

2019 : Année des records

- **Résultat net : 215 M€, en très forte progression de + 49%**
- **Valeur du patrimoine presque doublée : 2,7 Mds€ HD (+ 93%)**
- **Engagement d'un « plan climat » en 2020**

	<i>Exercice 2019</i>	<i>Variation</i>
Revenus locatifs	100,2 M€	+ 17%
Résultat net	215 M€ <i>12,1 €/action *</i>	+ 49%
Résultat net récurrent	71,1 M€ <i>4,0 €/action *</i>	+ 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 %
Ratio d'endettement LTV	56 %	=
Coût de la dette	1,7 %	- 20 pdb
Taux d'occupation	99 %	

* calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice : 17.719.437

Le 14 janvier 2020, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2019. 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 2019

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 couverture 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 ;
- 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 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).

Maintien du ratio d'endettement LTV à 56% et baisse 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**.

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%

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 19 mars prochain 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 courant avril 2020.

Objectifs 2020

- 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 :

Indicateurs clés	Objectif fin 2020	Evolution vs. fin 2019
<i>Revenus locatifs</i>	140 M€	+ 40 %
<i>Résultat net Récurrent</i>	104 M€	+ 46 %
<i>Résultat net récurrent / Revenus locatifs</i>	74%	+300 pdb
<i>ANR / action droits compris</i>	66 €	+ 8%

- Lancement d'un « plan climat » ambitieux : développer des entrepôts à empreinte carbone neutre**

Conscient des enjeux environnementaux actuels et souhaitant poursuivre sa démarche éco-responsable initiée en 2018 en équipant les nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques, Argan engagera en 2020 un « plan climat » qui vise à construire des entrepôts Premium dont l'exploitation aura une empreinte carbone neutre.

Pour atteindre cet objectif, nous allons agir sur toutes les causes d'émission de CO₂, équiper la totalité des toitures de centrales photovoltaïques, et compenser les émissions résiduelles de CO₂ par la plantation d'arbres sur chacun des sites 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 2020 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 19 mars : Assemblée Générale
- 1^{er} avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2020
- 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

A propos d'Argan

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

Au 31 décembre 2019, son patrimoine représente 2,9 millions de m², se décomposant en 85 entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 2,7 Mds€ et générant 140 M€ de revenus locatifs annualisés.

ARGAN est cotée sur le compartiment B 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

Tél : 01 47 47 05 46

E-mail : contact@argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Alexandre Dechaux – Relations presse

Tél : 01 53 32 84 79 / 07 62 72 71 15

E-mail : alexandre.dechaux@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2017 (12 mois)	2018 (12 mois)	2019 (12 mois)
Revenus locatifs	75,6	85,4	100,2
Produits et charges locatives			-0,5
Autres produits et charges IFRS 16			2,4
EBITDA (hors coûts d'acquisition « Cargo »)	68,9	77,9	89,2
Coûts d'acquisition « Cargo »	-	-	-47,1
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	68,9	77,9	42,1
Dont impact IFRS 16			0,6
Variation de juste valeur du patrimoine	37,0	81,2	197,1
Résultat des cessions	6,9	1,9	-0,3
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	112,8	161,0	238,9
Produits de trésorerie et équivalents	0,3	0,3	0,2
Coût de l'endettement financier brut	-18,4	-18,6	-17,1
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-	-	-1,5
Frais d'émission emprunt	-0,9	-0,9	-0,6
Frais d'émission bridge « Cargo »	-	-	-4,8
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-2,0	-2,1	-1,9
Résultat avant impôts	91,8	139,7	213,2
Autres charges financières	0,6	-1,3	-1,0
Impôts	-0,7	-1,7	1,4
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	7,8	1,4
Résultat net consolidé	91,7	144,5	215,0
Résultat dilué par action (€)	6,2	8,9	12,1

Résultat net récurrent

En M€	2017 (12 mois)	2018 (12 mois)	2019 (12 mois)
Résultat net consolidé	91,7	144,5	215,0
Coûts d'acquisition « Cargo »	-	-	47,1
Frais d'émission bridge « Cargo »	-	-	4,8
Variation de juste valeur des couvertures de taux	2,0	2,1	1,9
Variation de juste valeur du patrimoine	-37,0	-81,2	-197,1
Résultat des cessions	-6,9	-1,9	0,3
Autres charges financières	-0,6	1,3	1,0
Impôts	0,7	1,7	-1,4
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	-7,8	-1,4
Impact IFRS 16	-	-	0,9
Résultat net récurrent	49,9	58,7	71,1
Résultat net récurrent par action (€)	3,3	3,6	4,0

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2019
ACTIF	1 421,5	1 532,5	2 946,4
Actifs non courants	1 284,6	1 472,9	2 794,4
Actifs non courants – droits d'utilisation IFRS 16	-	-	64,1
Actifs courants	136,9	59,6	87,9
Actifs destinés à être cédés	-	-	-
PASSIF	1 421,5	1 532,5	2 946,4
Capitaux propres	517,7	653,5	1 241,9
Capitaux propres – impact IFRS 16 1 ^{ère} application	-	-	-3,2
Passifs non courants	740,6	756,9	831,9
Passifs non courants – dettes de loyers IFRS 16	-	-	67,4
Passifs courants	163,2	122,1	806,9
Passifs courants – dettes de loyers IFRS 16	-	-	1,5
Passifs détenus en vue de la vente	-	-	-