



AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>



## Résultats 2017

Réunion financière - Paris - 17 janvier 2018

# Sommaire

	Page
▪ 2017 L'essentiel .....	4
▪ Une foncière en ordre de marche .....	7
▪ Le marché de l'immobilier logistique en France .....	12
▪ Un patrimoine PREMIUM de plus de 1 600 000 m <sup>2</sup> .....	21
▪ Des clients - locataires fidèles et de premier plan .....	28
▪ Résultats 2017 .....	33
▪ Objectifs 2018...et cap sur le second milliard d'euros.....	46
▪ Calendrier 2018 - 2019 .....	50





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>



2017 L'essentiel

# 2017 : Actions et chiffres clés

## Le Patrimoine

➤ Valorisation HD :	1,260 Md€
➤ Taux de capitalisation :	6,85 %
➤ Surface :	1 600 000 m <sup>2</sup>
➤ Taux d'occupation :	99 %
➤ Investissements 2017 :	190 M€

## La Dette

➤ Dette nette :	751 M€
➤ Ratio d'endettement (LTV nette) :	59 %
➤ Coût au 31/12/2017 :	2,20 %

## Les Résultats

➤ Revenus locatifs :	76 M€
➤ Résultat net :	92 M€
➤ Résultat net récurrent :	49 M€



# 2017 : Actions et chiffres clés

## *Les événements majeurs*

- Nous avons acquis **deux entrepôts par apport en nature rémunéré en actions nouvelles** :
  - Surface des deux entrepôts : 45.000 m<sup>2</sup>
  - Valeur de l'apport : 40 M€
  - Rémunération de l'apport sur la base de l'ANR du 30 juin 2017, soit 1.355.932 actions nouvelles
  
- Nous avons acquis **un portefeuille de 8 entrepôts** :
  - Surface des huit entrepôts : 65.000 m<sup>2</sup>
  - Acquis auprès du groupe IDEC Invest
  
- Nous avons émis **deux nouvelles obligations** :
  - 25 M€ au taux de 2,65% sur une maturité de 5 ans
  - 130 M€ au taux de 3,25% sur une maturité de 6 ans





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>

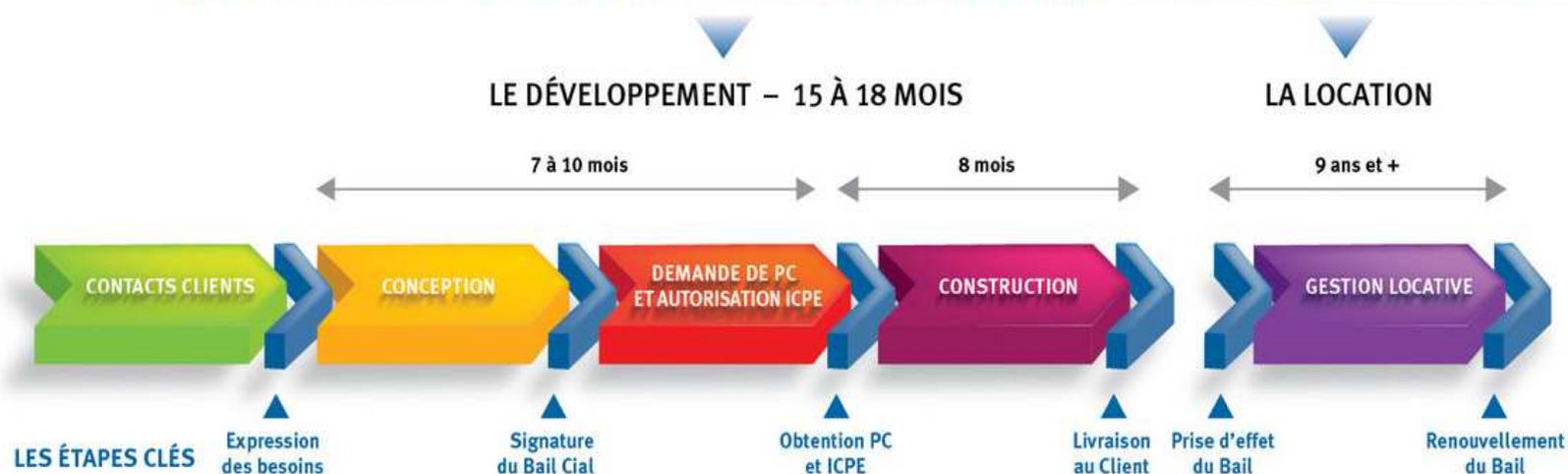


Une Foncière  
en ordre de marche

# Notre métier

## ARGAN PRÉSENTE À SES CLIENTS UNE PRESTATION GLOBALE DE DÉVELOPPEMENT ET LOCATION D'ENTREPÔTS *PREMIUM*

... ET UN PACTE DE CONFIANCE POUR UN PARTENARIAT DURABLE



### ■ DÉTECTION DES BESOINS CLIENTS

- Recherche de fonciers
- Analyse préliminaire des besoins clients

### ■ CONCEPTION

- Confirmation des besoins du futur Client
- Co-conception de l'entrepôt avec le Client
- Réservation du Foncier
- Signature du Bail

### ■ DEMANDE DE PC ET AUTORISATION ICPE

- Élaboration des dossiers de demande de PC (Permis de Construire) et autorisation ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)
- Mise au point avec les services instructeurs
- Obtention PC et ICPE
- Mise en place du financement

### ■ CONSTRUCTION

- Achat du Foncier
- Passation des marchés de construction
- Contrôle de l'exécution du chantier
- Livraison au Client

### ■ GESTION LOCATIVE

- Assistance au Client pour la prise en mains de l'entrepôt
- Contrôle de la maintenance de l'entrepôt
- Mise en œuvre éventuellement des garanties d'assurance Dommage Ouvrage (DO)
- Accompagnement du Client dans ses projets d'extension ou de transformation

# Notre équipe

*et en marche*

## UNE ÉQUIPE TOTALEMENT ENGAGÉE AUPRÈS DE SES CLIENTS-LOCATAIRES



# Notre patrimoine

PLUS DE 1.600 000 M<sup>2</sup> D'ENTREPÔTS **PREMIUM** RÉPARTIS EN 60 ENTREPÔTS EN FRANCE

DECATHLON  
Architecte : SAGL



CARREFOUR  
Architecte : Agence FRANC



DHL  
Architecte : ATELIER 4 +



POMONA  
Architecte : THEBAULT Architecture



FM Logistic  
Architecte : ARCHICUB



SCOFEL  
Architecte : ATELIER 4 +



GEODIS  
Architecte : SAGL



L'ORÉAL  
Architecte : Françoise PARLANGE



LA MAISON DU WHISKY  
Architecte : SAGL



SIMPLY MARKET  
Architecte : SAGL

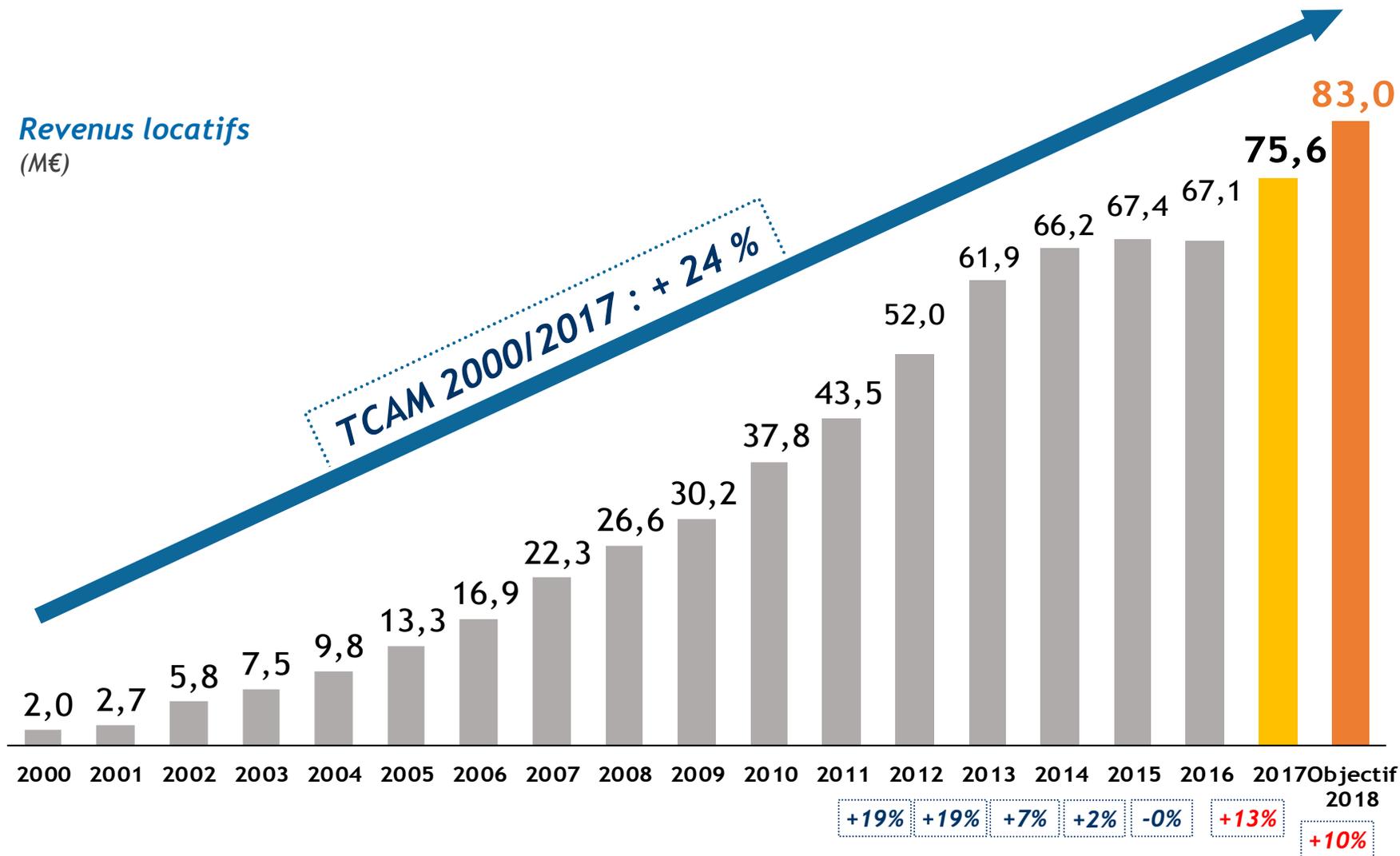


CELIO Logistique  
Architecte : ATELIER 4 +



# Une croissance continue depuis l'origine

Revenus locatifs  
(M€)





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>



Le marché de l'immobilier  
logistique en France

# Typologie des acteurs

## Les aménageurs-lotisseurs

Il s'agit de sociétés publiques, privées ou mixtes dont le rôle est de maîtriser et viabiliser des terrains qu'elles commercialisent, par la suite, à des promoteurs, ou des développeurs-investisseurs.

## Les promoteurs

Les promoteurs interviennent à l'étape de la construction des ensembles immobiliers. Ils n'ont pas vocation à garder les bâtiments qu'ils vendent à des investisseurs.

## Les développeurs-investisseurs



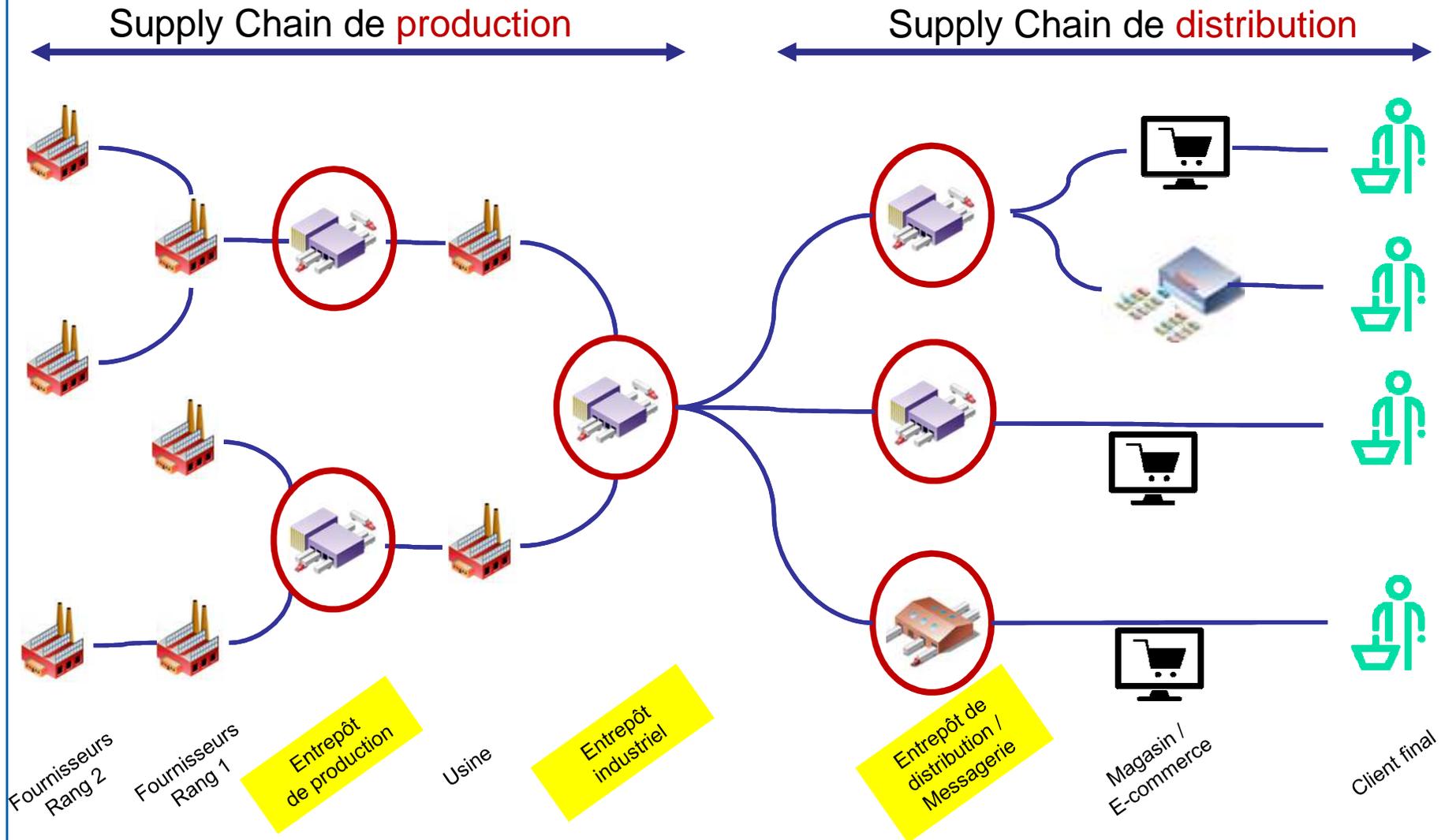
Catégorie à laquelle appartient ARGAN. Le développeur-investisseur intervient sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur. De la construction à la détention de l'actif.

## Les investisseurs

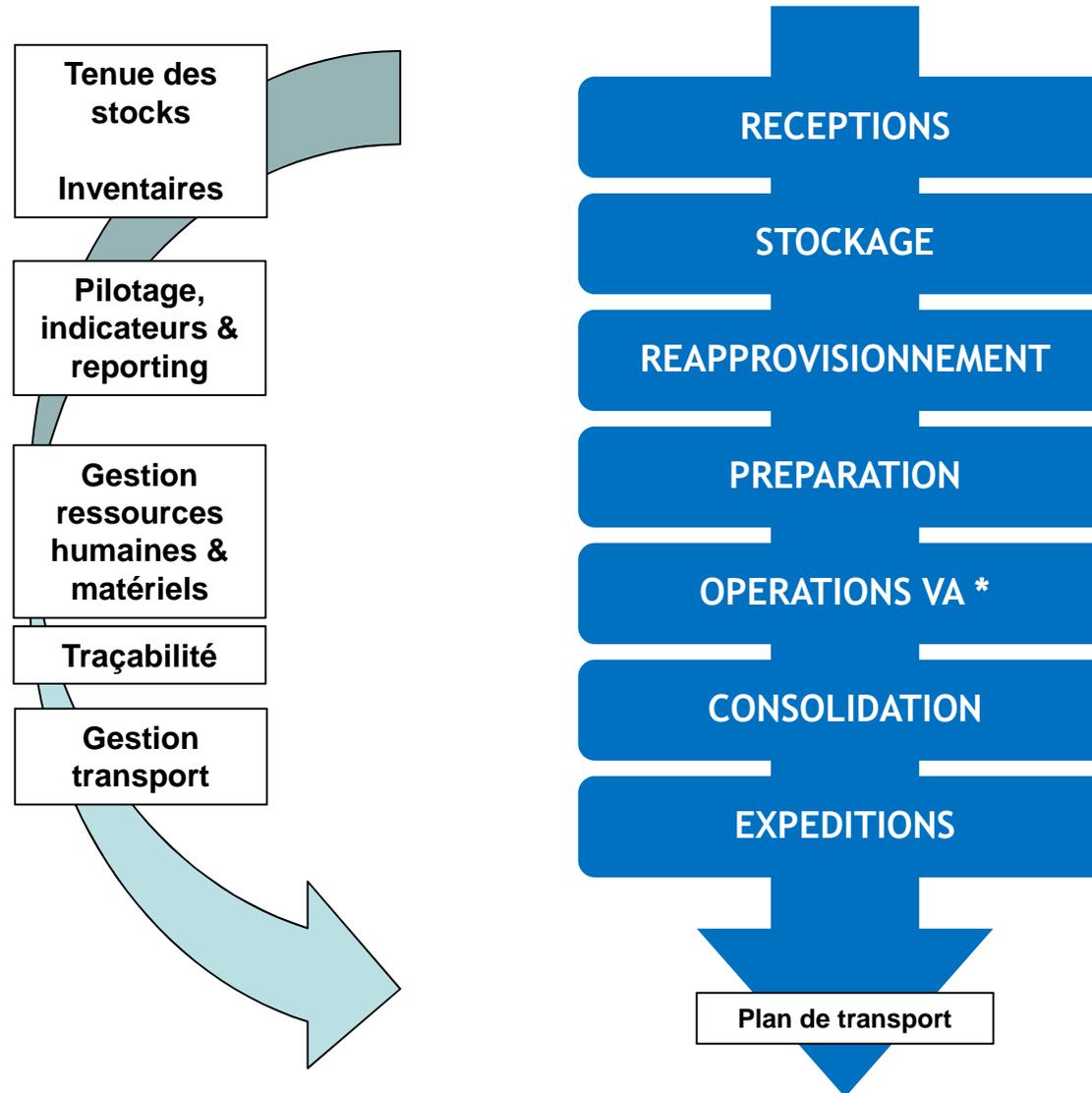
Les investisseurs purs créent de la valeur avec des actifs qu'ils détiennent en patrimoine. Ils interviennent en fin de cycle, via l'acquisition d'actifs auprès de promoteurs, ou d'autres investisseurs sur le marché « secondaire ».



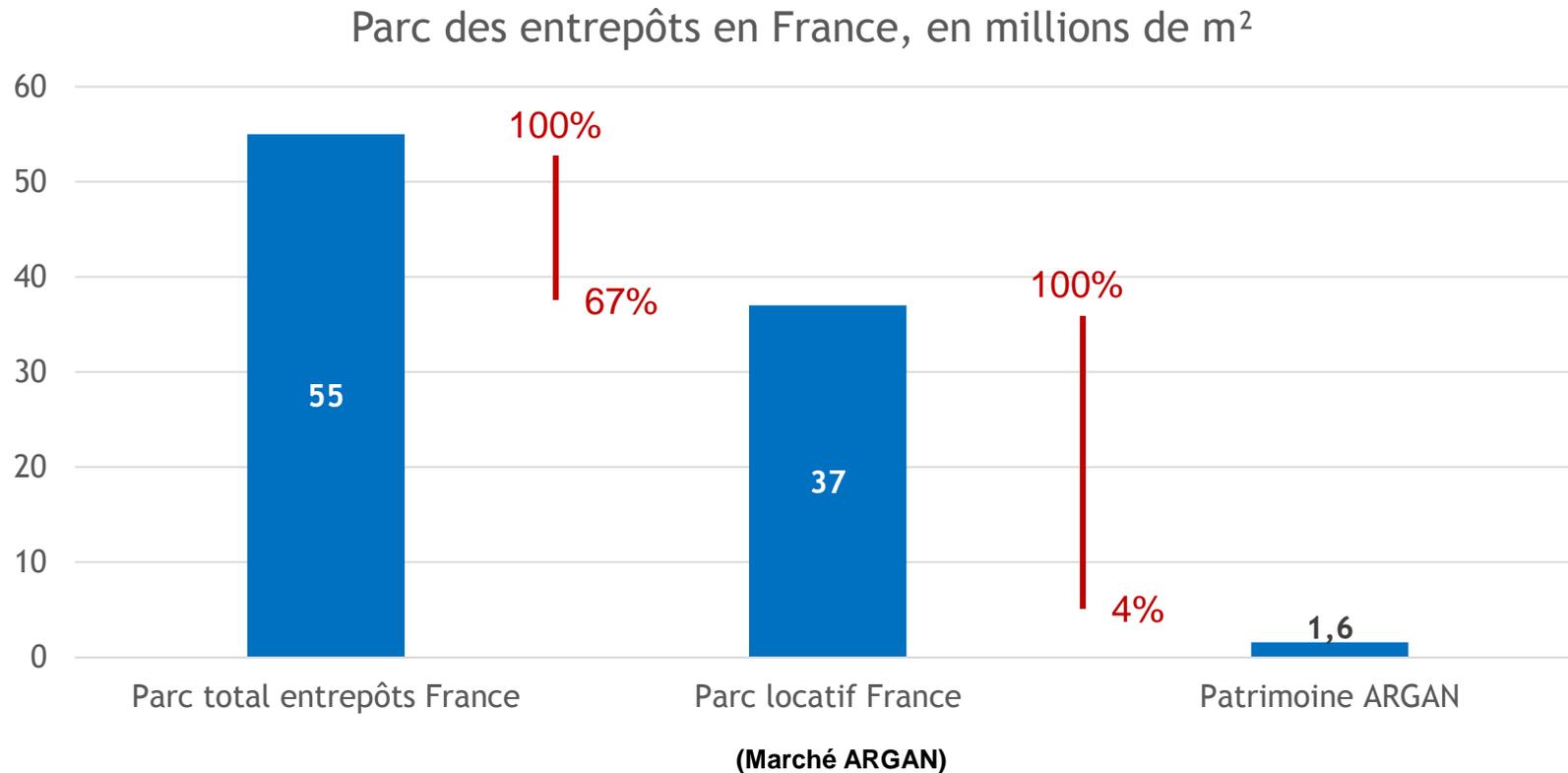
# L'entrepôt au cœur de la supply chain



# L'entrepôt, une usine à préparer des commandes



# Le parc des entrepôts en France



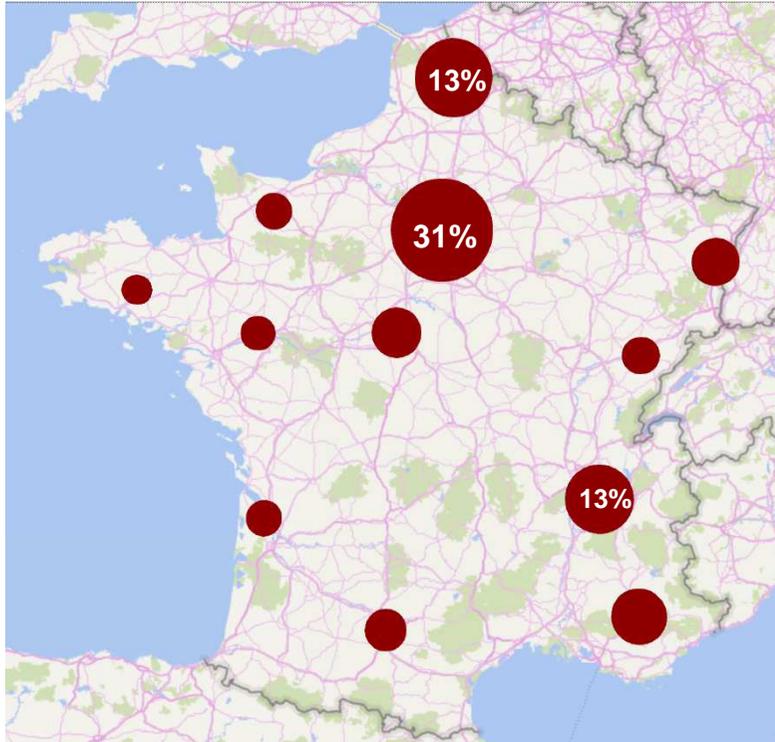
Source : Argan

- Fin 2017, on dénombre **environ 55 millions de m<sup>2</sup>** de surfaces d'entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France.



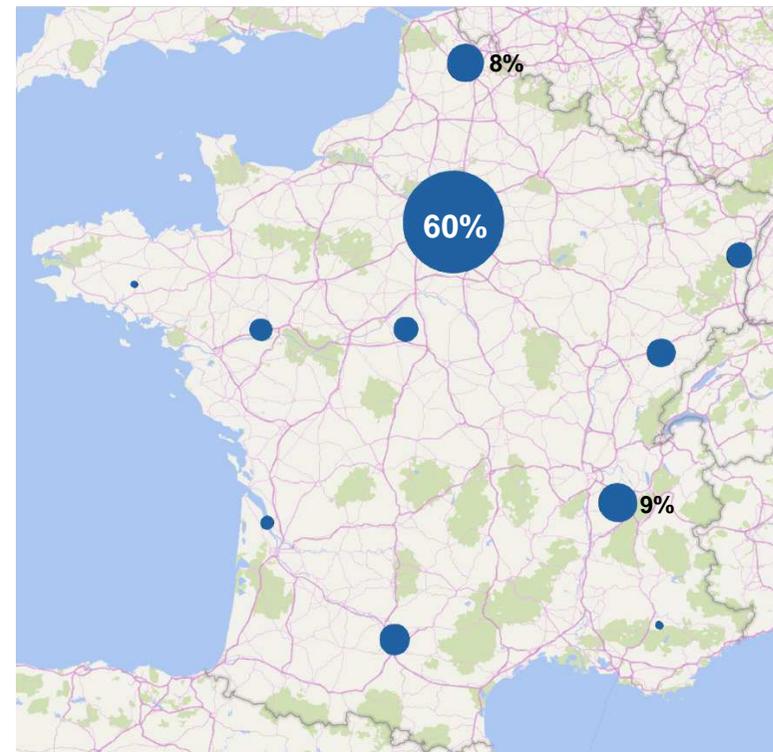
# Répartition géographique du parc des entrepôts

Répartition géographique Parc d'entrepôts français



Source : Argan

Répartition géographique Parc ARGAN

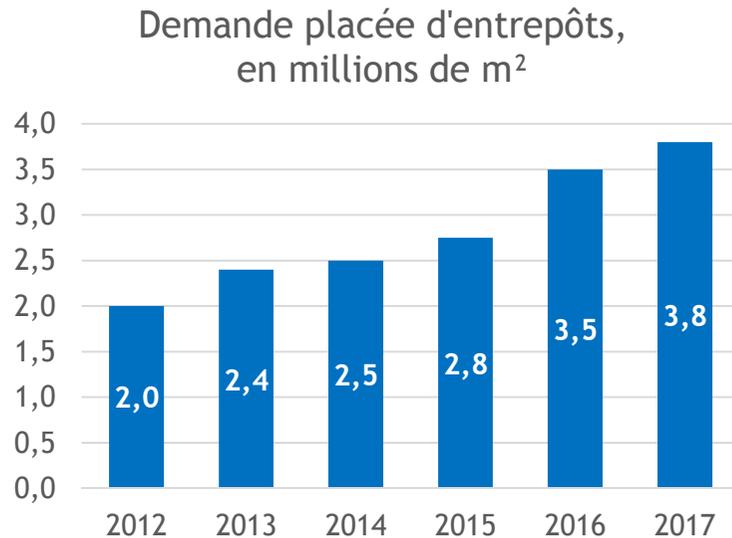


Source : Argan

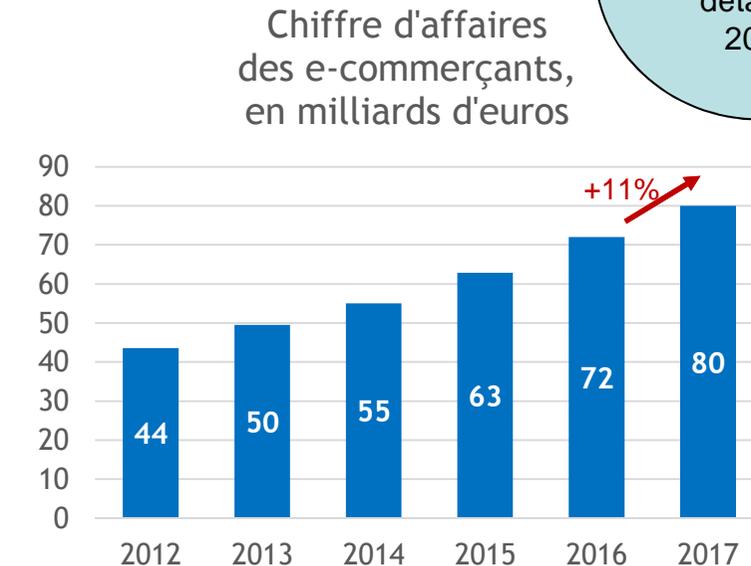
- Le patrimoine d'**ARGAN** est investi en grande majorité (77%) sur les trois principaux marchés logistiques français: Ile-de-France, Hauts-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes
- 60% du patrimoine d'**ARGAN** se situe en **Ile-de-France**, la première région logistique française avec 31% du parc total d'entrepôts.



# Evolution de la demande placée



Source : Immostat



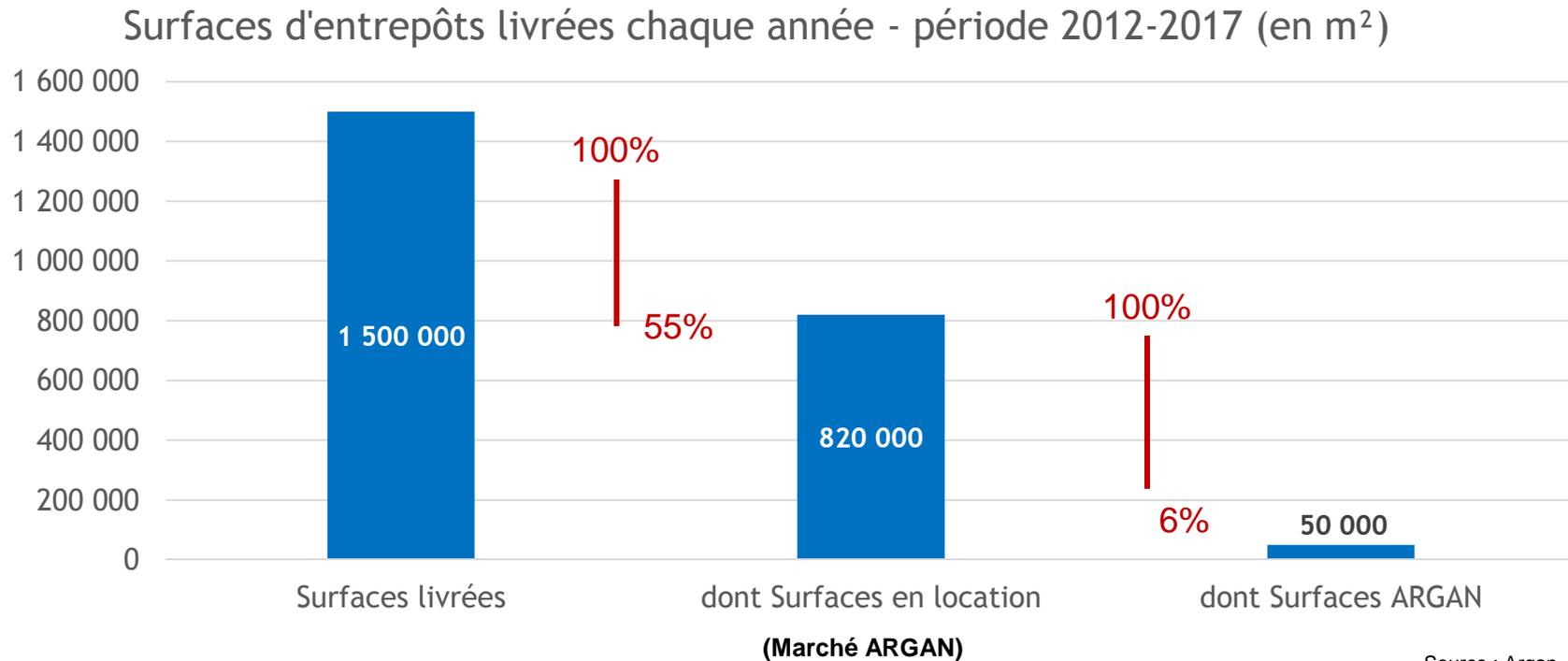
E-commerce:  
8% du  
commerce de  
détail en  
2016

Source : FEVAD

- Le marché français des entrepôts est sur une dynamique inédite avec **une demande placée en progression constante depuis 5 ans**.
- Les fondamentaux du marché sont solides. La demande est soutenue, notamment poussée par **le e-commerce**, dont l'activité reste sur une **croissance à deux chiffres** depuis bientôt une décennie. Il représente aujourd'hui 8% du commerce de détail, gagnant 1 point par an.



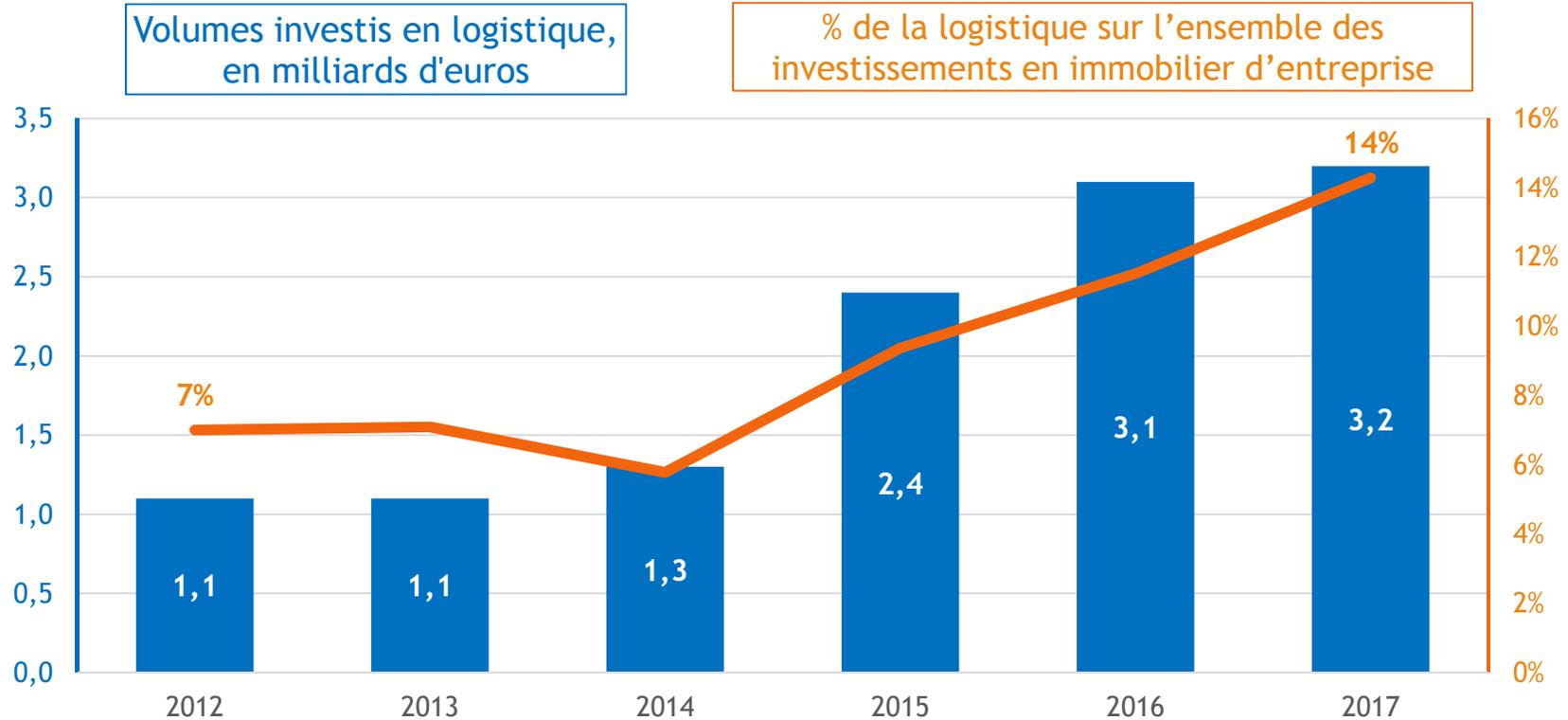
# Entrepôts construits annuellement



- Entre 2012 et 2017, **1,5 millions de m<sup>2</sup>** de surfaces d'entrepôts neufs ont été livrées annuellement
- Sur ces surfaces, **55%** ont fait l'objet d'un contrat de **location**, soit **820 000 m<sup>2</sup> par an**
- Sur cette même période, **ARGAN** a livré, en moyenne, **50 000 m<sup>2</sup>** annuellement, soit une part de marché de **6%** sur l'ensemble du marché des clés-en-main locatifs



# Marché de l'investissement logistique



Source : Immostat

- 2017 est une année record en volume absolu ainsi qu'en termes relatifs
- Un marché mature. La logistique est un actif à part entière et non plus un simple outil de diversification





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



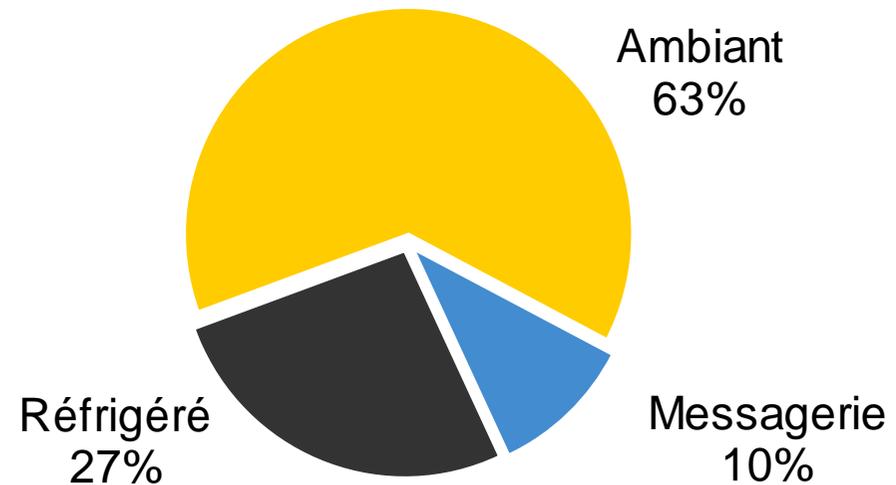
CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>



Un patrimoine PREMIUM  
de plus de 1 600 000 m<sup>2</sup>

# Rétrospective des développements 2017

Investissements 2017 : 190 M€ pour 228.000 m<sup>2</sup>  
14,2 M€ de loyers (rendement 7,5%) sur 7,3 ans de durée ferme moyenne

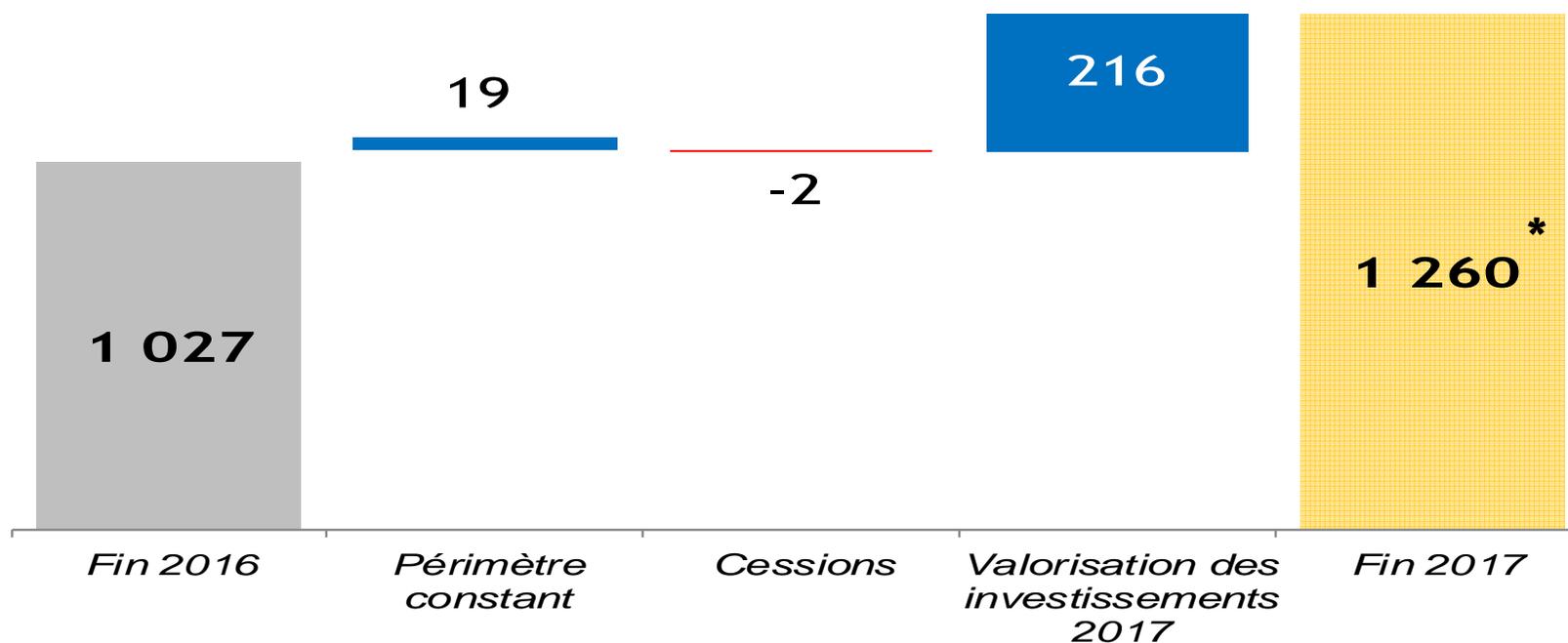


# Photographie du patrimoine fin 2017

- Un patrimoine PREMIUM loué à **99 %** réparti en **60** plateformes en France
- Surfaces : **1 600 000 m<sup>2</sup>** (vs 1 370 000 m<sup>2</sup>) : **+ 17 %**  
construits sur 420 ha
- Valorisation : **1.260 M€ H.D.** (vs 1.027 M€ H.D.) : **+ 23 %**
  - Construit : 1.256 M€ (HD)
  - Réserves foncières : 4 M€
- Revenus locatifs de **75,6 M€** (vs 67,1 M€) : **+ 13 %**
- **5,2 ans** (vs 5,4 ans) de durée ferme résiduelle moyenne des baux



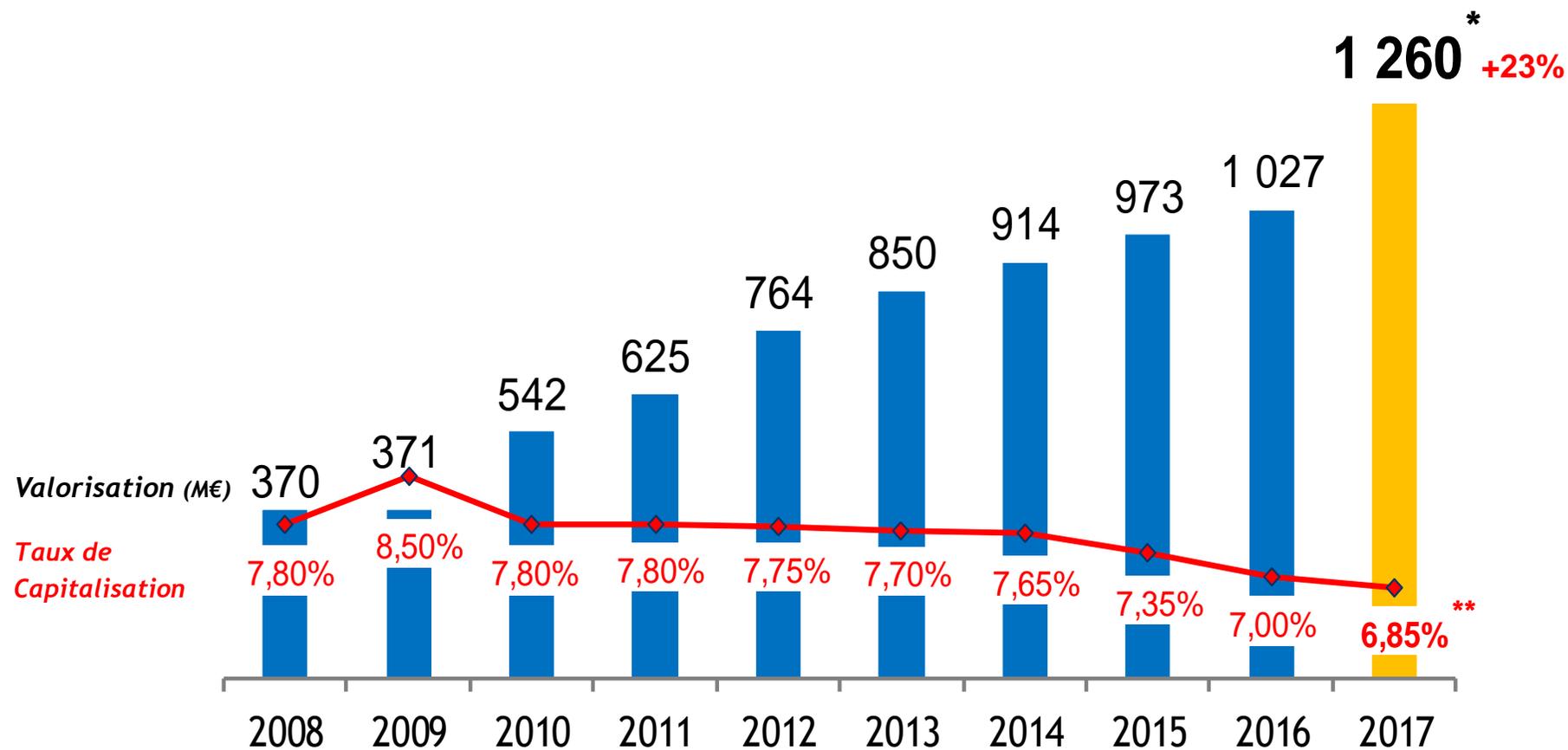
# Valorisation du Patrimoine : 1 260 M€ HD, en hausse de 23 %



\* Hors siège ARGAN détenu en propre pour 10 M€



# Historique des valorisations et des taux hors droits

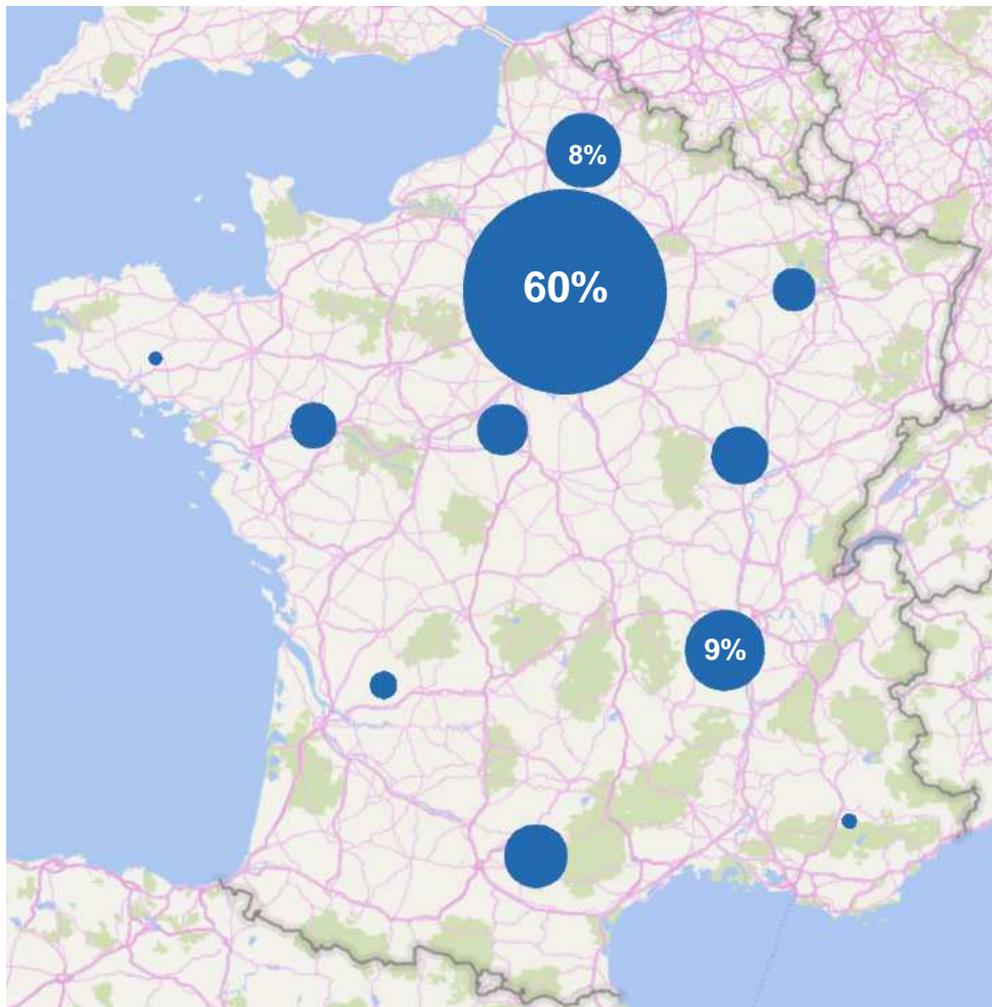


\* Hors siège ARGAN détenu en propre pour 10 M€

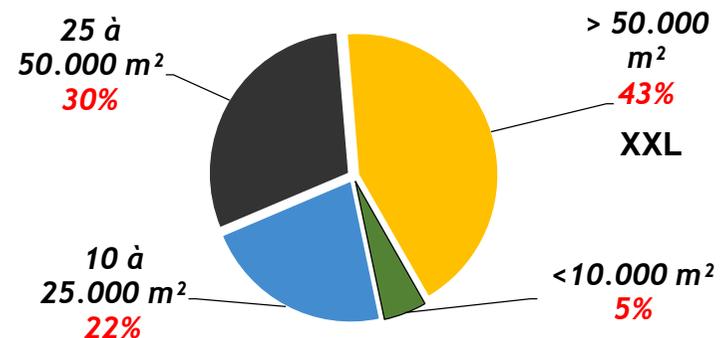
\*\* Taux calculé sur la valeur du patrimoine construit



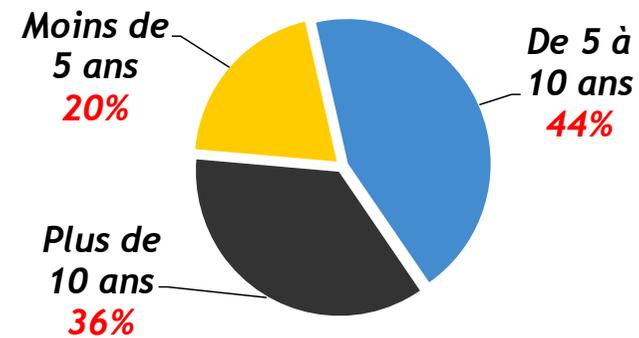
# Photographie du patrimoine fin 2017



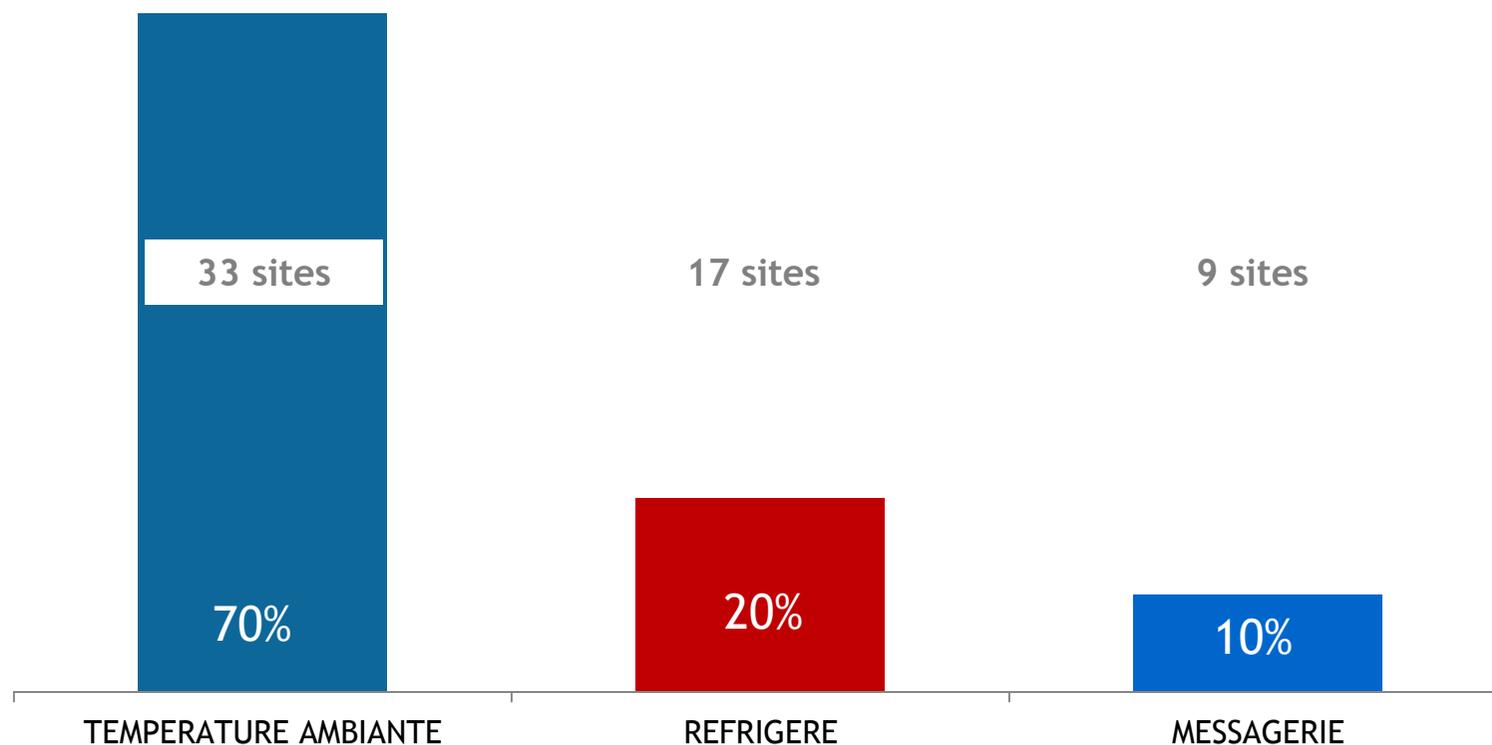
Surface moyenne : 30.000 m<sup>2</sup>



Ancienneté moyenne : 8,9 ans (vs 7,6 ans)



# Répartition des 59 plateformes par typologie



*Répartition en % des loyers 2017*





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>

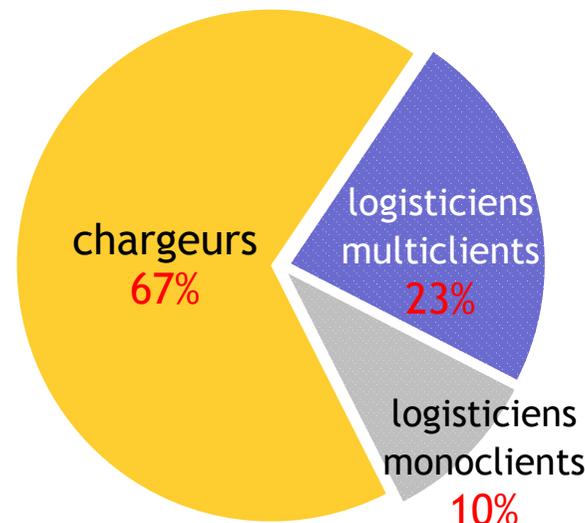


CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>

**ARGAN**  
Loueur-développeur d'entrepôts *PREMIUM*

Des clients locataires  
fidèles et de premier plan

# 67 % de clients chargeurs

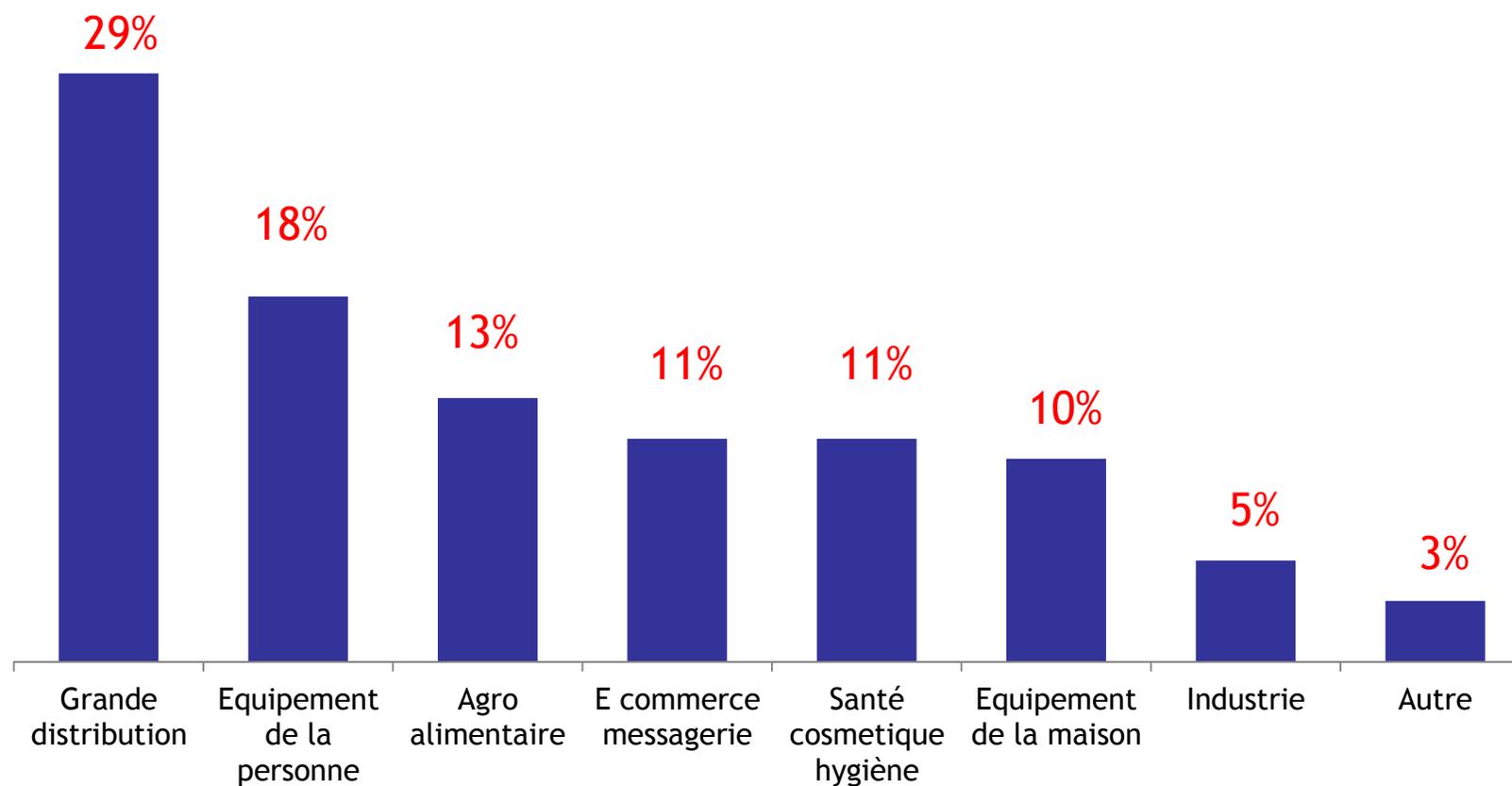


**Chargeurs** : Industriels ou distributeurs titulaires des baux (Carrefour, Décathlon, L'Oréal...)

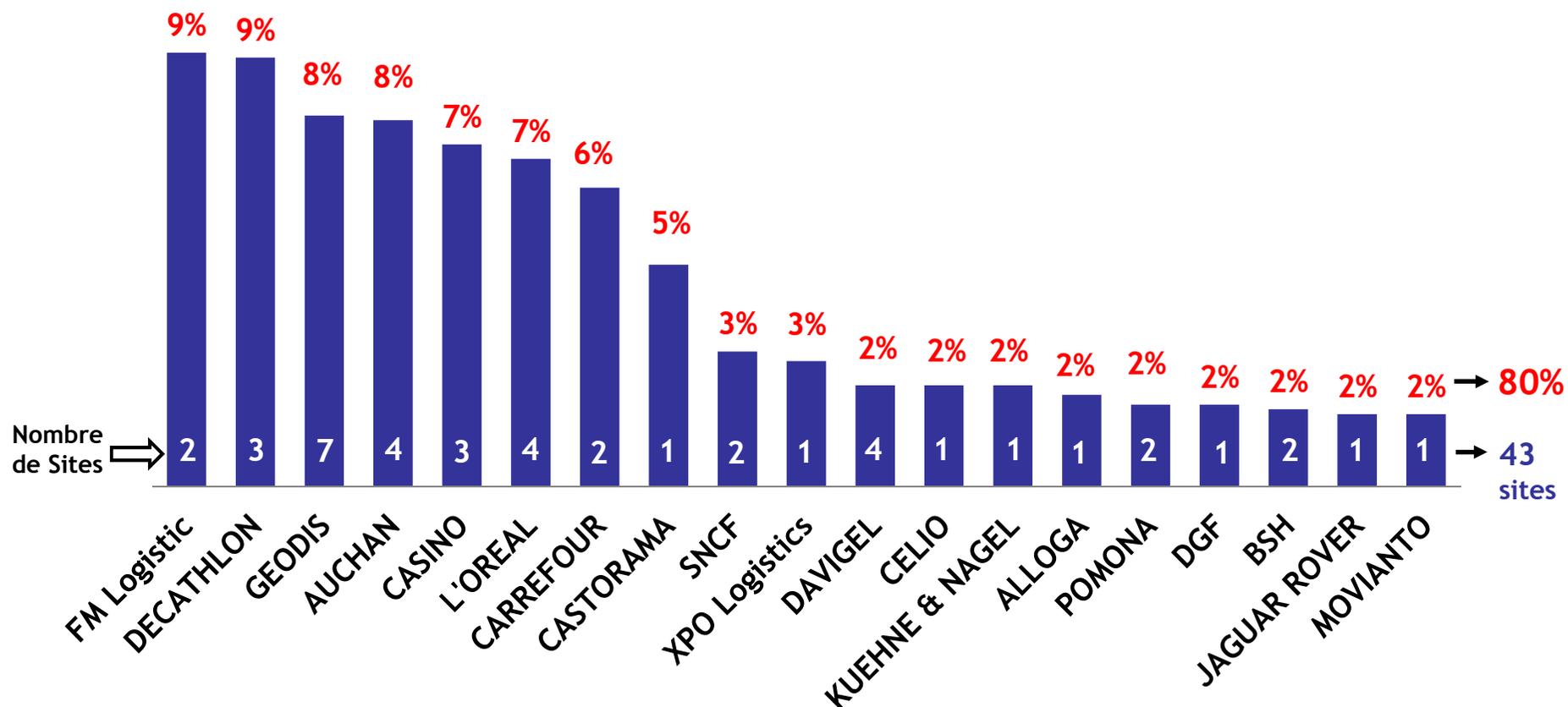
**Logisticiens** : Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis, XPO Logistics...)



# Répartition des clients par secteurs économiques



# Un profil de risque locataires sécurisant

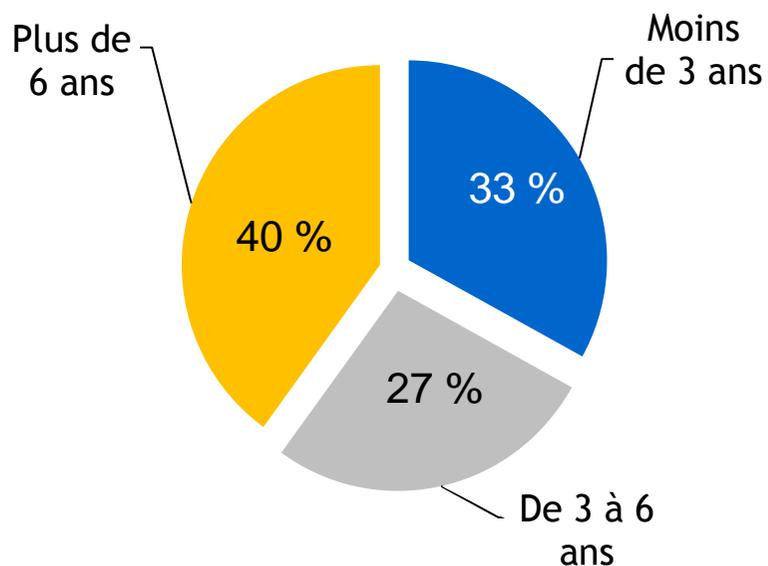


Les 19 premiers locataires représentent 80 % des loyers, répartis sur 43 sites,  
Les 25 autres locataires représentent un risque moyen unitaire inférieur à 1 %



# Des loyers sécurisés

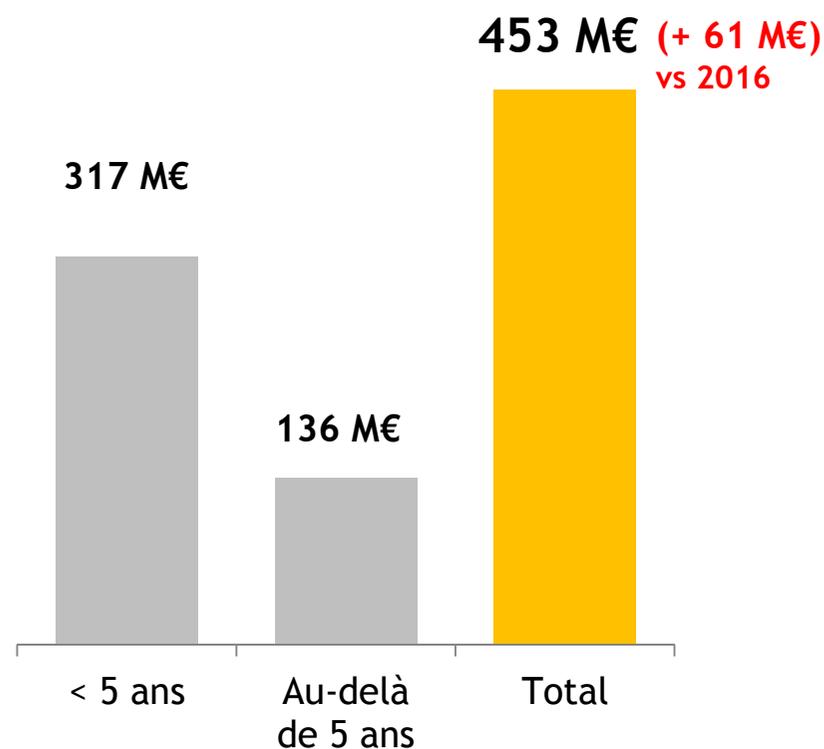
**Répartition des baux  
par durée ferme à fin 2017**  
(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle moyenne : 5,2 ans**

**Loyers sécurisés**

sur la base des durées fermes des baux au 31 décembre 2017





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>



Résultats 2017

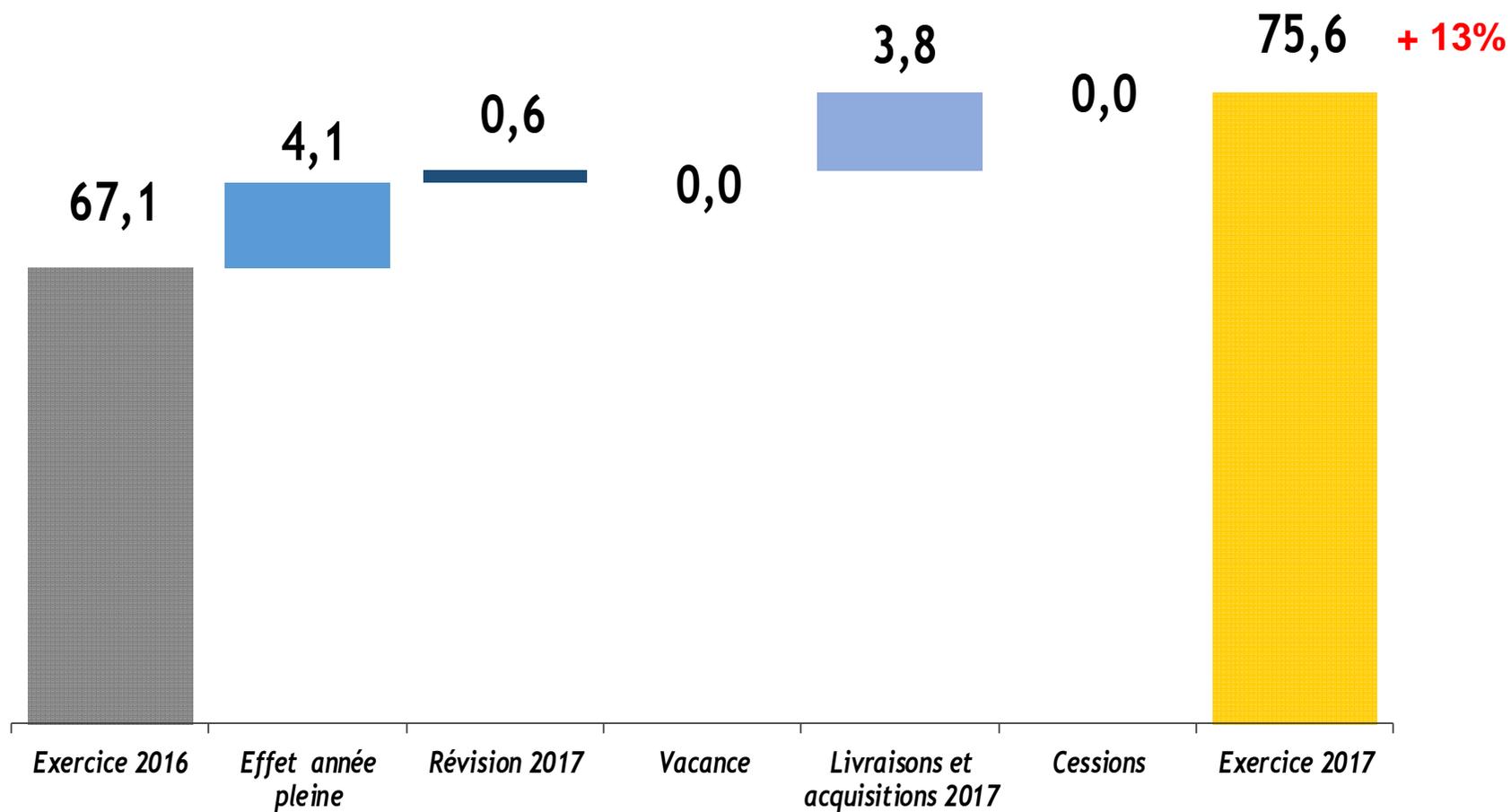
# Les fondamentaux financiers d'ARGAN

- Gestion rigoureuse des flux de cash
- Mode de financement sécurisé
  - ✓ Actif par actif pour 74 % (CBI ou Prêts hypothécaires longue durée et amortissables)
  - ✓ Obligation pour 26 %
- Optimisation du coût de la dette
- Des frais de fonctionnement maîtrisés, inférieurs à 6% des loyers
- Allocation équilibrée entre dividende et autofinancement de la croissance

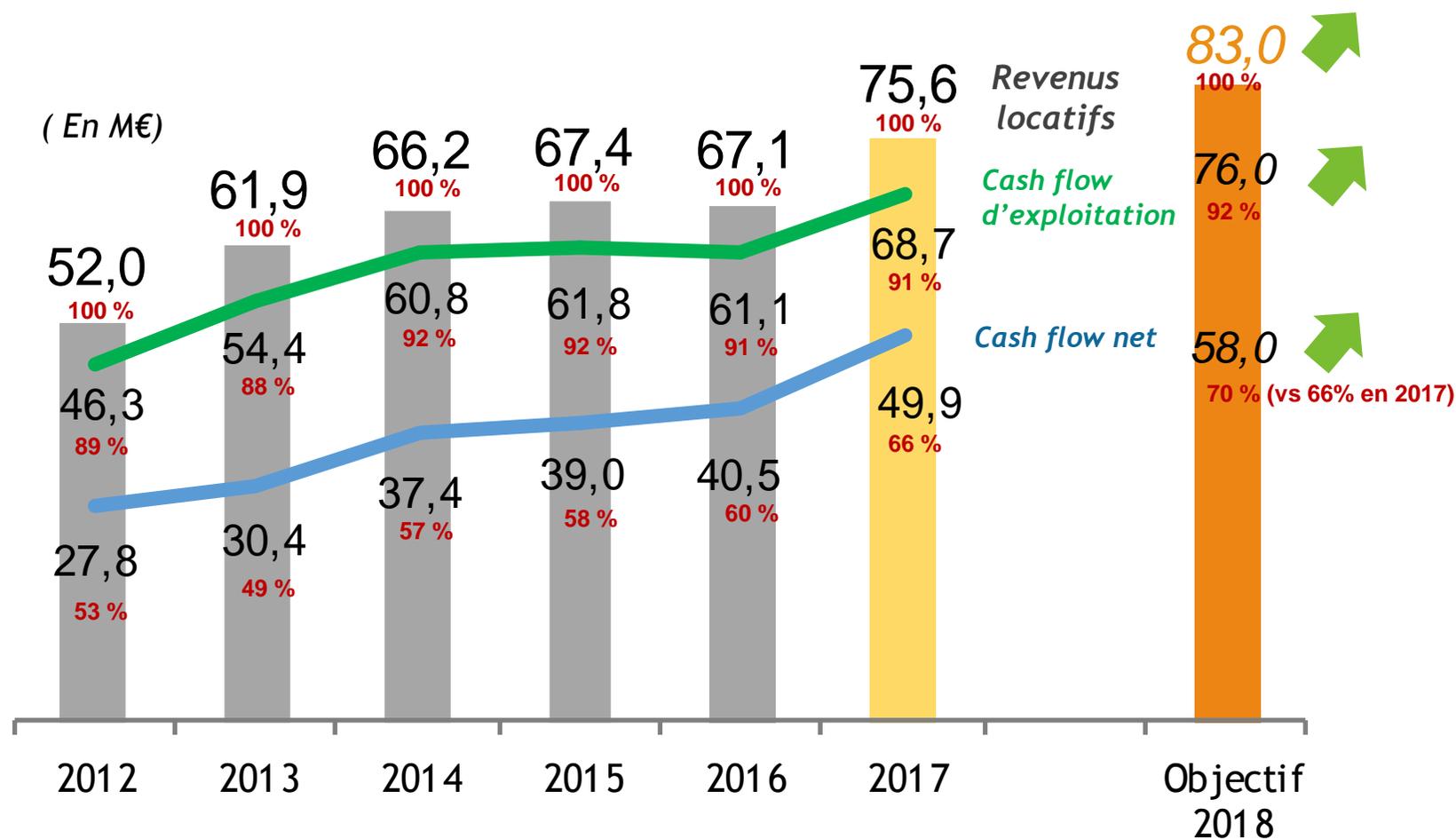


# Croissance de 13% des revenus locatifs en 2017

En M€



# Une génération de cash flow en croissance continue



# Compte de résultat consolidé (normes IFRS)

En M€	2016 (12 mois)		2017 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	67,1 <i>100 %</i>	+ 13 %	75,6 <i>100 %</i>
<b>EBITDA</b> <i>EBITDA / Revenus</i>	61,4 <i>91 %</i>	+ 12 %	68,5 <i>91 %</i>
Variation de juste valeur Résultat des cessions	46,3 10,6	56,9	37,0 7,3
		- 12,6	44,3
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>118,3</b>		<b>112,8</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,4		0,3
Intérêts sur emprunts	-21,0		-18,4
Instruments dérivés et frais d'émission	-2,5		-2,9
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>95,2</b>		<b>91,8</b>
Impôts et autres charges financières	-		-0,1
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>95,2</b>		<b>91,7</b>
<b>Résultat dilué par action (€)</b>	<b>6,62</b>		<b>6,21</b>
<b>Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)</b> <i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	40,3 <i>60 %</i>	+ 21 %	48,7 <i>64 %</i>



# Résultat net récurrent

En M€	2016 (12 mois)		2017 (12 mois)
Revenus locatifs (net de charges)	67,1 <i>100 %</i>	<b>+ 13 %</b>	75,6 <i>100 %</i>
Charges courantes	- 5,7		- 7,2
Produits de trésorerie	0,4		0,3
Intérêts sur emprunts	-21,0		-18,4
Frais d'émission	-0,5		- 0,9
Impôts et autres charges financières	-		- 0,7
<b>Résultat net récurrent</b> (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession) <i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	<b>40,3</b> <i>60 %</i>	<b>+ 21 %</b>	<b>48,7</b> <i>64 %</i>
<b>Résultat net récurrent par action (€)</b> Sur base nombre d'actions fin d'exercice	<b>2,8 €</b> 14 478 949		<b>3,0 €</b> 16 164 156



# Réduction du coût de la dette et baisse de la LTV

## DETTE

- Dette nette : **751 M€**
  - ✓ + Dette bancaire : + 626 M€
  - ✓ + Emission obligataire : + 220 M€
  - ✓ - Trésorerie : - 95 M€

- Coût moyen de la dette : **2,20 %** (vs 2,70%) 

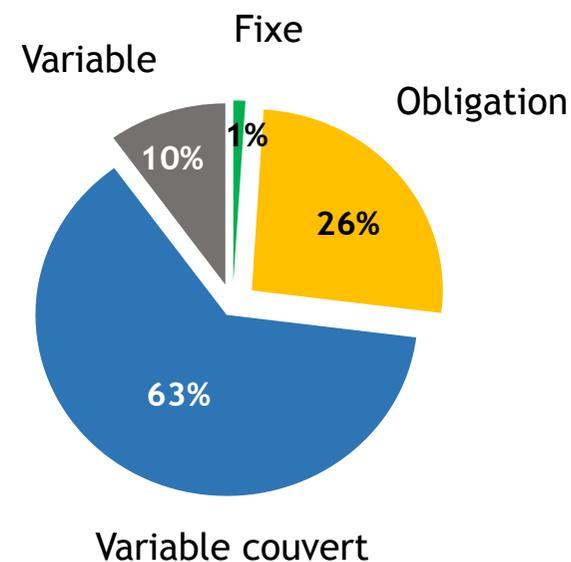
Maturité : **7,7 ans** (vs 9,1 ans)

## LTV

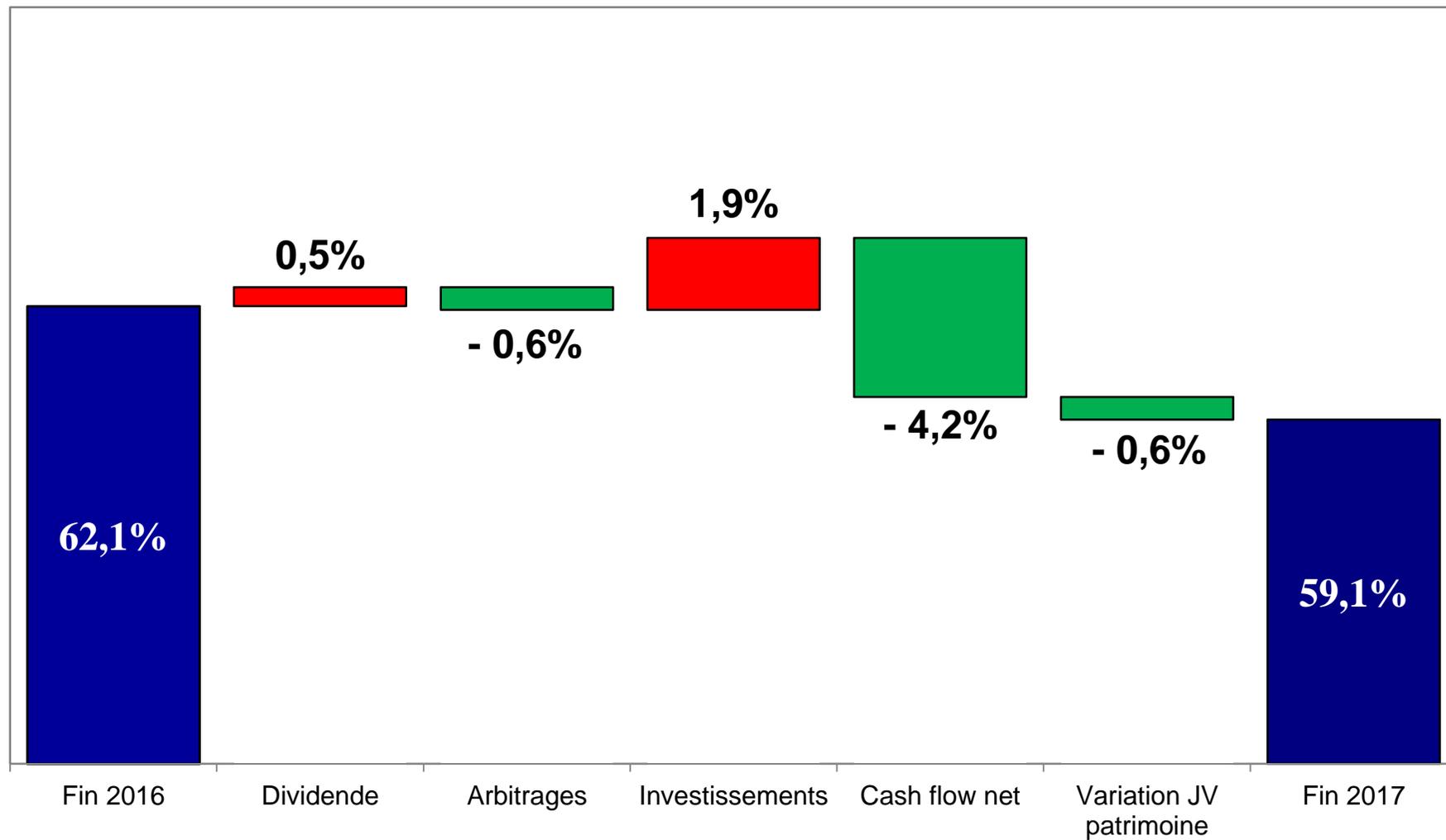
- Loan to Value nette : **59,1 %** (vs 62,1%)

 - 3 points

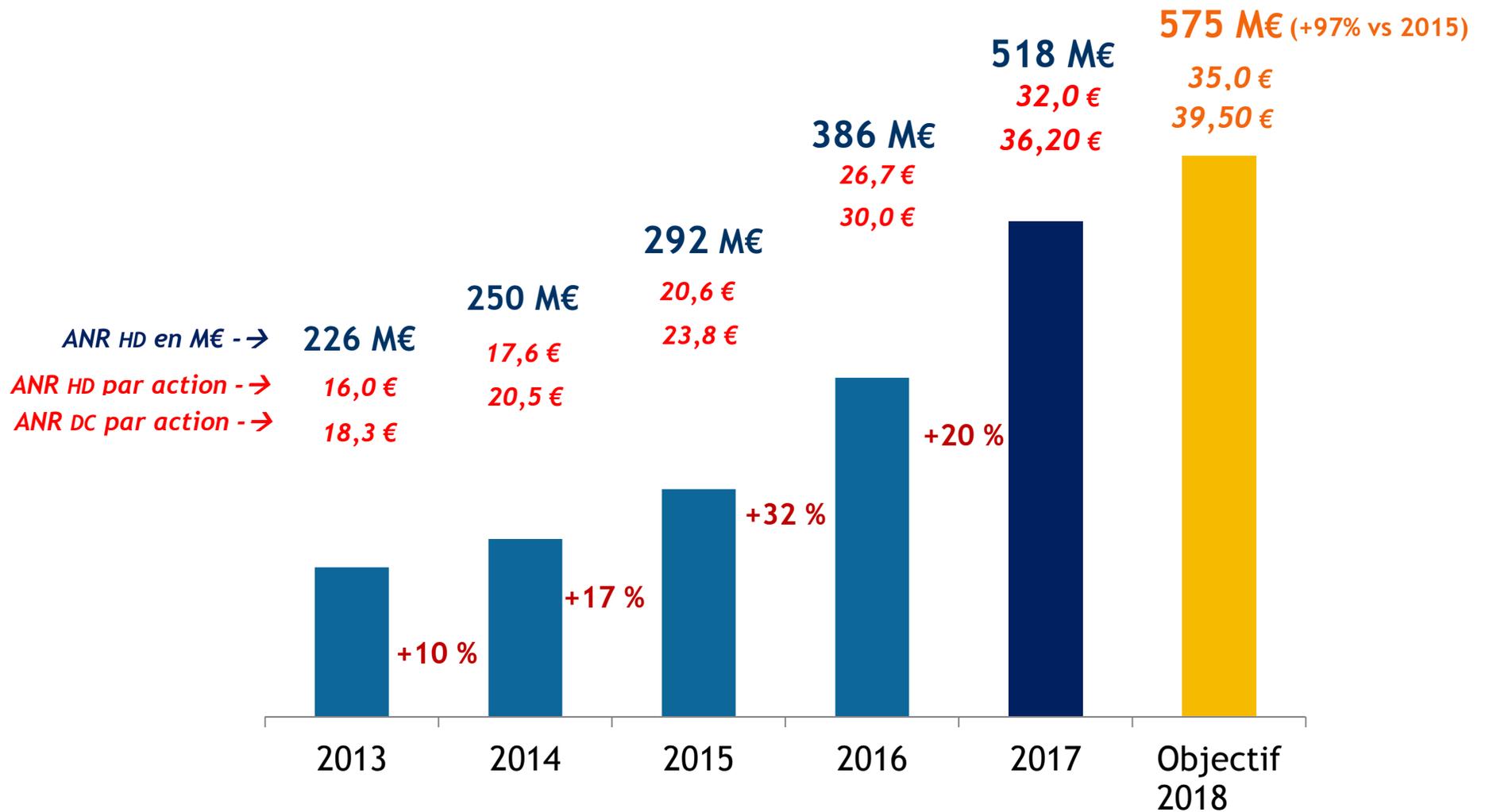
## Répartition de la dette à fin 2017



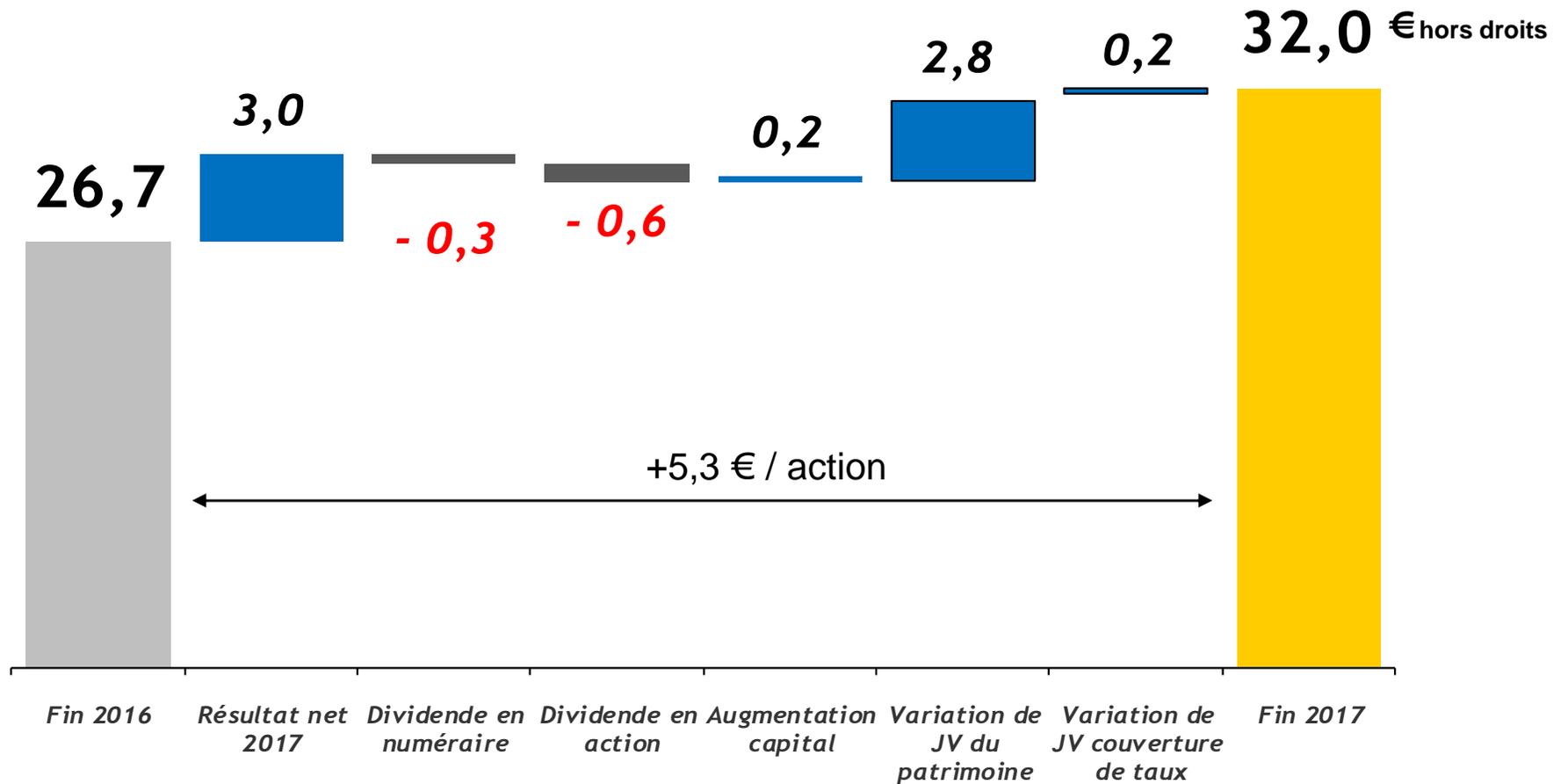
## Evolution 2017 de la LTV



# ANR (triple net EPRA) : En progression de 20 %



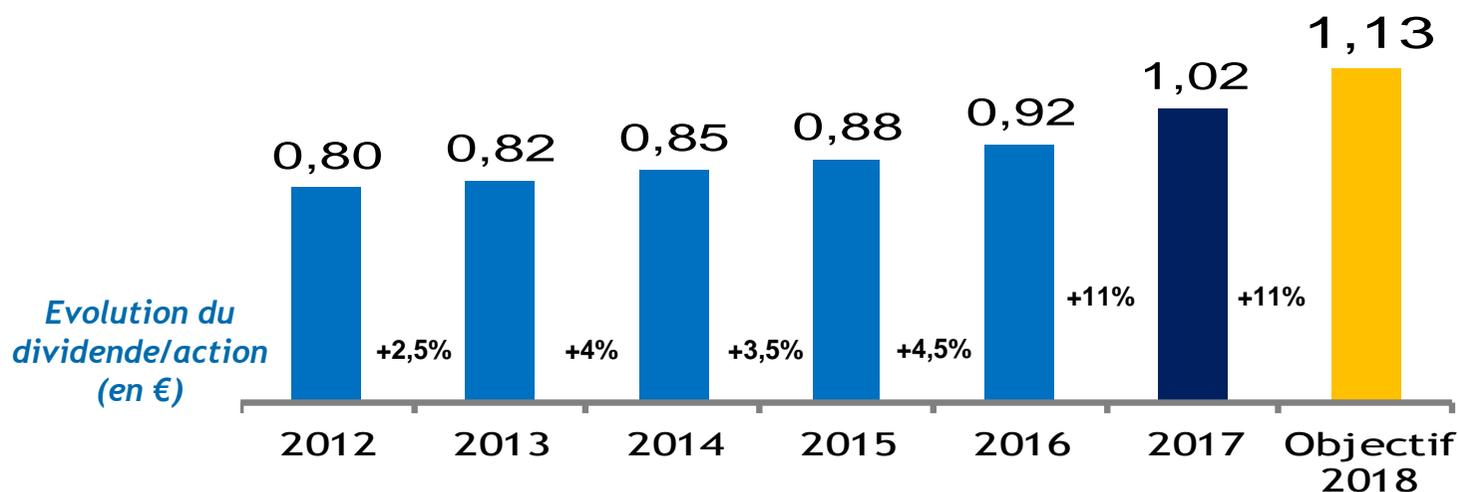
# Evolution 2017 de l'ANR Triple net EPRA hors droits par action (en €)



# Dividende 2017 : + 11 %, rendement de 2,5 %

*Proposition à l'Assemblée Générale du 22 mars 2018 :*

- Un dividende de 1,02 € par action, en progression de 11 %
  - ✓ Un rendement de 2,5 % sur la moyenne du cours de décembre 2017 (40,07 €/action)
  - ✓ Soit 33 % de la CAF nette après endettement financier 2017
- Mise en paiement en avril 2018



<b>Rendement %</b>	7,0%	5,7%	4,6 %	4,2 %	3,7 %	2,5 %
<b>Cours de Réf. (Déc. de l'exercice)</b>	11,5	14,3	18,6	20,9	24,6	40,1



# L'action ARGAN en 2017 : Croissance et rendement

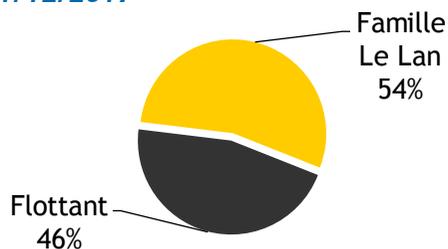
▪ Résultat net 2017 .....	<b>6,2 € /action</b>
▪ Capitalisation boursière .....	<b>648 M€</b>
▪ Cours de bourse (31 Décembre).....	40,1 €  <b>60 %</b>
▪ A N R (HD) / Action .....	32 € <b>(+5,30 €)</b>
▪ A N R (DC) / Action .....	36,2 €
▪ PER (cours / résultat récurrent) .....	13
▪ Rendement dividende Net de l'exercice 2017 .....	2,55 %
▪ Nombre d'actions .....	16.164.156
▪ Moyenne journalière des transactions (nombre d'actions)...	4.200

ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis juin 2007 et a opté pour le régime fiscal des SIIC



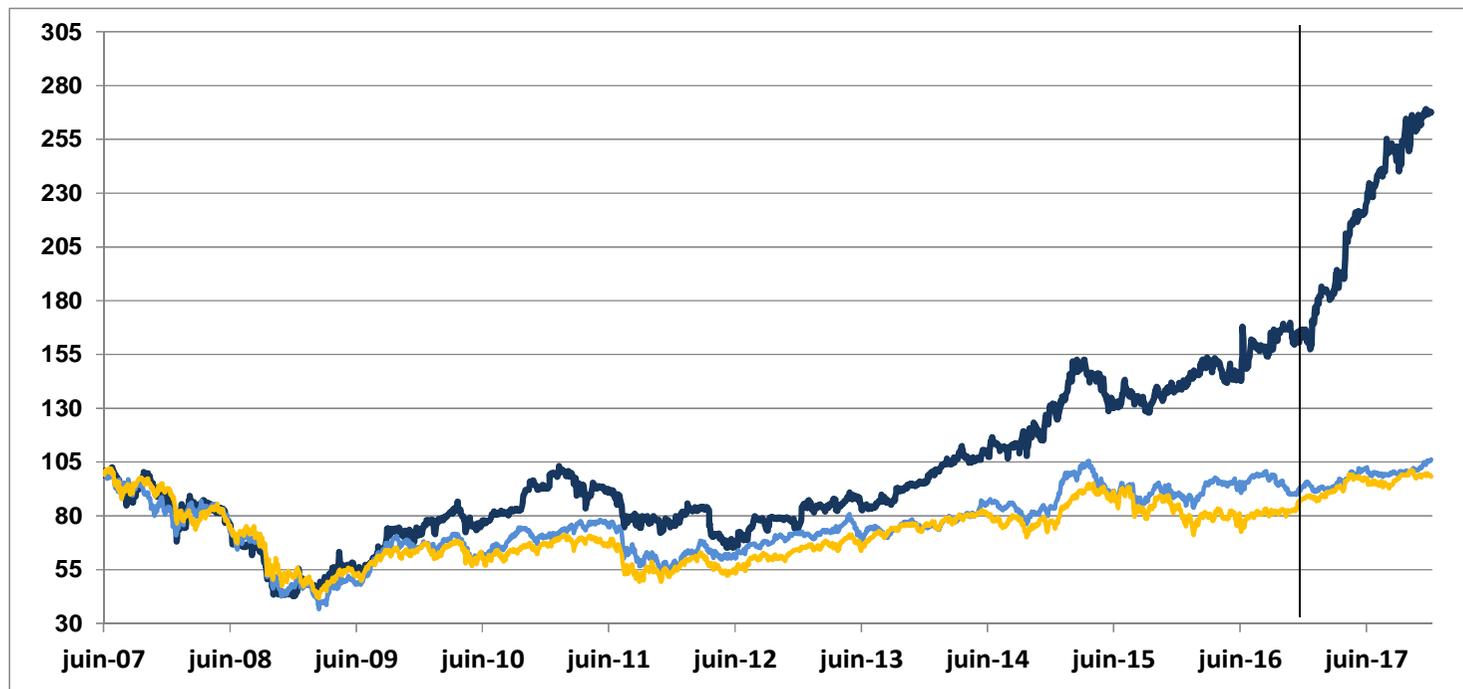
# Cours de bourse

Répartition du capital  
au 31/12/2017



Le titre ARGAN fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France

Evolution du cours d'ARGAN Base 100 cours d'introduction au 25/06/07



**ARGAN**

40 €  
+ 60 %

**SIIC**

3 001 pts  
+ 12 %

**CAC All  
Tradable**

4 184 pts  
+ 11 %

Au 31/12/2017  
Evolution 2017





AUCHAN - Trappes (78) - 52 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON - Ferrieres (77) - 33 000 m<sup>2</sup>



CELIO - Amblainville (60) - 32 000 m<sup>2</sup>



Objectifs 2018...  
et cap sur le second  
milliard d'euros

# Bilan du plan 2016 - 2018

Les 3 objectifs du Plan 2016 – 2018 ont été atteints et dépassés au 31/12/2017 avec UN AN D'AVANCE

Chiffres clés du Plan	Objectifs du plan 2016-2018	Réalisation au 31/12/2017
LTV	60 %	59 %
ANR / action (Hors droits)	26 €	32 €
Revenus locatifs	72 M€	76 M€

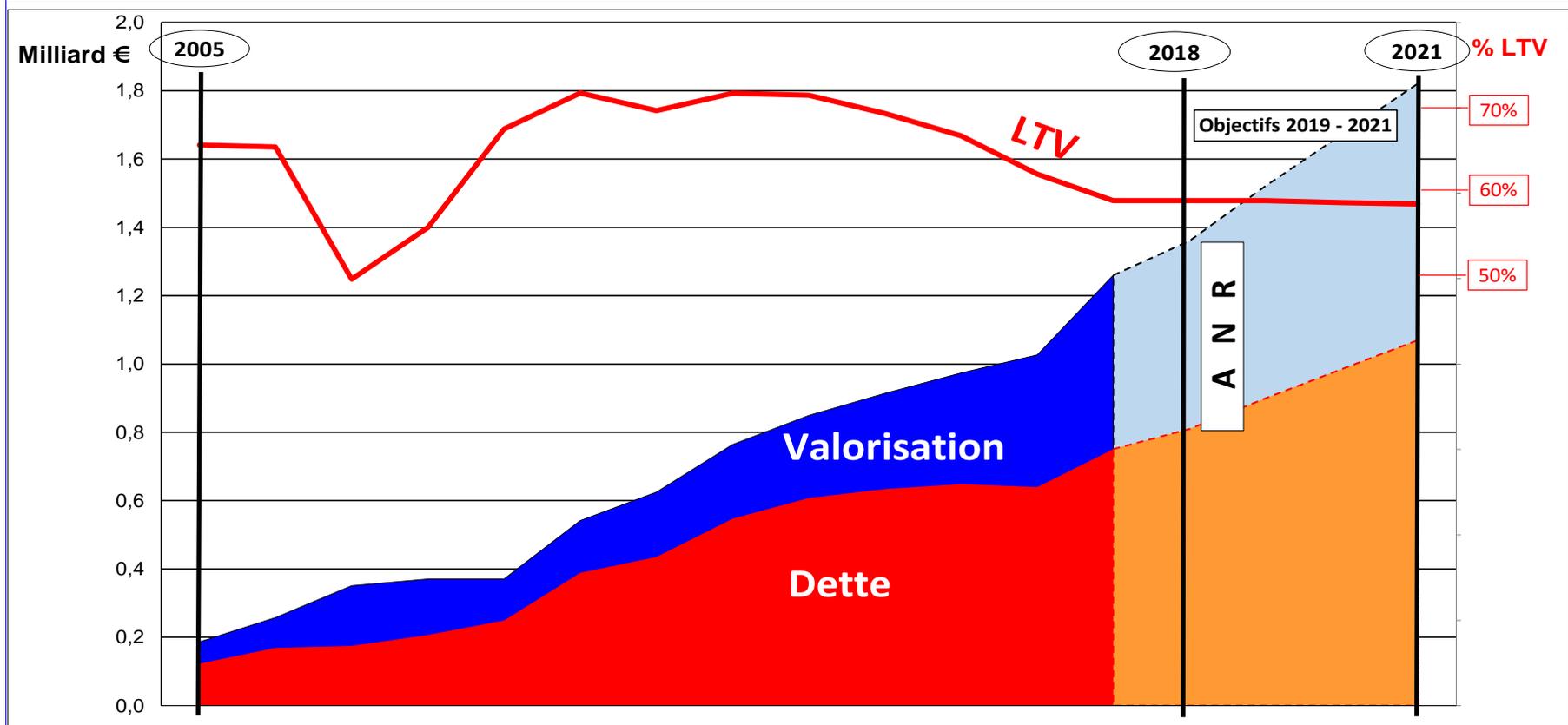


# Objectifs 2018, fin du Plan triennal 2016-2018

Chiffres clés du Plan	Objectifs révisés 2018	Variation vs fin 2015	Commentaires
Patrimoine (Hors droits)	1 360 M€	↗ + 40 %	<p>Les 3 objectifs du plan initial ont été atteints au 31/12/17.</p> <p>A fin 2018, tous les chiffres clés seront supérieurs à ceux annoncés au 31/12/15, de 23% à 70%.</p>
Revenus locatifs	83 M€	↗ + 23 %	
ANR / action (Hors droits)	35 €	↗ + 70 %	
LTV	59 %	↘ - 8 pts	
Coût de la dette	1,9%	↘ -1,4 pts	



# Cap sur le second milliard d'euros...



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
VALORISATION HT	187	258	351	370	371	542	625	764	850	914	973	1 027	1 260	1 360			
Taux Capi.	8,40%	7,50%	7,00%	7,80%	8,50%	7,80%	7,80%	7,75%	7,70%	7,65%	7,35%	6,95%	6,85%	6,85%			
DETTE NETTE	123	169	175	207	250	389	435	548	608	634	649	640	751	810			
LTV NETTE (D-T) /	66%	65%	50%	56%	68%	72%	70%	72%	71%	69%	67%	62%	59%	59%			
ANR (M�)	61	89	165	144	115	151	195	203	226	250	292	386	517	575			
ANR / action	8,1	11,9	17,3	15,2	11,8	14,9	14,2	14,4	16,0	17,6	20,6	26,7	32,0	35,0			



# ARGAN va contribuer à la sauvegarde de notre planète

Dès 2018, nos entrepôts neufs seront équipés de Centrales Photovoltaïques pour l'autoconsommation de nos clients



## AVANTAGES CLIENTS

- ➔ Réduction de 20% de la facture électricité
- ➔ Amélioration du bilan carbone
- ➔ Participation active à la protection de notre planète Terre



# Calendrier des communiqués et réunions 2018-2019

## *Calendrier financier 2018*

- ➔ 22 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 3 avril : CA du 1er trimestre 2018
- ➔ 2 juillet : CA du 2ème trimestre 2018
- ➔ 11 juillet : Résultats semestriels 2018
- ➔ 1<sup>er</sup> octobre : CA du 3ème trimestre 2018

## *Calendrier financier 2019*

- ➔ 2 janvier : CA annuel 2018
- ➔ 16 janvier : Résultats annuels 2018
- ➔ 21 mars : Assemblée Générale annuelle

