



Actualités

AVRIL 2020

■ **PLAN CLIMAT
ARGAN S'ENGAGE**

(pages 2 à 4)

■ **2019 :
ANNÉE DES RECORDS**

(pages 5 à 8)

Le coin de
l'Actionnaire

PLAN CLIMAT : ARGAN S'ENGAGE.

JC LE LAN, vous annonciez, il y a quelques semaines, lors de la présentation des résultats 2019 d'ARGAN, la mise en place, avec effet immédiat, d'un Plan Climat. Pouvez-vous nous en dire plus ? De quoi s'agit-il ?

La question climatique est une réalité qui ne peut plus être ignorée. Le 5 mars 2020 a été rebaptisé « jour du dérèglement ». En à peine plus de deux mois, la France avait émis tous les gaz à effet de serre qu'elle aurait pu rejeter en une année si elle respectait aujourd'hui l'objectif de neutralité carbone.

Argan, en sa qualité de foncière spécialisée en entrepôts, a un rôle actif à jouer pour la préservation de l'environnement. Si les entrepôts sont aujourd'hui un maillon essentiel de notre économie, il est de notre responsabilité d'en limiter au maximum les externalités négatives.

Le transport et le bâtiment, deux secteurs économiques en prise directe avec notre activité, sont les principaux émetteurs de CO₂. Nous

pouvons donc avoir un réel impact en adoptant un plan volontariste.

« Nous allons mettre en œuvre, dès 2020, une feuille de route dont l'objectif est de développer des entrepôts Premium à empreinte carbone neutre »

Concrètement, quelle forme prendra ce plan ?

Concret nous voulons l'être. Il ne s'agit pas de faire de simples effets d'annonce mais d'obtenir des résultats quantifiables.

Avant toute chose, nous allons mesurer les consommations en énergie de nos bâtiments existants et donc leur empreinte carbone. Nous allons pour cela équiper nos immeubles de systèmes de mesure et de régulation des consommations d'énergie.

Ce travail de mesure, nous l'avons déjà fait sur plusieurs de nos entrepôts représentatifs, ce qui nous permet aujourd'hui d'établir une feuille de route chiffrée.

Il y a deux phases à dissocier, toutes deux génératrices d'émissions de CO₂ : la phase de construction et celle de l'exploitation de l'entrepôt.

Pour la phase de construction, nous constatons une émission de CO₂ de l'ordre de 300 à 350 kg/m². Les principaux postes émetteurs de carbone sont la toiture, principalement du fait du bicouche bitumineux, les voiries du fait de l'enrobé à base de bitume, le dallage et la structure en béton armé utilisant du ciment. Or il est difficile de trouver des matériaux de substitution écologiques et



économiques. L'empreinte carbone générée par la construction d'un bâtiment est un passif sur lequel il est difficile d'agir de manière significative.

En revanche, la phase d'exploitation du bâtiment offre plus d'opportunités d'intervention. Pour simplifier, il y a deux leviers à actionner pour avoir un impact significatif sur la facture d'énergie et réduire l'empreinte carbone de nos bâtiments : le chauffage et l'éclairage.

Concernant le volet éclairage, nos développements sont équipés en LED depuis plusieurs années. Nous généraliserons l'utilisation de ce type d'éclairage à l'ensemble du patrimoine existant. Les relevés sur nos propres bâtiments indiquent que le passage du fluorescent au LED permet de réduire considérablement les émissions de CO₂ ainsi que la facture énergie (kWh). L'empreinte carbone devient alors quasiment nulle avec une émission d'environ 0,35 kg CO₂ /m²/an. Nous allons, en plus, ajouter une gradation qui permettra de limiter encore plus l'effet de l'éclairage

Le chauffage au gaz est la principale cause d'émission de CO₂ avec environ 14 kg/m²/an relevé sur nos entrepôts. C'est donc sur ce poste qu'il faut agir : surisolation et mise en œuvre de nouvelles technologies autre que le gaz.

Sur ces deux postes, chauffage et éclairage, la régulation active des intensités est une solution à généraliser.

On comprend bien que ces investissements vont vous permettre de limiter l'empreinte carbone de vos entrepôts en réduisant la consommation d'énergie mais comment arriver à l'objectif d'empreinte neutre ?

D'abord je commencerai en rappelant que l'objectif carbone neutre est un objectif national que l'actuel gouvernement s'est fixé à l'échelle de notre pays à horizon 2050. Chez ARGAN nous avons prévu dans notre feuille de route d'atteindre cette neutralité sur tous nos nou-



veaux développements en phase exploitation initiés en 2021. C'est un process qui est en réalité déjà enclenché. Ainsi, nous avons pris

la décision, dès 2018, soit deux ans avant que cela ne devienne une prescription légale, de généraliser l'installation en toiture de nos entre-





pôts de centrales photovoltaïques destinées à l'autoconsommation de nos clients, avec là déjà des effets bénéfiques sur l'empreinte carbone de nos bâtiments.

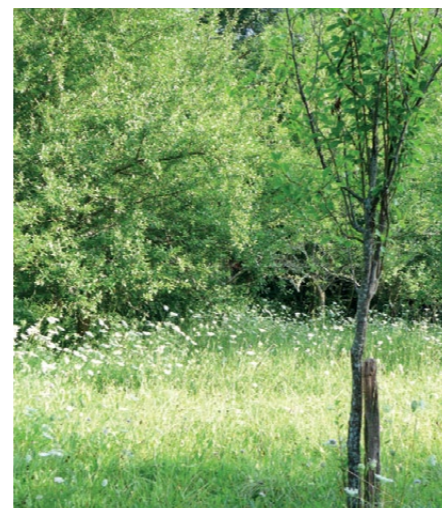
L'empreinte neutre implique de compenser les émissions résiduelles de CO₂ par des plantations d'arbres, en priorité sur le site de chaque entrepôt selon la méthode de « forêt primaire » MIYAWAKI propice également au développement de la biodiversité, mais également en forêt pour le complément si né-

cessaire. Nous retiendrons qu'un arbre permet de capter 35 kg de CO₂ par an aussi nous en planterons en conséquence pour compenser les émissions issues de l'activité de nos bâtiments.

« Concernant nos nouveaux développements, l'objectif de neutralité carbone sera atteint en agissant sur les principales sources d'émissions de CO₂ que sont le chauffage et l'éclairage. Le résiduel sera compensé par la production des centrales photovoltaïques et par la plantation d'arbres »

En revanche, s'agissant du parc existant, notre objectif est d'agir sur le rendement du chauffage au gaz en visant une réduction de la consommation de l'ordre de 30 à 40% et concernant l'éclairage, de généraliser le LED.

Pour des raisons économiques,

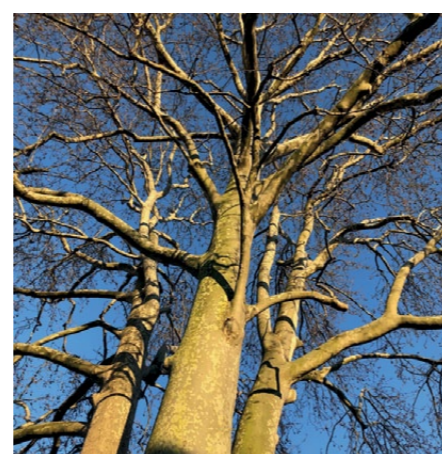


nous n'envisageons pas pour le moment d'agir sur la structure des entrepôts afin de pouvoir les sur-isoler et d'y installer des centrales photovoltaïques.

Quelles conséquences économiques pour vos clients-locataires et pour ARGAN ?

Il s'agit en effet d'un aspect important de la problématique globale de la neutralité de l'empreinte carbone.

Nous allons engager des contrats gagnant-gagnant avec nos clients, c'est-à-dire négocier une légère élévation du montant des loyers du fait des investissements supplémentaires supportés par ARGAN, en contre partie à l'économie réalisée sur la facture énergie du client-locataire.



2019 : ANNÉE DES RECORDS

Chère Madame, cher Monsieur, chers Actionnaires,

Si on se souviendra de 2019 pour l'opération « Cargo », d'un montant de 900 M€, l'une des plus importantes acquisitions jamais enregistrées sur le marché français de l'investissement en immobilier logistique, Argan n'en oublie pas pour autant ce qui fait son ADN : le développement de plateformes logistiques. Ainsi, ce sont plus de 130 000 m² de surfaces logistiques qui ont été livrés en 2019 à travers 5 opérations de toutes tailles et sur l'ensemble du territoire national de Niort à la Vallée du Rhône en passant par l'Île-de-France.

2019 aura été une année charnière dans le développement d'Argan. Notre entreprise a désormais atteint une taille critique en franchissant une marche conséquente. En effet, avec plus d'un milliard d'euros investis en 2019, le patrimoine d'Argan a vu sa valeur quasiment doubler en seulement un an, atteignant 2,7 milliards € à fin 2019. Le 3^{ème} milliard d'euros est désormais en ligne de mire.

JC LE LAN, Président Fondateur

■ RÉSULTAT NET RÉCURRENT EN AUGMENTATION DE 21 %

Les résultats 2019 ont bénéficié du 15 octobre au 31 décembre de l'effet acquisition du portefeuille « Cargo ».

Sur l'exercice 2019, les revenus locatifs d'Argan s'élèvent à 100,2 M€, en nette hausse de + 17% (vs 85,4 M€) pour un objectif initial de + 6%.

L'EBITDA (résultat opérationnel courant), hors coûts d'acquisition du portefeuille « Cargo », s'établit à 89,2 M€, en augmentation de + 15% (vs 77,9 M€).

Après réintégration de ces coûts d'acquisition (-47,1 M€) et après variation de la juste valeur du patrimoine immobilier et résultat des cessions (+ 196,8 M€ vs 83,1 M€ en 2018), l'EBITDA ressort à 238,9 M€, en progression de + 48%.

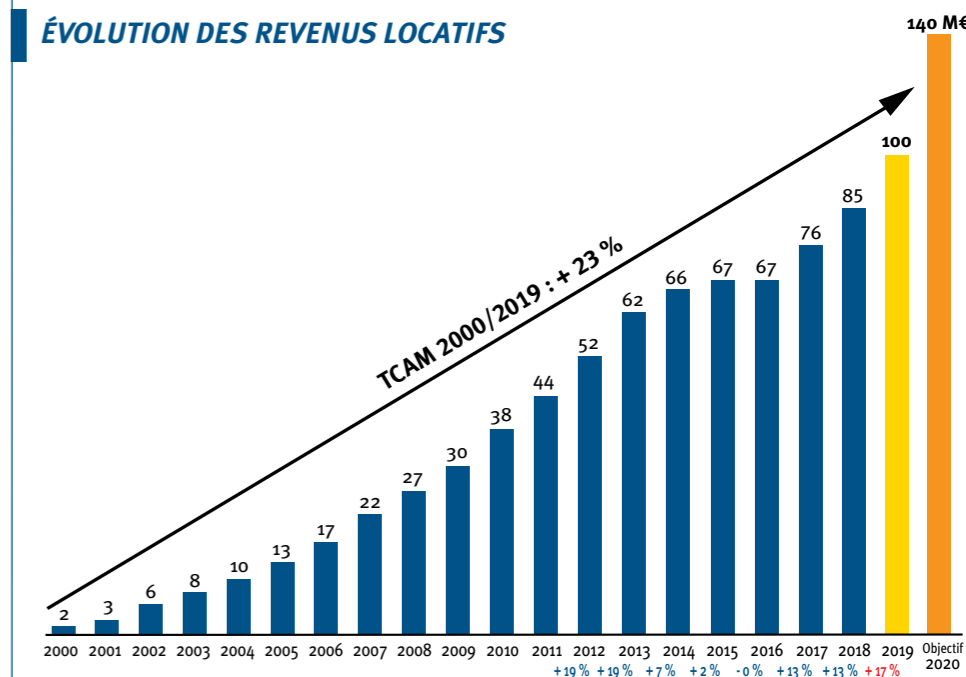
Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'élève à 215 M€, en forte augmentation de + 49% (vs 144,5 M€).

Le résultat net récurrent (se définissant comme le résultat net hors variation de juste valeur du patrimoine et des instruments de cou-

CHIFFRES CLÉS 2019

Revenus locatifs	100,2 M €	+ 17 %
Résultat net	215 M €	+ 49 %
Résultat net récurrent	71,1 M €	+ 21 %
Valeur du patrimoine hors droits	2,68 Mds €	+ 93 %
ANR triple net EPRA / action		
• droits compris	61,1 €	+ 36 %
• hors droits	55,8 €	+ 40 %
Dividende par action	1,90 €	+ 41 %

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS



verture de la dette, hors résultat de cessions et hors coûts d'acquisition « Cargo ») est de **71,1 M€**, en hausse de **+ 21 %**.

■ UN PATRIMOINE PREMIUM EXPERTISÉ À 2,68 Mds€ HD (+93%)

En 2019, ARGAN a investi **1,05 Md€**, représentant **1 230 000 m²** :

- En mai, acquisition d'une plateforme de messagerie de **8 200 m²** et d'un immeuble de bureaux indépendant de **3 500 m²**, situés à **Gennevilliers (92)** et loués pour **10 ans fermes à DSV Road**, numéro 5 mondial de la prestation de transport et de logistique ;

- En juin, livraison d'une plateforme de **65 000 m² SDP** (incluant la mezzanine) située à **Fleury-Mérogis (91)**, louée pour **12 ans fermes à Casino**, dédiée aux activités de e-commerce alimentaire de l'enseigne Monoprix. La mezzanine de cet entrepôt accueillera un process robotisé inédit en France, développé par le prestataire britannique Ocado ;

TABLEAU DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2019

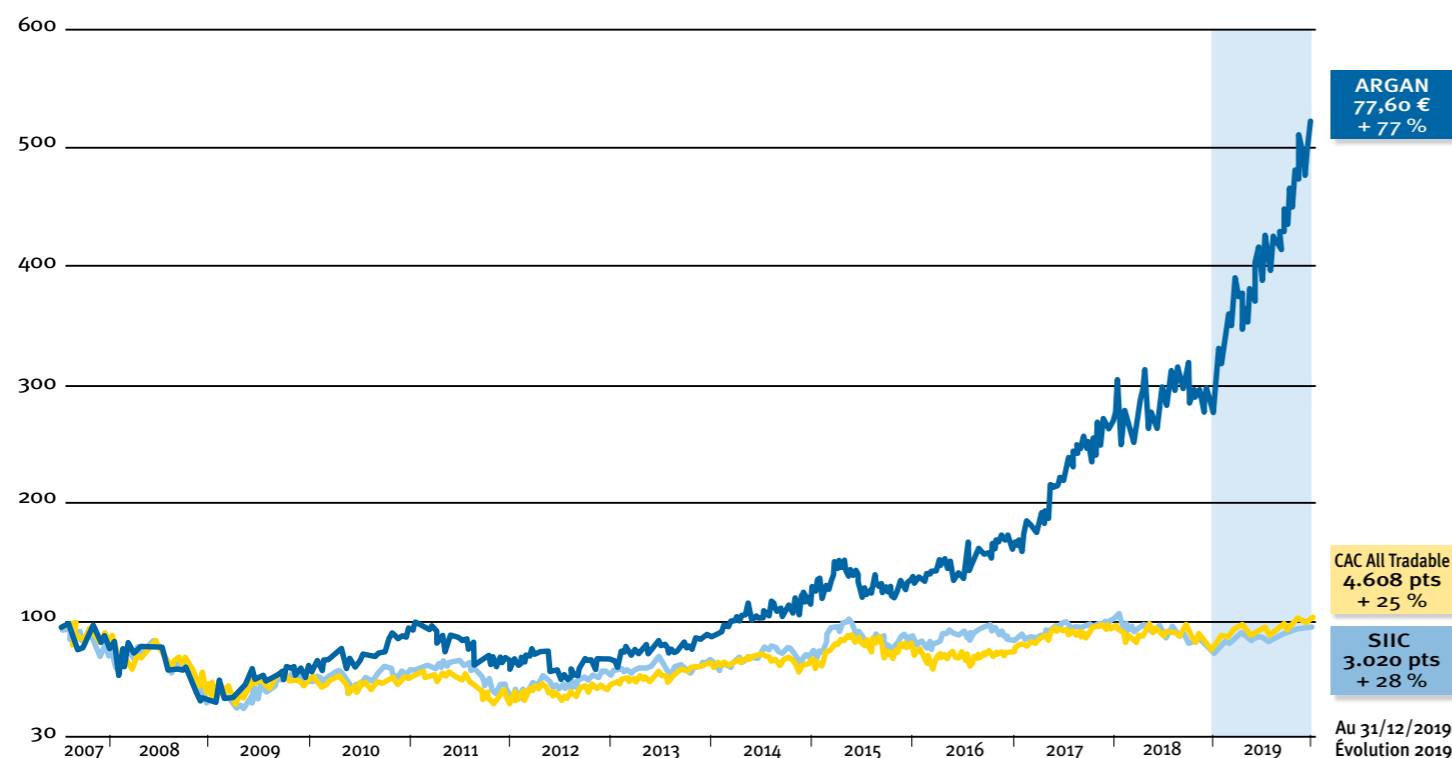
	En M€	En € / action*	%
Revenus locatifs	100,2	5,7	+ 17 %
Résultat net	215	12,1	+ 49 %
Résultat net récurrent	71,1	4,0	+ 21 %
Cash Flow d'exploitation	88	5,0	+ 12 %
Cash Flow net	72	4,1	+ 19 %
ANR hors droits	1239	55,8	+ 89 %
ANR droits compris	1357	61,1	+ 85 %

* sur base 17 719 437 actions, nombre moyen pondéré de l'exercice 2019 (sur base 22 211 969 actions au 31 décembre 2019 pour l'ANR)

ÉVOLUTION DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE (HORS DROITS) ET DE LA DETTE

	2017	2018	2019
Valorisation du patrimoine (M€)	1 260	1 390	2 670
% évolution	+ 23 %	+ 10 %	+ 92 %
Taux de capitalisation	6,85 %	6,35 %	5,30 %
Dette nette	751	779	1 507
LTV nette	59 %	56 %	56 %

ÉVOLUTION DU COURS D'ARGAN ET DES INDICES SIIC FRANCE ET CAC ALL TRADABLE



- En juin, livraison d'une plateforme de **34 000 m²** située à **Pusignan, près de Lyon (69)**, louée pour **9 ans fermes à Tereva**, une des entreprises leaders en France de la distribution professionnelle en chauffage et sanitaire ;

- En octobre, acquisition du portefeuille « Cargo » de **1 085 000 m²**, constitué de **22 plateformes logistiques PREMIUM** louées au groupe Carrefour sur des durées fermes moyennes de **6 ans** ;

- En novembre, livraison d'une plateforme réfrigérée de **21 000 m²** située à **Niort (79)**, louée pour **12 ans fermes à Eurial**, branche lait d'Agrial, première coopérative agricole française ;

- En décembre, livraison d'une plateforme de **13 000 m²** située à **Albon (26)** à **60 km au sud de Lyon**, louée pour **7 ans fermes à Nutrition & Santé**, leader européen de l'alimentation diététique et biologique.

Après ces opérations, le patrimoine construit (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à **2 860 000 m²** au 31 décembre 2019, comparé à **1 630 000 m²** fin 2018. Sa valorisation (y compris réserves foncières détenues pour **10 M€**) s'élève à **2,68 Mds€** hors droits, soit **2,8 Mds€** droits compris. Cette croissance s'explique notamment par l'acquisition du portefeuille « Cargo ».

La valorisation du patrimoine hors réserves foncières progresse de **+ 93%**, passant de **1,39 Md€** fin 2018 à **2,67 Mds€** hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **5,30%** hors droits (**5,10%** droits compris), en nette baisse par rapport au taux de **6,35%** du 31 décembre 2018.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, décomptée au 1^{er} janvier 2020, est de **5,8 ans** (vs. **5,4 ans** au 31 décembre 2018).

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à **99 %** (dans l'attente de la

RENDEMENT ET ANR

RENDEMENT	2017	2018	2019
1 Cours de l'action fin d'exercice	40,1	43,9	77,6
2 + ou - value annuelle de l'action	15,1	3,8	33,7
3 Dividende en € par action de l'exercice	1,02	1,35	1,90
4 Rendement du dividende (4 = 3 / 1)	2,5 %	3,1 %	2,4 %
5 Dividende et + ou - value annuelle de l'action (5 = 2 + 3)	16,12	5,15	35,6
6 % rendement total (6 = 5 / 1)	64 %	13 %	81 %

ANR

7 ANR hors droits en € par action	32,0	39,9	55,8
8 ANR droits compris en € par action	36,2	44,8	61,1
9 Évolution annuelle de l'ANR droits compris en %	21 %	24 %	36 %
10 Décote cours / ANR droits compris (10 = 1 / 8)	+ 11 %	- 2 %	+ 27 %
11 Moyenne journalière des transactions	4 200	3 600	3 800
12 Capitalisation boursière fin d'exercice (en M€)	649	720	1 724

location de l'entrepôt de Wissous) et son âge moyen pondéré est en baisse à **8,4 ans** (vs. **9 ans** au 31 décembre 2018).

■ HAUSSE DE 40% DE L'ANR TRIPLE NET EPRA/ACTION : 55,8 € HORS DROITS, 61,1 € DROITS COMPRIS

L'ANR triple net EPRA hors droits s'établit à **1 239 M€** au 31 décembre 2019, contre **653 M€** au 31 décembre 2018. L'ANR hors droits progresse ainsi de **+ 40%** à **55,8 €** par action contre **39,9 €** par action au 31 décembre 2018. Cette hausse significative de **15,9 €** provient du résultat net (+ **3,3 €**), de la variation de valeur du patrimoine (+ **8,9 €**), du paiement du dividende en numéraire (- **0,6 €**)

et en actions (- **0,6 €**), de l'entrée en périmètre du portefeuille « Cargo » (+ **5 €**) et de la variation de valeur des instruments de couverture (- **0,1 €**).

■ DIVIDENDE DE 1,90 € PAR ACTION, EN HAUSSE DE 41 %

L'Assemblée générale d'ARGAN du 19 mars a approuvé le versement d'un dividende de **1,90 €** par action. Ce dividende représente un taux de rendement de **2,55 %** sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2019 (de **74,35 €**) et un taux de distribution de **47 %** de la CAF nette après endettement financier. Sa mise en paiement est prévue le 22 avril 2020.

■ MAINTIEN DU RATIO D'ENDETTEMENT LTV À 56% ET BAISSÉ DU COÛT DE LA DETTE À 1,70%

La dette financière brute s'établit à 1 524 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) se maintient à 56% à fin 2019.

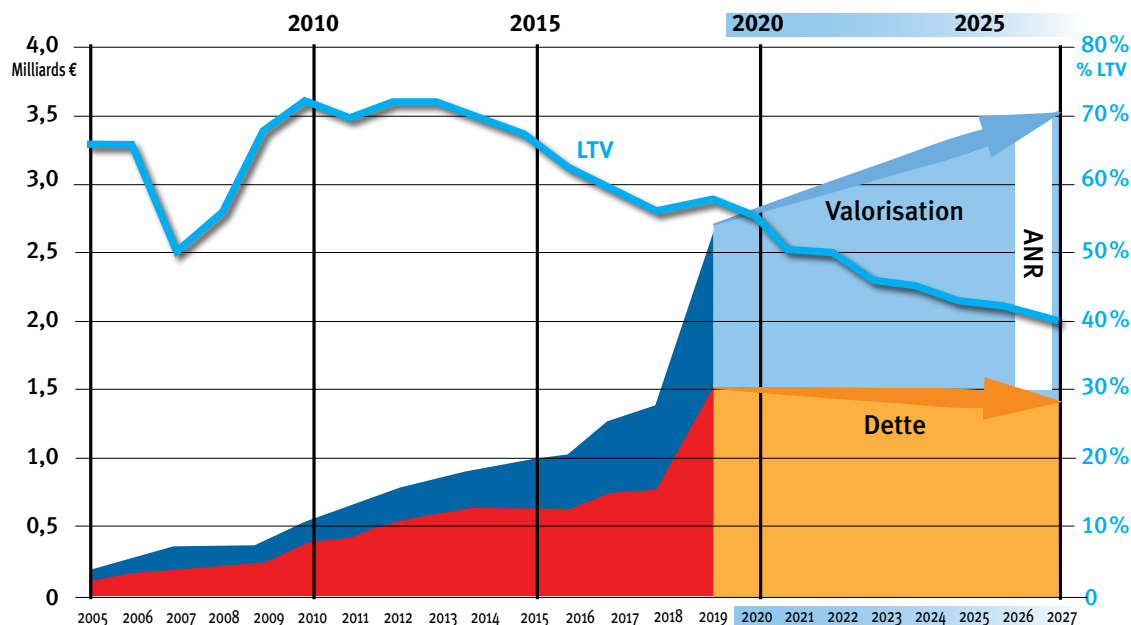
La dette se compose de 61% de taux fixes, de 34% de taux variables couverts et de 5% de taux variables. Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2019 s'inscrit en baisse à 1,70% contre 1,90% au 31 décembre 2019. Sa maturité est de 8,5 ans.

■ OBJECTIF DE REVENUS LOCATIFS 2020 DE 140 M€, + 40 %

Argan cible une valorisation de patrimoine de 3 Mds € à l'horizon 2021 / 2022, et se fixe les objectifs suivants à fin 2020 :

Chiffres clés	Objectifs 2020	Variation vs fin 2019
Revenus locatifs	140 €	+ 40 %
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 3^{ÈME} MILLIARD POUR CIBLE EN 2021/2022



CALENDRIER FINANCIER 2020 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2020
- 10 juillet : Résultats semestriels 2020
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2020