

## Exceptionnelle progression du résultat net part du groupe à 338 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Compte de résultat consolidé	1 <sup>er</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2020	Variation
Revenus locatifs	<b>76,2 M€</b>	69,5 M€	+ 10%
Résultat net récurrent	<b>55,4 M€</b> <i>2,5 €/action*</i>	50,6 M€ <i>2,3 €/action</i>	+ 9%
Résultat net part du groupe dont variation de JV immeubles	<b>338,3 M€</b> <i>15,1 €/action*</i> <i>286,2 M€</i>	49,6 M€ <i>2,2 €/action</i> <i>5,7 M€</i>	+ 582%
Informations Bilan	30 juin 2021	31 décembre 2020	Variation (6 mois)
ANR EPRA NRV** /action	<b>87 €/action</b>	73 €/action	+ 19%
Valeur du patrimoine hors droits	<b>3,3 Mds€</b>	3 Mds€	+ 9%
Ratio d'endettement LTV	<b>49%</b>	54%	-500 pdb
Coût de la dette	<b>1,65%</b>	1,65%	-
Taux d'occupation	<b>99%</b>	100%	- 1 point

\*Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 22.402.294

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

Le 12 juillet 2021, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2021. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.

### Résultat net récurrent en hausse de + 9%

Le résultat net récurrent est en hausse et progresse de + 9%, à 55,4 M€ au 30 juin 2021, représentant de façon stable 73% des revenus locatifs comme lors de l'exercice précédent. L'exceptionnelle hausse du résultat net part du groupe de +582% à 338,3 M€ s'explique essentiellement par la très importante variation de juste valeur positive du patrimoine de 286 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 5,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2020, du fait notamment de la contraction des taux de capitalisation.

### Patrimoine Premium expertisé à 3,3 milliards € HD (3,45 milliards € DC)

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 100 000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2021, comparé à 2 990 000 m<sup>2</sup> fin 2020. Sa valorisation s'élève à 3,3 Mds€ hors droits (3,45 Mds€ droits compris) en hausse de 9% par rapport au 31 décembre 2020.

La valorisation du patrimoine livré à 3,3 Mds€ hors droits fait ressortir un taux de capitalisation à 4,70% hors droits (4,50% droits compris) en baisse par rapport au taux de 5,05% hors droits du 31 décembre 2020.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux reste stable à 5,5 ans contre 5,7 ans au 31 décembre 2020.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 99% et l'âge moyen pondéré s'établit à 9,8 ans.

### **Baisse du ratio d'endettement à 49% et stabilité du coût de la dette à 1,65%**

La dette financière brute relative au patrimoine livré s'établit à 1,64 Md€, incluant des emprunts 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) **baisse à 49%** au 30 juin 2021.

La dette se compose de 9% d'obligations à taux fixes, de 47% de prêts amortissables à taux fixes, de 39% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 5% de prêts amortissables à taux variables. **Le taux moyen de la dette au 30 juin 2021 reste stable à 1,65% et sa maturité est de 7,8 ans.**

**La baisse exceptionnelle du ratio d'endettement à fin juin est transitoire et compte tenu des livraisons attendues pour le 2<sup>nd</sup> semestre, ARGAN maintient son objectif de 53% de LTV à fin 2021.**

### **Hausse de + 19% de l'ANR EPRA de reconstitution (NRV) à 87€ par action**

Conformément aux recommandations actualisées de l'EPRA, ARGAN applique les nouveaux standards en matière de détermination de l'actif net réévalué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**L'ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à 86,7 € par action au 30 juin 2021 (+ 19% sur 6 mois).**

**L'ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à 77,2 € par action au 30 juin 2021 (+ 20% sur 6 mois).**

**L'ANR EPRA de liquidation (NDV) s'établit à 77 € par action au 30 juin 2021 (+ 21% sur 6 mois).**

Cette hausse significative de 13,8 € de l'ANREPRANRV par action par-rapport au 31 décembre 2020 provient du résultat net (+ 2,5 €), de la variation de valeur du patrimoine (+ 12,4 €), du paiement du dividende en numéraire (- 1,1 €) et en actions (- 0,9 €) et des droits de mutation (+ 0,9 €).

### **Révision à la hausse des objectifs 2021**

Compte tenu des excellents résultats semestriels et de l'augmentation significative de la valorisation du patrimoine à dire d'experts, ARGAN revoit à la hausse ses objectifs 2021 comme suit :

<b>Indicateurs clés</b>	<b>Objectifs relevés</b>	<b>Objectifs initiaux</b>
<i>Valeur du patrimoine</i>	<b>3,5 Mds€</b>	<b>3,2 Mds€</b>
<i>ANR EPRA NRV / action</i>	<b>90 €</b>	<b>80 €</b>

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

- 1<sup>er</sup> octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021
- 3 janvier 2022 : Chiffre d'affaires annuel 2021
- 19 janvier 2022 : Résultats annuels 2021

## A propos d'Argan

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

Au 30 juin 2021, son patrimoine représente 3,1 millions de m<sup>2</sup>, se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 3,3 Mds€ et générant 155 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 1<sup>er</sup> juillet 2007.

[www.argan.fr](http://www.argan.fr)

**ARG**  
LISTED  
EURONEXT



*Francis Albertinelli – Directeur Administratif et Financier*  
*Marie-Caroline Schwartz – Secrétaire Générale*  
*Tél : 01 47 47 05 46*  
*E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)*  
*[www.argan.fr](http://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](mailto:argan@citigatedewerogerson.com)*

## Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2020 (6 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)	30 juin 2021 (6 mois)
Revenus locatifs	69,5	142,4	76,2
Produits et charges locatives	-1,2	-1,5	-1,1
Autres produits et charges IFRS 16	1,1	2,5	1,4
<b>EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)</b>	<b>64,2</b>	<b>132,2</b>	<b>72,4</b>
<b>Dont impact IFRS 16</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>1,4</b>
Variation de juste valeur du patrimoine	5,7	174,6	286,2
Variation de juste valeur IFRS 16	-	-	-1,0
Résultat des cessions	-0,1	9,3	-
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>69,8</b>	<b>316,1</b>	<b>357,6</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,0	0,1	0,0
Coût de l'endettement financier brut	-12,4	-26,4	-14,2
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-0,8	-1,6	-0,8
Frais d'émission d'emprunt	-1,0	-2,3	-1,3
Frais d'émission bridge « Cargo »	-3,0	-3,0	-
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,8	-1,7	-0,5
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>51,8</b>	<b>281,2</b>	<b>340,7</b>
Autres charges financières	-2,0	-2,0	2,0
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-0,2	-0,3	-
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>49,6</b>	<b>278,9</b>	<b>342,7</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>49,6</b>	<b>278,9</b>	<b>338,3</b>
Résultat dilué par action (€)	2,2	12,5	15,1

## Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2020 (6 mois)	31 décembre 2020 (12 mois)	30 juin 2021 (6 mois)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>49,6</b>	<b>278,9</b>	<b>342,7</b>
Frais d'émission bridge « Cargo »	3,0	3,0	-
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,8	1,7	0,5
Variation de juste valeur du patrimoine	-5,7	-174,6	-286,2
Résultat des cessions	0,1	-9,3	-
Autres charges financières	2,0	2,0	-2,0
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,2	0,3	-
Impact IFRS 16	0,7	1,2	0,4
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>50,6</b>	<b>103,4</b>	<b>55,4</b>
Résultat net récurrent par action (€)	2,3	4,6	2,5

## Bilan consolidé simplifié (IFRS)

En M€	31 décembre 2020	30 juin 2021
<b>ACTIF</b>	<b>3 393,9</b>	<b>3 758,9</b>
Actifs non courants	3 272,8	3 581,6
Actifs courants	121,1	108,9
Actifs destinés à être cédés	-	68,4
<b>PASSIF</b>	<b>3 393,9</b>	<b>3 758,9</b>
Capitaux propres	1 478,6	1 828,0
Passifs non courants	1 685,8	1 679,0
Passifs courants	229,5	233,5
Passifs détenus en vue de la vente	-	18,4