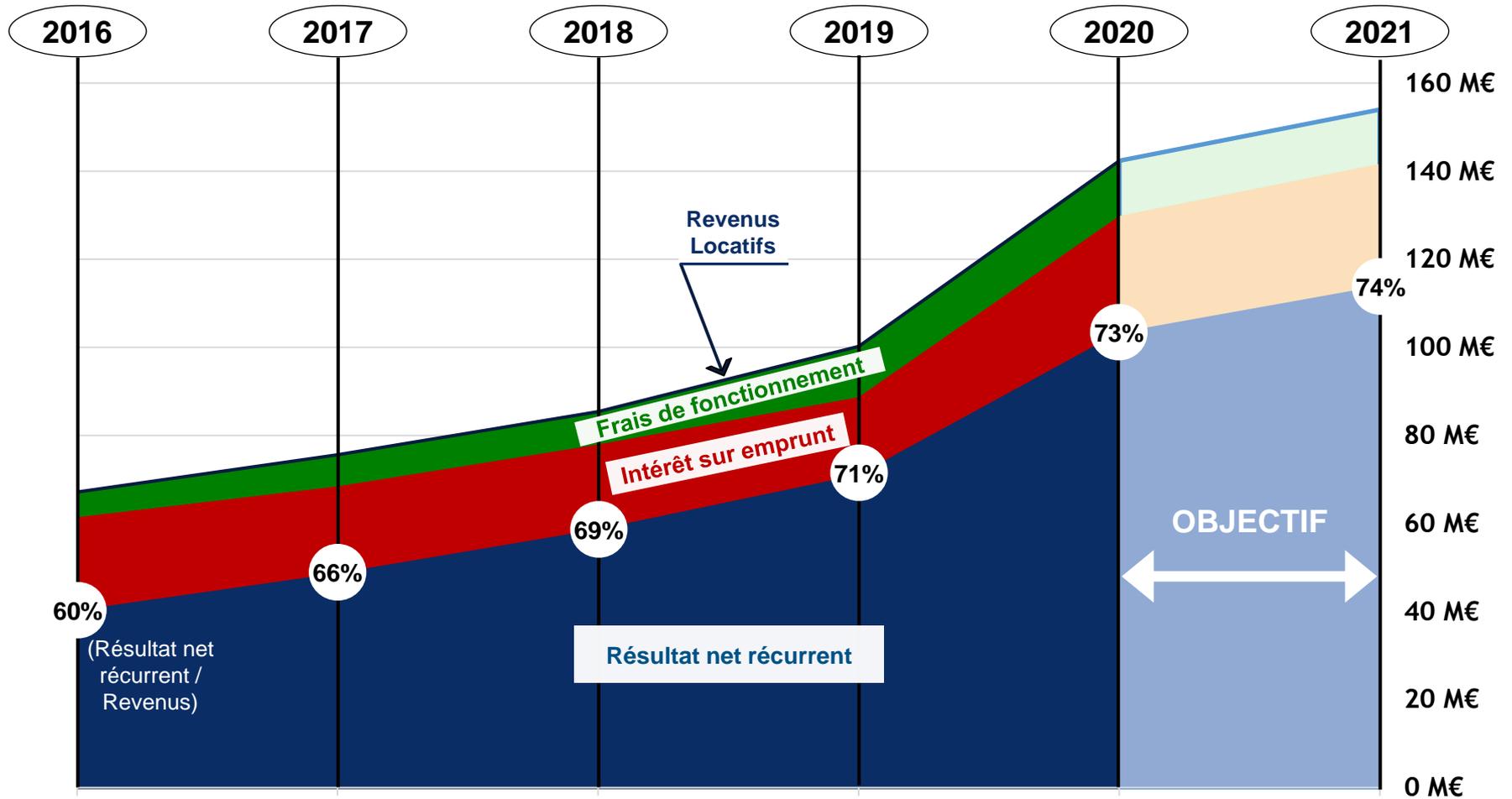
# Compte de résultat consolidé (normes IFRS) 30%

En M€	2019	2020	
<b>Revenus locatifs</b> (net de charges)	100,2	142,4	 42 %
	100 %	100 %	
<b>EBITDA</b> (hors coûts d'acquisition CARGO)	89,2	132,2	 48 %
<b>EBITDA / Revenus</b>	91 %	93 %	
Coûts d'acquisition CARGO	-47,1		
Variation de juste valeur	197,1	174,6	
Résultat des cessions	-0,3	9,3	
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>238,9</b>	<b>316,1</b>	 32 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,1	
Intérêts sur emprunts	-17,1	-26,4	
Instruments dérivés et frais d'émission	-8,8	-8,6	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>213,2</b>	<b>281,2</b>	 32 %
Impôts et autres charges financières	0,4	-2,0	
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	1,4	-0,3	
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>215,0</b>	<b>278,9</b>	 30 %
<b>Résultat dilué par action (€)</b>	<b>12,14</b>	<b>12,51</b>	
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	17 719 437	22 286 070	
<b>Résultat net récurrent</b> (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	<b>71,1</b>	<b>103,4</b>	 45 %
<b>Résultat net récurrent / Revenus</b>	<b>71 %</b>	<b>73 %</b>	

# Résultat net récurrent : 45%

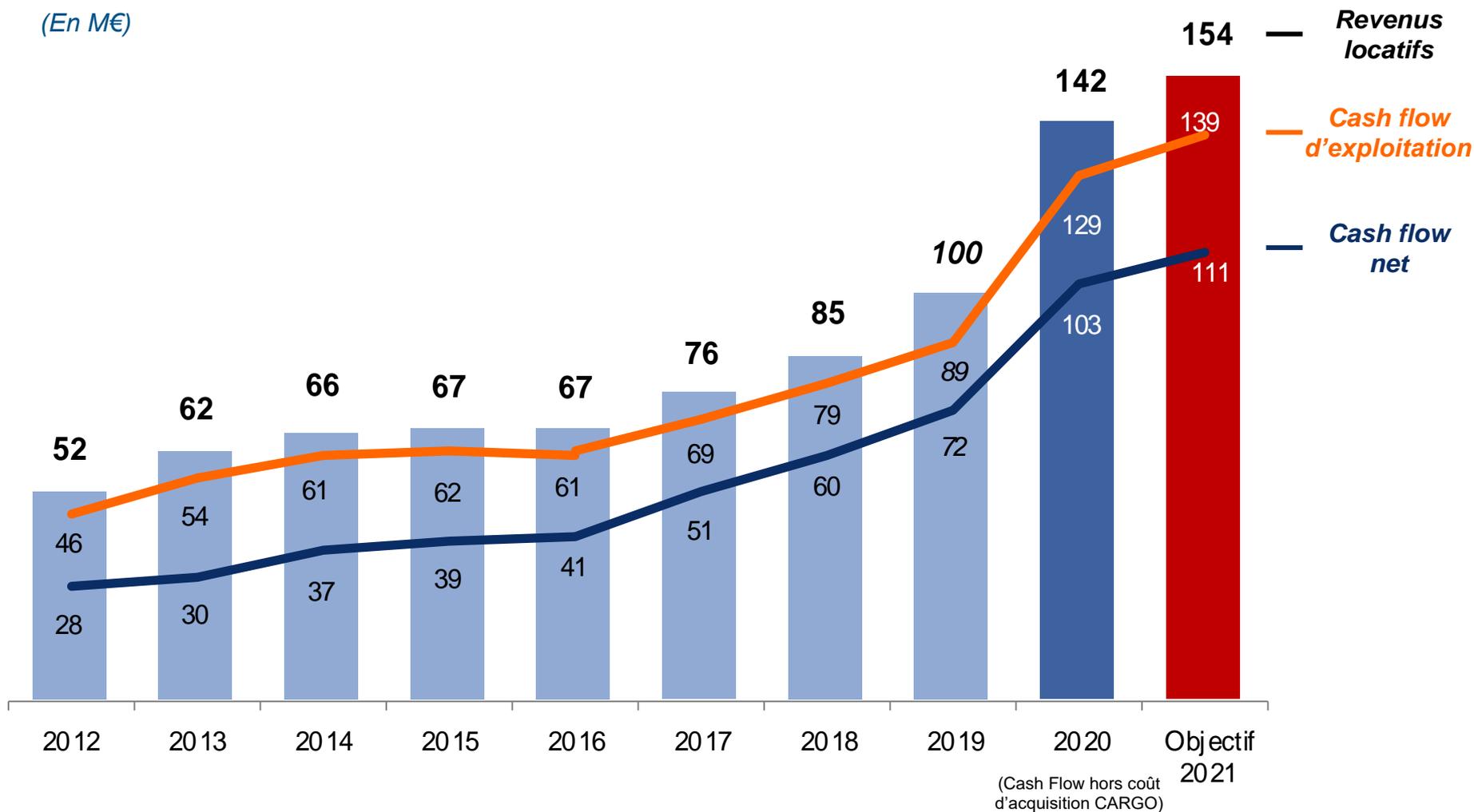
En M€	2019	2020	
Revenus locatifs (net de charges)	100,2 <i>100 %</i>	142,4 <i>100 %</i>	 42 %
Charges courantes (hors coûts d'acquisition CARGO)	-9,4	-10,4	
Coût IFRS attribution gratuite d'action exercices 2016/17/18	-2,1	0	
Produits de trésorerie	0,2	0,1	
Intérêts sur emprunts	-17,1	-26,4	
Frais d'émission	- 0,7	- 2,3	
<b>Résultat net récurrent</b> (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	<b>71,1</b>	<b>103,4</b>	 45 %
<b>Résultat net récurrent / Revenus</b>	<b>71 %</b>	<b>73 %</b>	 200 <i>pdb</i>
<b>Résultat net récurrent par action (€)</b> Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	<b>4,0 €</b> 17 719 437	<b>4,6 €</b> 22 286 070	

# Evolution du Résultat Récurrent

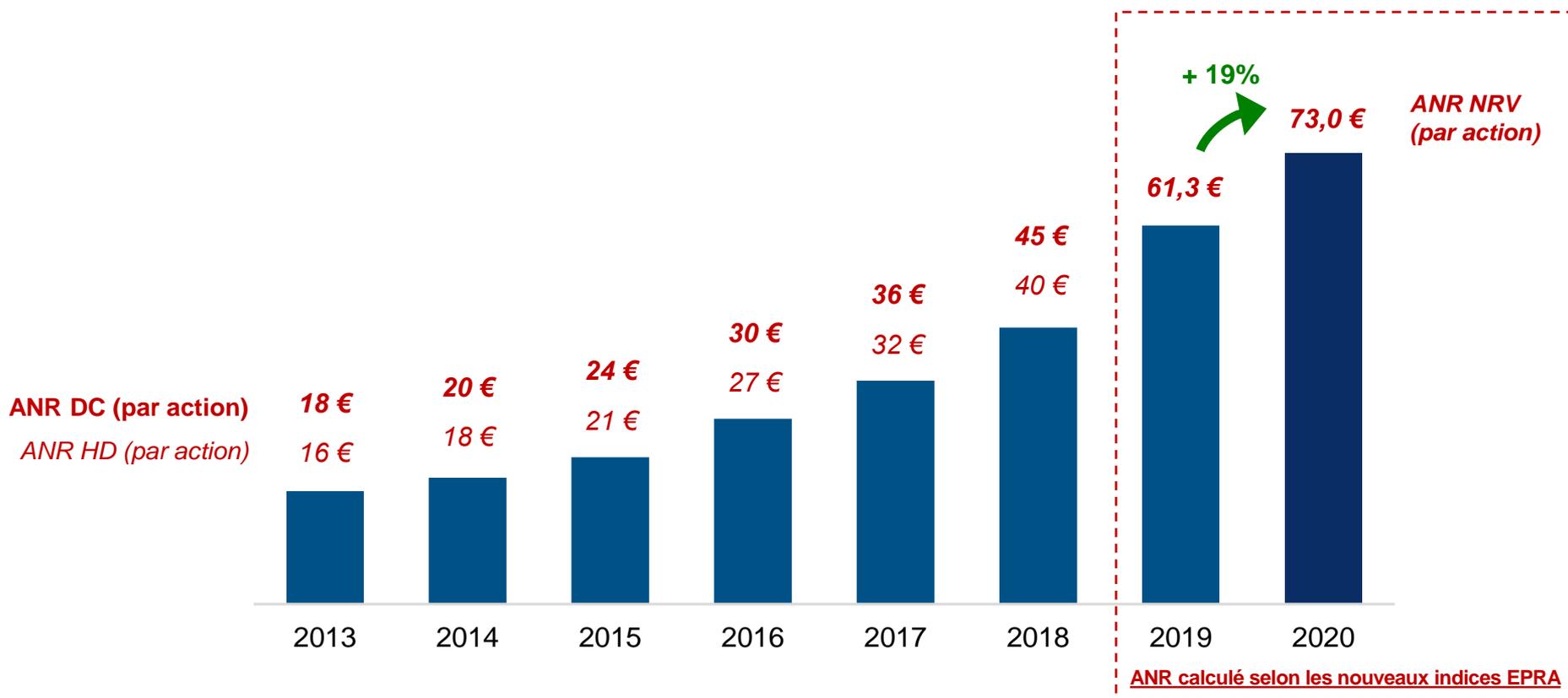


# Une génération de cash flow en croissance continue

(En M€)



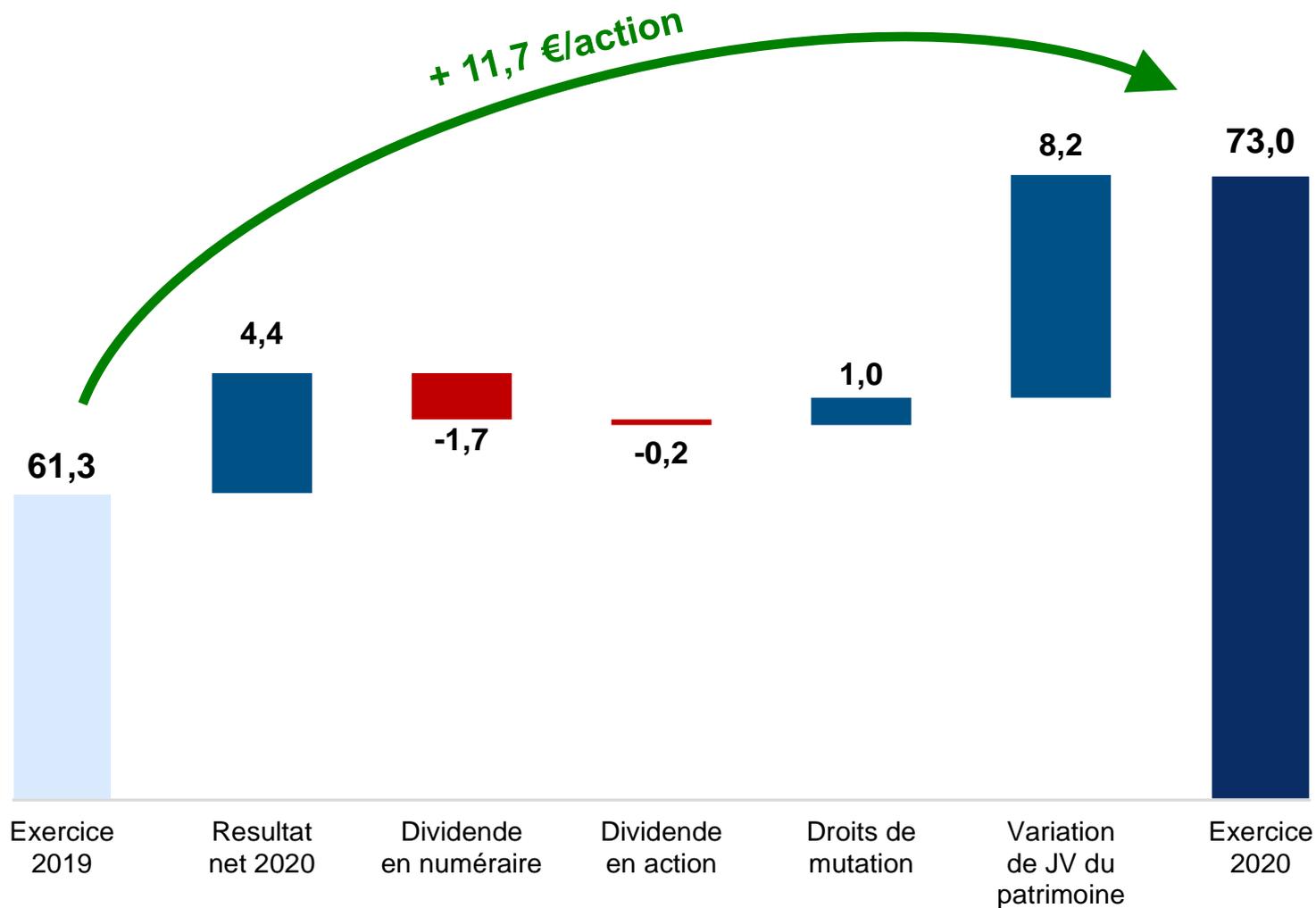
# Evolution des ANR EPRA 19 %



- L'ANR EPRA NRV (de reconstitution) 2020 = 73,0 €/action
- L'ANR EPRA NTA (de continuation) 2020 = 64,2 €/action
- L'ANR EPRA NDV (de liquidation) 2020 = 63,8 €/action

# Evolution de l'ANR EPRA NRV en 2020 ↗ 19%

(En €)





*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



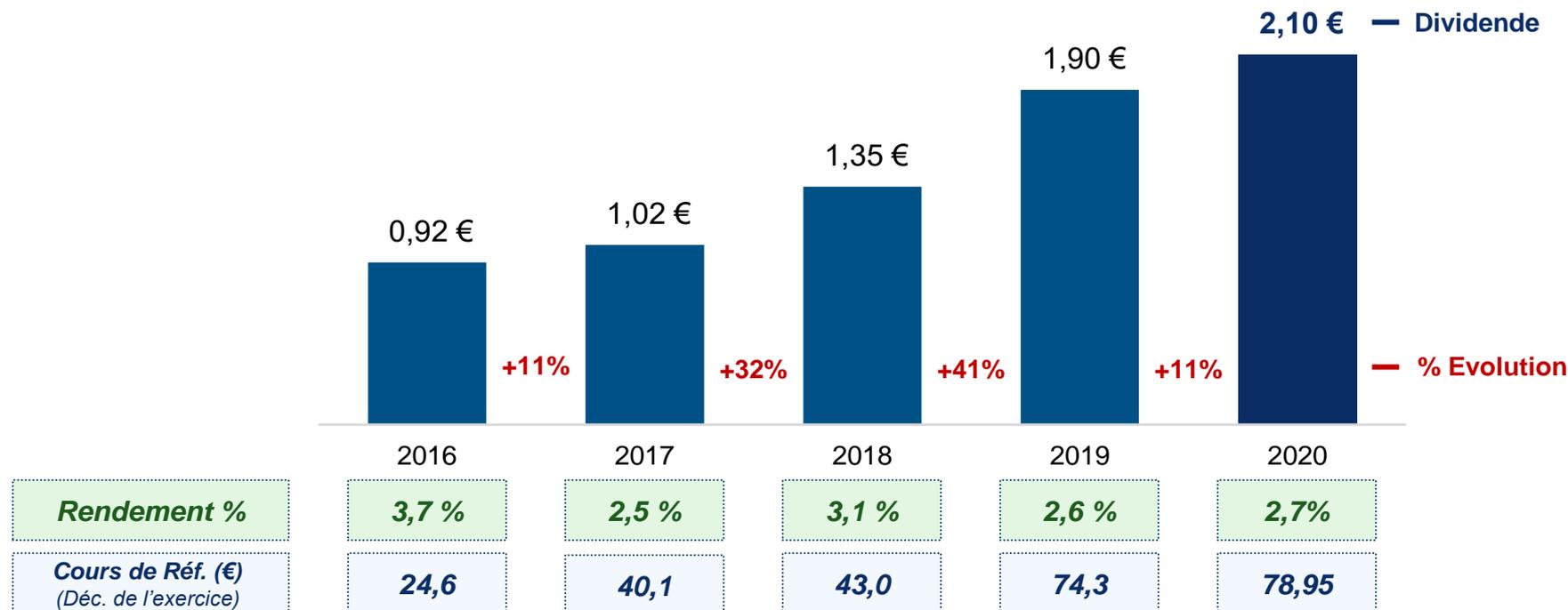
*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

**Dividende et cours de  
bourse**

# Le Dividende de 2,10 € en progression de 11%

- **Un dividende de 2,10 € par action** sera proposé à l'assemblée générale annuelle du 25 mars 2021, représentant :
  - ✓ Une croissance de 11%
  - ✓ Un rendement de 2,66 % sur la moyenne du cours de décembre 2020 (78,95 €/action)
  - ✓ Une distribution de 45 % des Cash-flows nets



Les Dividendes affichés (année N) sont distribués l'année suivante (année N+1)

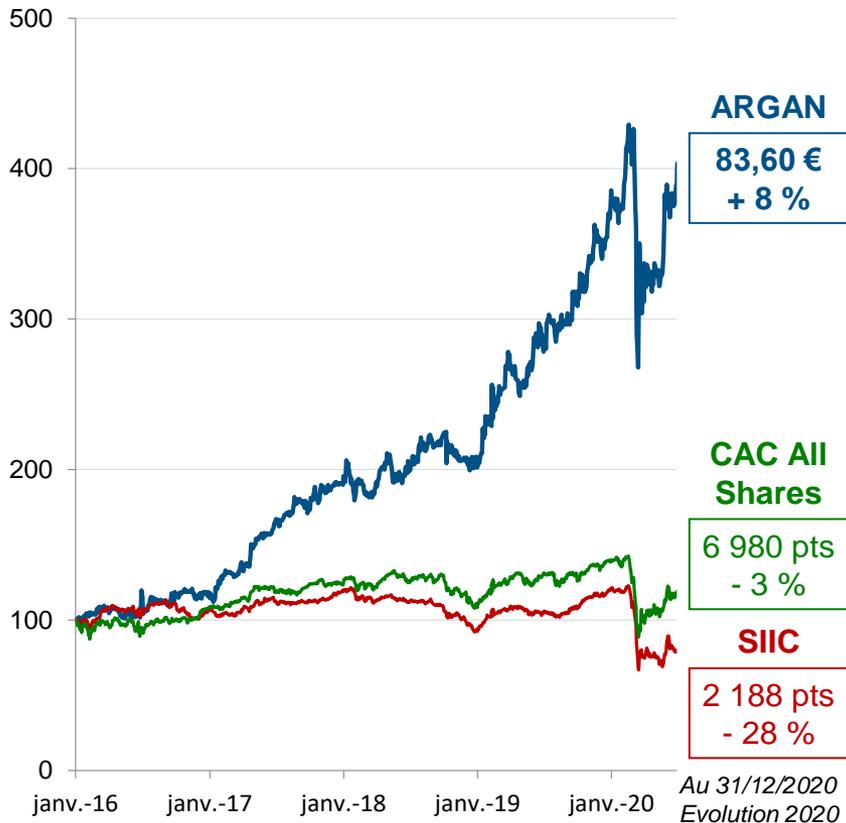
# Le cours de l'Action et le résultat au 31 décembre 2020

▪ Cours de bourse	83,60 €	 + 8 %
▪ Capitalisation Boursière	1 865 M€	

▪ Résultat net par Action en 2020	12,5 € / action
▪ Résultat Net Récurrent / Action	4,6 €
▪ ANR EPRA NRV / Action	73,0 €
▪ PER (cours / résultat récurrent)	18
▪ Rendement dividende (sur la moyenne du cours de décembre 2020 de 78,95 €/action)	2,7 %

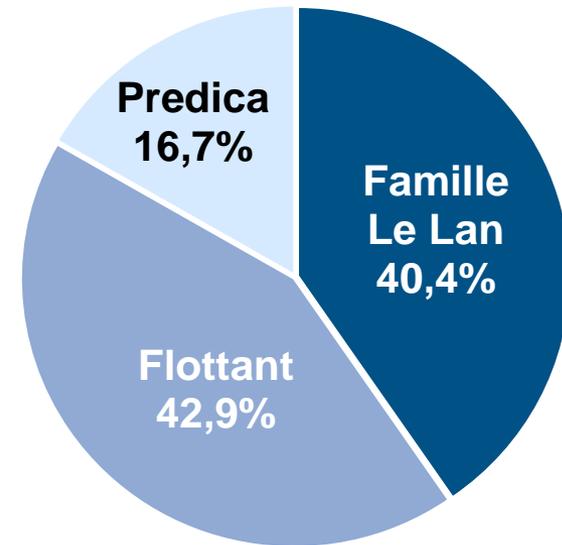
# Evolution du cours de Bourse

## Evolution du cours d'ARGAN<sup>(1)</sup>



(1) Evolution du cours sur Base 100 au 01/01/2016

## Répartition du capital d'ARGAN

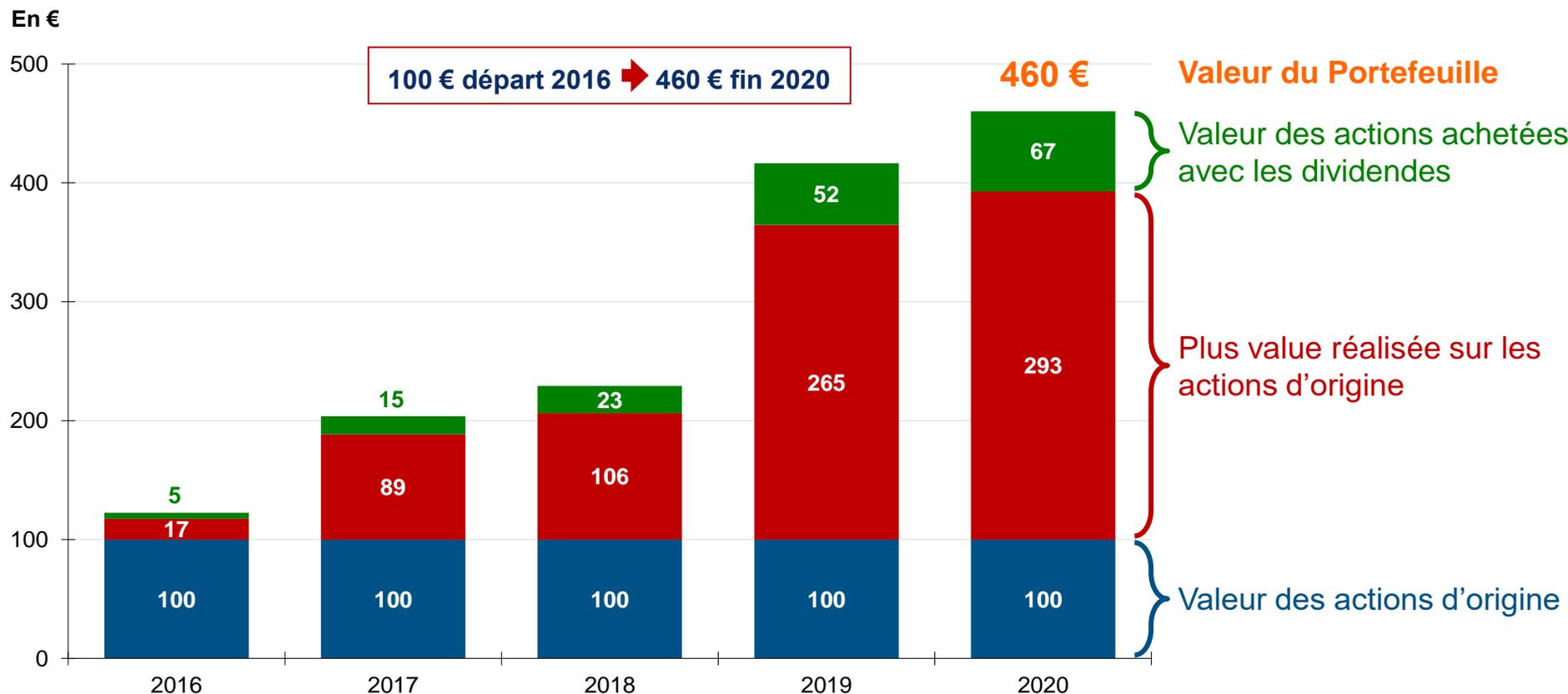


### A retenir

- ✓ Le titre ARGAN fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France
- ✓ Argan comptabilise un total de **22 309 227** actions au 31/12/2020
- ✓ Le cours ARGAN a été multiplié par **4** en 5 ans
- ✓ ARGAN est cotée sur Euronext Paris (compartiment A) et a opté pour le régime fiscal des SIIC

# Evolution à 5 ans d'un capital de 100 € investi en actions ARGAN

Investissement de 100 € en actions le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et réinvestissement des dividendes en actions (hors fiscalité)





*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

**Objectifs 2021**

# Objectifs 2021 : Croissance de 10% de nos principaux indicateurs

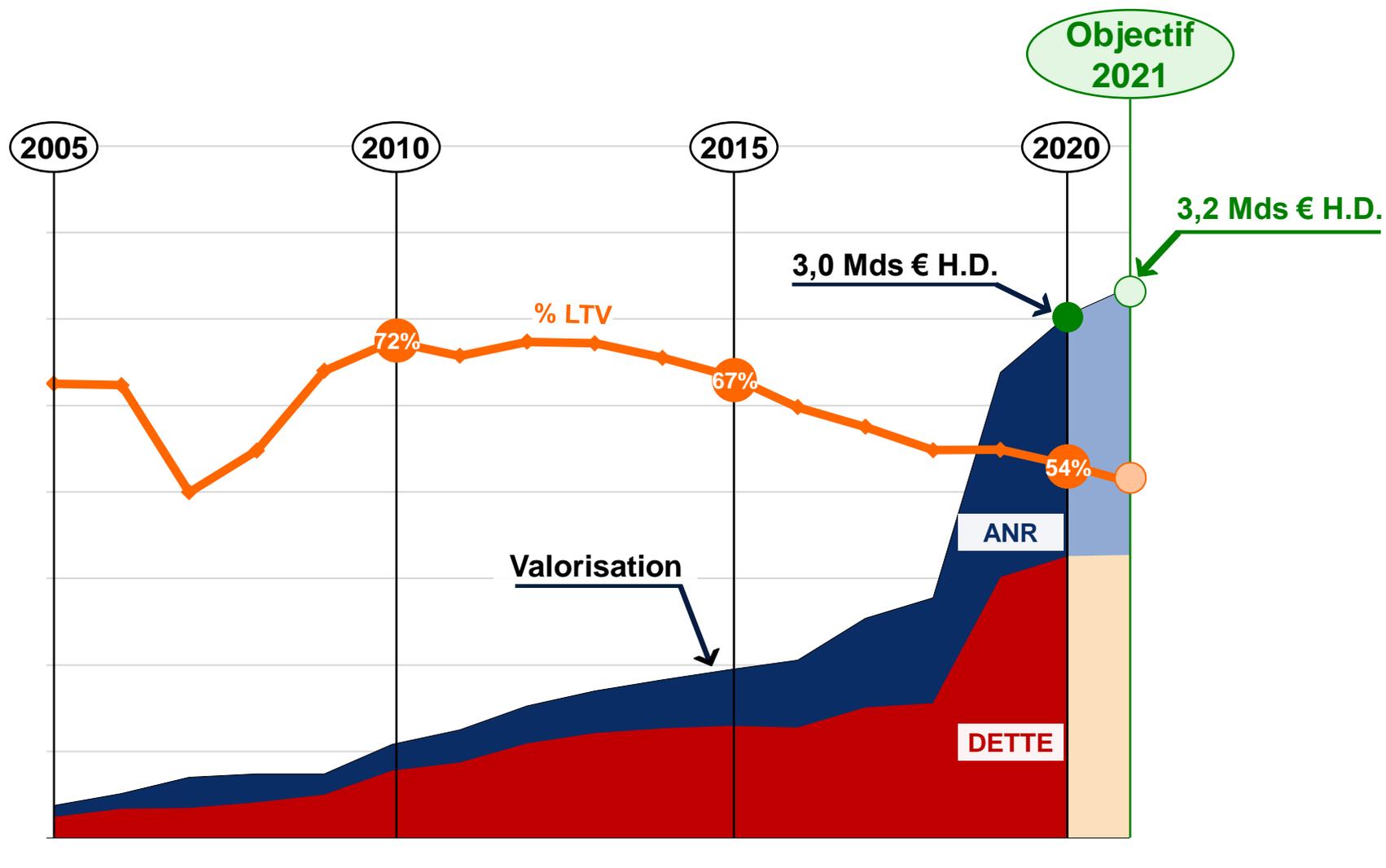
Chiffres clés	Objectifs 2021	Variation vs fin 2020	
Revenus locatifs	154 M€		+ 8 %
Résultat Net Récurrent	114 M€		+ 10 %
Dividende / action <sup>(1)</sup>	2,3 €		+ 10 %
LTV <sup>(2)</sup>	53%		- 100 pdb
ANR EPRA NRV / action	80 €		+ 10 %
Réduction des émissions de CO <sub>2</sub>	8 000 t <sup>(3)</sup>		
Production annuelle d'électricité	20 GWh		

(1) : Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AG

(2) : Prévission à taux de capitalisation constant

(3) : sur 3 ans, et représentant 20% de nos émissions

# Projection des objectifs 2021



# Calendrier des communiqués et réunions 2021-2022

---

## **Calendrier financier 2021**

- ➔ *4 janvier : CA annuel 2020*
- ➔ *20 janvier : Résultats annuels 2020*
- ➔ *25 mars : Assemblée Générale annuelle*
- ➔ *1<sup>er</sup> avril : CA du 1<sup>er</sup> trimestre 2021*
- ➔ *1<sup>er</sup> juillet : CA du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021*
- ➔ *15 juillet : Résultats semestriels 2021*
- ➔ *1<sup>er</sup> octobre : CA du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021*

## **Calendrier financier 2022**

- ➔ *3 janvier : CA annuel 2021*
- ➔ *19 janvier : Résultats annuels 2021*
- ➔ *24 mars : Assemblée Générale annuelle*