

Exceptionnelle progression des résultats 2021

- Résultat net part du groupe : 668 M€, progression de + 140%
- Dividende de 2,60 €/action (+24%)
- Patrimoine PREMIUM expertisé à 3,75 Mds€ HD (+ 24%)
- Lancement et livraison d'Aut0nom[®], l'entrepôt à bilan carbone neutre

Compte de résultat consolidé	Exercice 2021	Exercice 2020	Variation
Revenus locatifs	157 M€	142 M€	+ 10%
Résultat net récurrent	112 M€ 5 €/action*	103 M€ 4,6 €/action	+ 8%
Résultat net part du groupe	668 M€ 29,7 €/action*	279 M€ 12,5 €/action	+ 140%
dont variation de JV immeubles	543 M€	175 M€	
Dividende par action **	2,60 €	2,10 €	+ 24%
Informations Bilan	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation
ANR EPRA NRV /action	103 €/action	73 €/action	+ 41%
Valeur du patrimoine hors droits	3,75 Mds€	3 Mds€	+ 24%
Ratio d'endettement LTV	43%	54%	-1100 pdb
Coût de la dette	1,50%	1,65%	-15 pdb
Taux d'occupation	99%	100%	- 1 point

* calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice : 22.495.656

** Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM du 24 mars 2022.

Le 17 janvier 2022, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2021. 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 2021

Résultat net récurrent en augmentation de + 8%

Le résultat net récurrent est de 112 M€, en hausse de + 8% et représente 71% des revenus locatifs.

Sur l'exercice 2021, les revenus locatifs d'Argan s'élèvent à 156,8 M€, en hausse de + 10% par rapport à l'exercice 2020 (142,4 M€) dépassant ainsi l'objectif initial de 154 M€.

L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'établit à 147,1 M€, en augmentation de + 11%.

L'exceptionnelle hausse du résultat net part du groupe de + 142% à 668,1 M€ s'explique principalement par la très importante variation de juste valeur positive du patrimoine de 543 M€ en 2021 contre 175 M€ en 2020, du fait notamment de la contraction des taux de capitalisation qui s'établissent à 4,30% hors droits contre 5,05% l'année précédente.

Un Patrimoine Premium de 3,3 millions de mètres carrés expertisé à 3,75 Mds€ HD (+24%)

En 2021, ARGAN a investi **240 M€**, représentant **plus de 325.000 m²** :

- En mars, livraison d'une **plateforme logistique de 14.200 m²** située sur la commune de Gondreville (54), louée à **COLRUYT**, enseigne de supermarché de proximité, pour une **durée ferme de 9 ans**. L'installation en toiture d'une centrale photovoltaïque produisant 150 MWh par an destinés à l'autoconsommation de COLRUYT permet **une économie d'émission de 10 tonnes de CO² par an** ;
- En mai, **livraison de l'extension de 12.000 m²** composée de deux nouvelles cellules sur le site Décathlon de Ferrières-en-Brie (77). Une cellule est louée à **DECATHLON** dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes. La seconde cellule est louée à **XEFI**, entreprise leader des services informatiques auprès de TPE/PME, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;
- En mai, **acquisition auprès de Carrefour de 3 entrepôts situés à Lens (62), Marseille (13) et au Plessis-Pâté (91) pour une surface totale de 70.000 m²** dans le cadre de la création d'une SCI commune détenue à 60% par Argan et 40% par le groupe Carrefour. L'entrepôt du Plessis-Pâté est loué en totalité à **CARREFOUR** et la réhabilitation des entrepôts de Lens et Marseille est en cours, lesquels seront loués à des tiers déjà identifiés ;
- En juin, **livraison d'un nouvel entrepôt de 22.000 m²** à Escrennes (45) loué à **FDG Group**, leader sur le marché non alimentaire de la grande distribution, dans le cadre d'un **bail de 9 ans fermes** ;
- En août, **livraison de la plateforme logistique de 185.000 m² sur 4 niveaux située proche de Metz (57), louée à AMAZON France pour une durée ferme de 15 ans**. La centrale photovoltaïque installée en toiture, le système de récupération des eaux de pluie, la végétalisation du site et les autres avancées environnementales intégrées au projet ont permis l'obtention d'une certification BREEAM Very Good. L'autoconsommation permet **une économie d'émission de 36 tonnes de CO² par an** ;
- En novembre, **livraison de l'extension de 18.000 m² de la plateforme logistique située à Meung-sur-Loire (45) pour la porter à un total de 32.0000 m²**. Deux cellules d'une surface totale de 13.000 m² sont **louées à ASTR'IN**, organisateur de transports terrestres et logistique.

En parallèle, ARGAN a cédé en octobre 2021 à l'OPPCI GROUPAMA GAN REIM un portefeuille de quatre plateformes logistiques d'une surface totale de plus de 53.000 m².

Après ces opérations, le patrimoine construit (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 265 000 m² au 31 décembre 2021, comparé à 2 990 000 m² fin 2020. Sa valorisation s'élève à 3 745 M€ hors droits, soit 3 934 M€ droits compris.

La valorisation du patrimoine progresse ainsi de + 24%, passant de 3 012 M€ fin 2020 à 3 745 M€ hors droits, faisant ressortir un taux de capitalisation à **4,30% hors droits (4,10% droits compris)**, en baisse par rapport au taux de 5,05% hors droits du 31 décembre 2020.

La durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux, calculée au 1^{er} janvier 2022, est de **5,9 ans** (en progression par rapport aux 5,7 ans au 1^{er} janvier 2021).

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 99% et son âge moyen pondéré est de 9,6 ans (vs. 9,2 ans au 31 décembre 2020).

Diminution du ratio d'endettement LTV à 43% et baisse du coût de la dette à 1,50%

La dette financière brute s'établit à 2 164 M€, incluant des prêts obligataires d'un montant de 655 M€. Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, **la LTV nette** (Dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) **s'établit à 43%** à fin 2021.

La dette se compose de 30% d'obligations à taux fixes, de 35% de prêts amortissables à taux fixes, de 29% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 6% de prêts amortissables à taux variables.

Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2021 s'inscrit en baisse à 1,50% contre 1,65% au 31 décembre 2020. Sa maturité est de **6,8 ans**.

Hausse de + 41% de l'ANR EPRA de reconstitution (NRV) à 103 € par action

L'ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à **102,5 € par action** au 31 décembre 2021 (+29,50€, +41% sur 1 an).
L'ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à **91,8 € par action** au 31 décembre 2021 (+ 27,6€, + 43% sur 1 an).
L'ANR EPRA de liquidation (NDV) s'établit à **91,6 € par action** au 31 décembre 2021 (+ 27,9€, + 44% sur 1 an).

Cette hausse significative de 29,50 € de l'ANR EPRA NRV par action provient du résultat net (+ 5,0 €), de la variation de valeur du patrimoine (+23,6 €) et du résultat de cessions (+ 0,9 €), du paiement du dividende en numéraire (- 1,1 €) et en actions (- 0,9 €) et des droits de mutation (+ 2,0 €).

Dividende de 2,60 € par action, en hausse de + 24%

Compte tenu des excellents résultats 2021, il sera proposé à l'Assemblée générale annuelle du **24 mars prochain** une hausse de **+24% du dividende** avec le versement d'un dividende de **2,60 € par action**. Ce dividende représente un taux de rendement de 2,30% sur la base de la moyenne du cours de l'action en décembre 2021 (de 113,34 €) et un taux de distribution de 51% des cash flows nets. Sa mise en paiement est prévue courant avril 2022.

Objectifs 2022

Indicateurs clés	Objectif fin 2022	Evolution vs. fin 2021
<i>Revenus locatifs</i>	163 M€	+ 4%
<i>Résultat net Récurrent</i>	117 M€	+ 5%
<i>ANR EPRA NRV / action</i>	107 €	+ 4%
<i>Dividende par action *</i>	2,75€	+ 6%

* Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM se tenant en 2023

• Aut0nom[®], l'entrepôt à bilan carbone neutre

Aut0nom[®] est désormais notre standard d'entrepôt. Aut0nom[®] est un entrepôt PREMIUM équipé d'une centrale photovoltaïque et d'un stockage d'énergie en batteries destinés à l'autoconsommation exclusivement, qui délivrent sur une année une quantité d'énergie électrique supérieure à sa consommation de chauffage – rafraîchissement et d'éclairage.

La documentation relative à la présentation des résultats de la société est disponible sur www.argan.fr.

Calendrier financier 2022 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 24 mars : Assemblée Générale
- 4 avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2022
- 4 juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2022
- 20 juillet : Résultats semestriels 2022
- 3 octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2022

A propos d'Argan

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

Au 31 décembre 2021, son patrimoine représente 3,3 millions de m², se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 3,75 Mds€ et générant 162 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^{er} juillet 2007.

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

www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Aude Vayre – Relations presse

Tél : 06 14 64 15 65

E-mail : argan@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	2019	2020	2021
Revenus locatifs	100,2	142,4	156,8
Refacturation des charges et impôts locatifs	20,8	25,8	25,7
Charges et impôts locatifs	-21,3	-27,3	-27,7
Autres produits sur immeuble (IFRS 16)	2,6	2,8	3,1
Autres charges sur immeubles	-0,2	-0,3	-0,3
Revenus nets des immeubles	102,1	143,4	157,7
EBITDA (hors coûts d'acquisition « Cargo »)	89,2	132,2	147,1
Coûts d'acquisition « Cargo »	-47,1	-	-
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	42,1	132,2	147,1
Dont impact IFRS 16	0,6	0,4	3,1
Variation de juste valeur du patrimoine	197,1	174,6	544,6
Variation de juste valeur IFRS 16	-	-	-2,1
Résultat des cessions	-0,3	9,3	18,5
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	238,9	316,1	708,2
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,1	0,2
Coût de l'endettement financier brut	-17,1	-26,4	-29,5
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1,5	-1,6	-1,6
Frais d'émission d'emprunt	-0,6	-2,3	-2,8
Frais d'émission bridge « Cargo »	-4,8	-3,0	-
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-1,9	-1,7	-1,7
Résultat avant impôts	213,2	281,2	672,7
Autres charges financières	-1,0	-2,0	3,6
Impôts	1,4	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	1,4	-0,3	-
Résultat net consolidé	215,0	278,9	676,3
Résultat net part du groupe	215,0	278,9	668,1
Résultat dilué par action (€)	12,1	12,5	29,7

Résultat net récurrent

En M€	2019	2020	2021
Résultat net consolidé	215,0	278,9	676,3
Coûts d'acquisition « Cargo »	47,1	-	-
Frais d'émission bridge « Cargo »	4,8	3,0	-
Variation de juste valeur des couvertures de taux	1,9	1,7	1,7
Variation de juste valeur du patrimoine	-197,1	-174,6	-544,6
Résultat des cessions	0,3	-9,3	-18,5
Autres charges financières	1,0	2,0	-3,6
Autres charges non récurrentes	-	0,2	-
Impôts	-1,4	-	-
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-1,4	0,3	-
Impact IFRS 16	0,9	1,2	0,6
Résultat net récurrent	71,1	103,4	111,9
Résultat net récurrent par action (€)	4,0	4,6	5,0

ANR EPRA

	31 décembre 2020			31 décembre 2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	1 478,6	1 478,6	1 478,6	2 125,6	2 125,6	2 125,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	66,3	66,3	66,3	94,1	94,1	94,1
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	9,8	9,8	-	3,2	3,2	-
- Goodwill au bilan en M€	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation en M€	139,3	-	-	186,9	-	-
= ANR en M€	1 627,7	1 432,7	1 422,9	2 315,7	2 073,1	2 070,0
= ANR en €/action	73,0	64,2	63,8	102,5	91,8	91,6