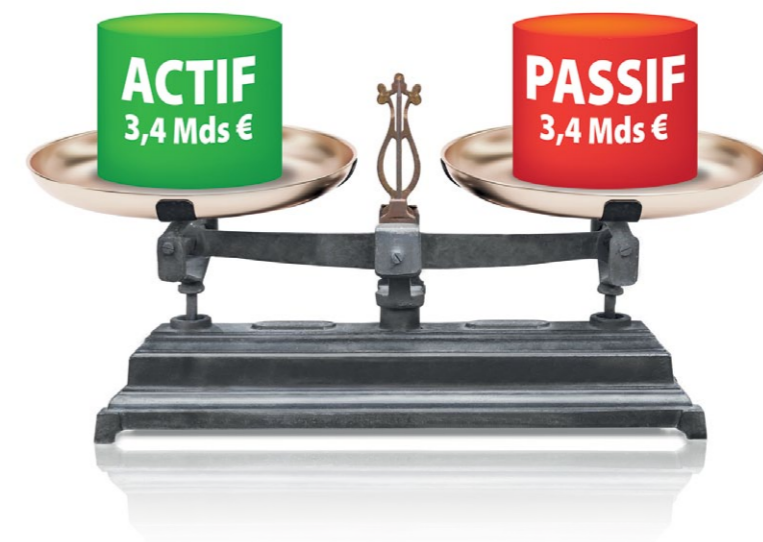




R É S U L T A T S

2020



- NOS RÉSULTATS 2020 (pages 2 à 5)
- À PROPOS DE NOTRE POLITIQUE RSE (pages 6 à 8)

NOS RÉSULTATS 2020

ARGAN dépasse ses objectifs et sort grandie de cette année 2020

Chère Madame, cher Monsieur, chers Actionnaires,

L'année 2020 aura été marquée par une crise sanitaire sans précédent liée à la pandémie de Covid-19. Dans ce contexte, notre priorité a été d'assurer la sécurité et la santé de nos équipes que je remercie pour leur réactivité et leur mobilisation sans faille.

L'évolution des modes de consommation et notamment le développement du e-commerce conforte notre stratégie de développeur-investisseur d'entrepôts PREMIUM qui, placés au cœur des réseaux de distribution, deviennent incontournables.

Malgré les incertitudes qui persistent notamment quant aux conséquences économiques de cette crise, nous estimons être en bonne position pour y faire face et nous fixons comme objectif une croissance de 10% de nos principaux indicateurs pour l'exercice 2021, portés par la qualité de nos locataires évoluant dans des secteurs qui font preuve de résilience.

JC LE LAN, Président du Conseil de Surveillance

■ 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 %.

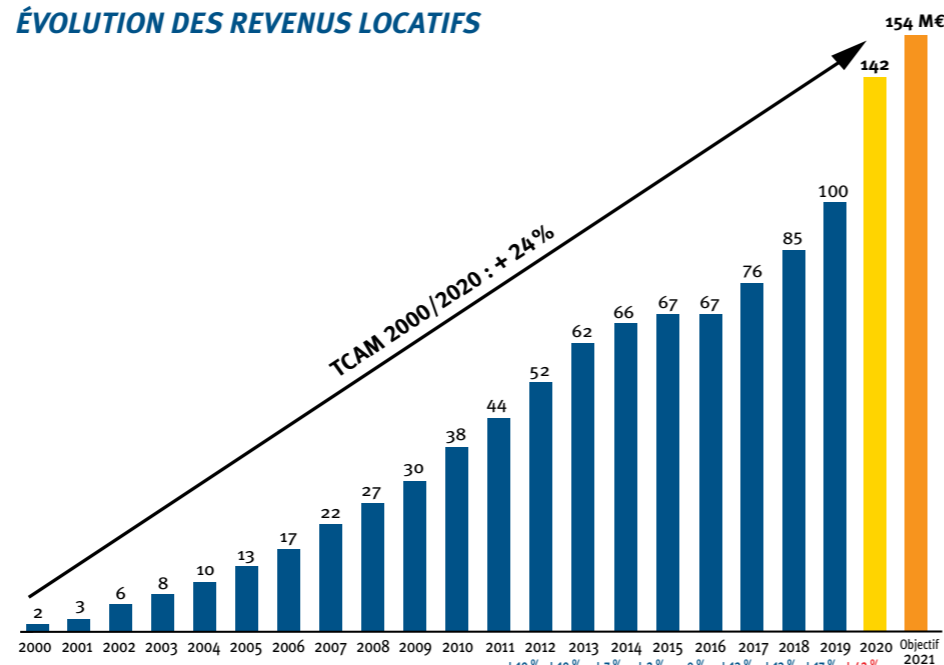
Le résultat net, après prise en compte du coût de l'endettement financier, des impôts et autres charges financières, s'élève à 278,9 M€, en forte augmentation de +30 % (vs 215 M€ en 2019).

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.

CHIFFRES CLÉS 2020

Revenus locatifs	142,4 M€	+ 42 %
Résultat net	279 M€	+ 30 %
Résultat net récurrent	103,4 M€	+ 45 %
Valeur du patrimoine hors droits	3 Mds€	+ 13 %
ANR EPRA / action		
• NRV (de reconstitution)	73,0€	+ 19 %
• NDV (de liquidation)	63,8€	+ 20 %

ÉVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS



■ 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 DPD-group, 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.

TABLEAU DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2020

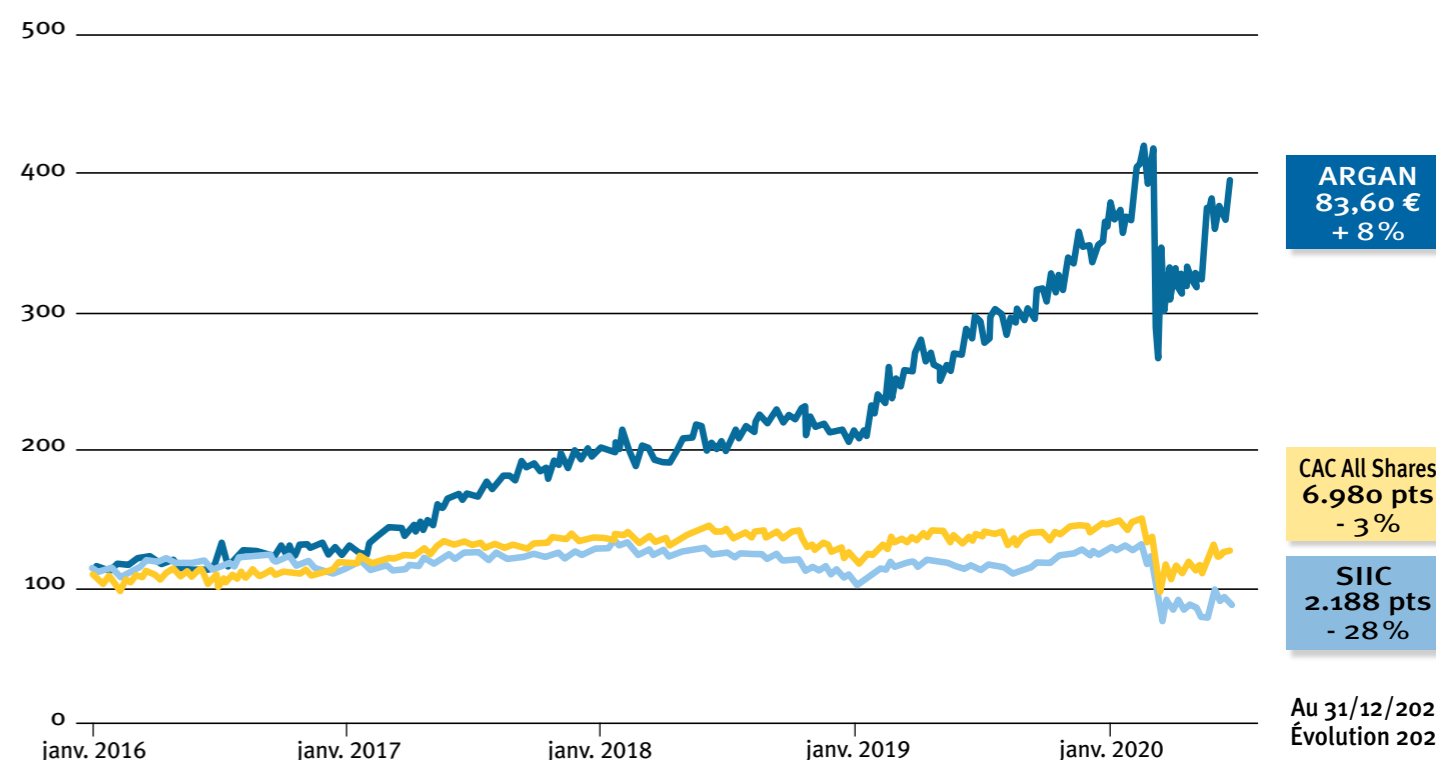
	En M€	En € / action*	%
Revenus locatifs	142,4	6,4	+ 42 %
Résultat net	279	12,5	+ 30 %
Résultat net récurrent	103,4	4,6	+ 45 %
Cash Flow d'exploitation	129	5,8	+ 47 %
Cash Flow net	103	4,6	+ 43 %
ANR EPRA NRV	1628	73,0	+ 19 %
ANR EPRA NDV	1423	63,8	+ 20 %

* sur base 22 286 070 actions, nombre moyen pondéré de l'exercice 2020 (sur base 22 309 227 actions au 31 décembre 2020 pour l'ANR)

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

	2018	2019	2020
Valorisation du patrimoine (M€)	1 390	2 670	3 012
% évolution	+ 10 %	+ 92 %	+ 13 %
Taux de capitalisation	6,35 %	5,30 %	5,05 %
Dettes nettes	779	1 507	1 637
LTV nette	56 %	56 %	54 %

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



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).

RENDEMENT ET ANR

RENDEMENT		2018	2019	2020
1	Cours de l'action fin d'exercice	43,9	77,6	83,6
2	+ ou - value annuelle de l'action	3,8	33,7	6,0
3	Dividende en € par action de l'exercice	1,35	1,90	2,10
4	Rendement du dividende (4 = 3 / 1)	3,1 %	2,4 %	2,5 %
5	Dividende et + ou - value annuelle de l'action (5 = 2 + 3)	5,15	35,6	8,10
6	% rendement total (6 = 5 / 1)	13 %	81 %	10 %

ANR		2018	2019	2020
7	ANR EPRA NDV en € par action	39,9	53,3	63,8
8	ANR EPRA NRV en € par action	44,8	61,3	73,0
9	Évolution annuelle de l'ANR EPRA NRV en %	24 %	37 %	19 %
10	Décote cours / ANR droits compris (10 = 1 / 8)	- 2 %	+ 27 %	+ 15 %
11	Moyenne journalière des transactions	3 600	3 800	5 400
12	Capitalisation boursière fin d'exercice (en M€)	720	1 724	1 865

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 BAISSSE 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 %

L'Assemblée générale annuelle du 25 mars a approuvé 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 le 29 avril 2021.

OBJECTIF 2021 : CROISSANCE DE 10 % DE NOS PRINCIPAUX INDICATEURS

Chiffres clés	Objectifs 2021	Variation vs fin 2020
Revenus locatifs	154 €	+ 8 %
Résultat Net Récurrent	114 M €	+ 10 %
Revenus Net Récurrent / Revenus locatifs	74 %	+ 100 pdb
ANR EPRA NRV / action	80 €	+ 10 %
LTV	53%	- 100 pdb
Dividende / action (soumis à l'approbation de l'AG)	2,30 €	+ 10 %

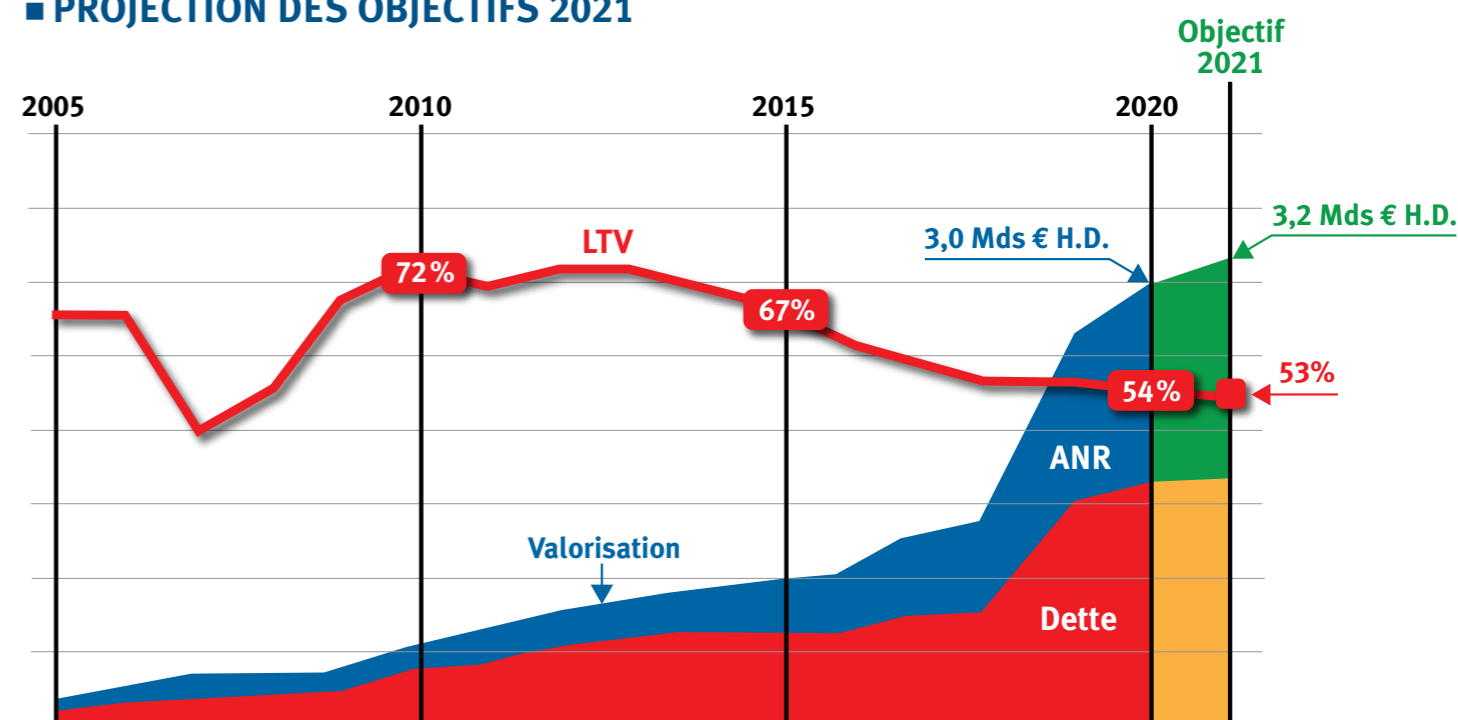
■ INTENSIFICATION DU « PLAN CLIMAT » VISANT À DÉVELOPPER DES ENTREPÔTS À EMPREINTE CARBONE NEUTRE

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.

■ PROJECTION DES OBJECTIFS 2021



À PROPOS DE NOTRE POLITIQUE RSE



Le caractère socialement responsable de la politique menée par Argan s'apprécie à travers des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) détaillés ci-dessous et qui permettent d'évaluer l'impact des mesures mises en place au sein de la société ou dans l'activité de l'entreprise.

E COMME ENVIRONNEMENT

La démarche éco-responsable et la politique de développement durable sont au cœur de la stratégie d'Argan. Le durcissement des règles environnementales applicables aux entrepôts est apprécié comme une opportunité pour la Société qui avait largement anticipé ces contraintes avec la décision prise, dès 2018, d'agir sur les principales causes d'émission du CO₂, en équipant tous les nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation du client.

Courant 2020, consciente des enjeux environnementaux actuels, la Société a mis en place un « Plan Climat » ambitieux ayant pour objectif :

- de développer des **entrepôts Premium à empreinte carbone neutre en phase d'exploitation**, en installant des centrales photovoltaïques, en proposant en option l'installation de pompes à chaleur électriques pour le chauffage et en compensant les émissions résiduelles de CO₂ par des plantations d'arbres sur sites ou en forêt si nécessaire,
- et s'agissant **des entrepôts existants, de réduire la consommation**



énergétique et les émissions de CO₂, en agissant notamment sur les équipements de chauffage et d'éclairage (renouvellement des chaudières et campagne de relamping).

Au 31 décembre 2020, la Société détient **12 entrepôts équipés de centrales photovoltaïques** et participe ainsi activement à la sauvegarde de la planète en permettant à ses clients locataires de **réduire d'environ 20 % le montant de leur facture d'électricité** et d'améliorer leur bilan carbone. La production annuelle est de 20.000 MWh, permettant une réduction des émissions de CO₂ de 1.200 t/an.

Le Plan Climat est entré dans sa phase opérationnelle avec la livraison en septembre 2020 de la première cellule au bilan carbone neutre en phase d'exploitation. Ce pilote a été réalisé sur un projet de restructuration à Croissy-Beaubourg (77). Trois leviers principaux ont été actionnés afin d'avoir un impact significatif sur le bilan carbone : le chauffage, l'éclairage et l'installation d'une centrale photovoltaïque. Concernant le chauffage,

le choix d'une technologie pompe à chaleur en lieu et place d'une chaudière gaz classique a été privilégié car son rendement énergétique est quatre fois supérieur à celui d'une chaudière à gaz et, à production thermique égale, les émissions de CO₂, sont divisées par six en raison du passage du gaz à l'électrique comme source d'énergie. Le volet relatif à l'éclairage a été traité par LED intelligents asservis à la luminosité et à la présence. Enfin, une centrale photovoltaïque installée en toiture pour l'autoconsommation du locataire dont notamment l'alimentation de la pompe à chaleur ainsi que la captation de CO₂ par une soixantaine d'arbres adultes présents sur le site complètent le dispositif.

S COMME SOCIAL

Environ **10.000 personnes travaillent dans les entrepôts d'Argan**. La Société s'attache à améliorer leur confort et leur bien-être en adoptant les mesures suivantes :

- Dès la conception, sont retenus

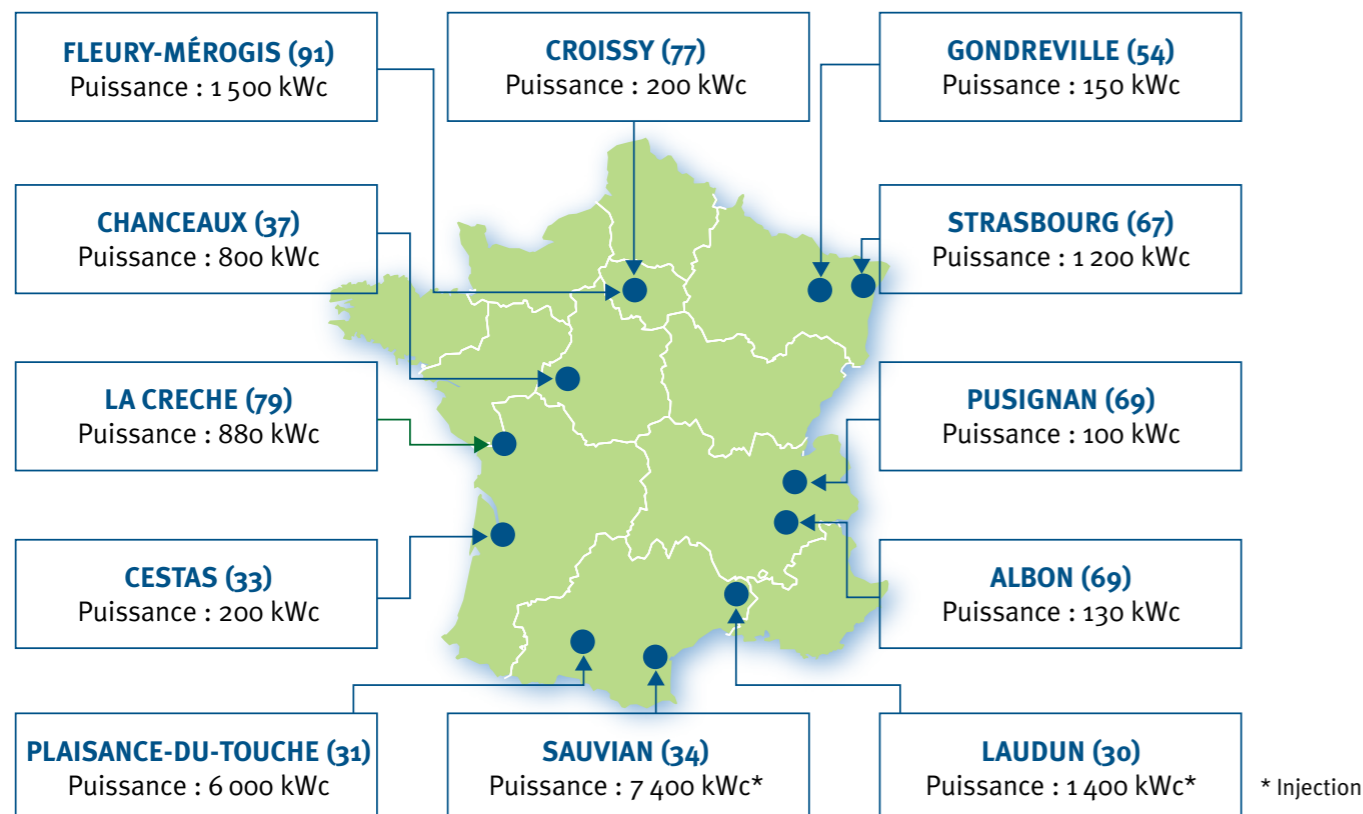
des matériaux de finition (peintures, faux plafonds, revêtements de sols, etc...) ne générant pas d'émission de COV (Composés Organiques Volatils),

- Les arbres plantés dans le cadre du traitement paysager sont choisis dans des essences régionales pour optimiser le bilan carbone,
- La couleur claire des murs, un éclairage naturel important, la qualité de l'agencement des bureaux, le confort acoustique, l'aménagement d'espaces de stationnement réservés aux modes de transport doux (vélos, véhicules électriques, ...) et la présence d'espaces de repos créent une ambiance favorable au bien-être, à la qualité du travail, à la productivité et à la prévention des accidents des employés des preneurs de nos entrepôts.

Pour accompagner la croissance, les équipes d'Argan ont été renforcées et l'effectif de la Société s'élève au 31 décembre 2020 à **25 salariés à temps plein dont 5 femmes**.

La Société a par ailleurs mis en place différents dispositifs visant au bien-être et à la motivation de son personnel et reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif :

- un **accord d'intéressement** prévoit l'attribution d'une prime au profit de l'ensemble des salariés destinée à les associer à la croissance et qui est fonction de 2 critères (la performance du développement et le taux d'occupation des immeubles),
- une **prime collective annuelle**, fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice, et
- un **plan d'attribution gratuite d'actions** au profit des membres du Directoire et du comité exécutif subordonné au dépassement de critères de performance calculé à l'échéance triennale du plan.



G COMME GOUVERNANCE

La Société veille à l'application des principes et bonnes pratiques des codes de gouvernance et se réfère au Code Middledex comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise.

Argan est une société anonyme de type dualiste, à **conseil de surveillance et directoire**. La composition du Conseil de Surveillance (8 membres nommés pour 4 ans dont 3 indépendants) vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre (3 femmes et 5 hommes) et une complémentarité dans l'expérience de ses membres. Depuis 2019, **2 comités spécialisés** (Comité d'Audit et Comité des Nominations et des Rémunérations), chacun composé de 3 membres et présidé par un membre indépendant, assistent le Conseil.

Le Directoire est quant à lui composé de 4 membres nommés pour une durée de 2 ans renouvelable.

Concernant la politique de rému-



nération des mandataires sociaux fixée par le Conseil sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations et approuvée par l'assemblée générale des actionnaires :

- Le versement des jetons de présence est subordonné à la **présence effective des membres** aux réunions du Conseil,

- La rémunération de M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil, est **égale au salaire médian** des collaborateurs de la Société,

- Les 4 membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération varie selon les cas dans un ratio compris entre **1,1 et 2,1 de la rémunération moyenne** des salariés.

CALENDRIER FINANCIER 2021 (diffusion du communiqué de presse après bourse)

- **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

Pour prendre contact :

ARGAN – 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine – Tél. : 01 47 47 05 46
www.argan.fr – communication@argan.fr
RCS Nanterre B 393 430 608

