

Présentation des Résultats 2021



Toute l'équipe
ARGAN
VOUS SOUHAITE
UNE BELLE ET
HEUREUSE ANNEE
2022

Réunion financière – Webinaire – 19 janvier 2022

Sommaire – Résultats 2021

I.	L'essentiel	3
II.	Le marché de l'immobilier logistique	10
III.	Des Clients-Locataires fidèles et de premier plan	18
IV.	Le patrimoine	24
V.	La dette	33
VI.	Résultats 2021	37
VII.	Dividende et cours de bourse	46
VIII.	Objectifs 2022	51



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

L'essentiel

2021 : Exceptionnelle progression des résultats

- Résultats net part du groupe = **668 M€** ↗ 140%
- Dividende de **2,60€** / action ↗ 24%

3 événements significatifs :

1

La conception et la réalisation d'AUTO**NOM**[®] – l'entrepôt à **bilan carbone neutre**

2

Emission obligataire en novembre 2021 de **500 M€** au taux de **1%** avec une maturité de **5 ans**

- Cela constitue un facteur favorable pour la **baisse du coût de notre dette**

3

Livraison en août de l'entrepôt **Amazon** de Metz de **185 000 m²** sur **4 étages**

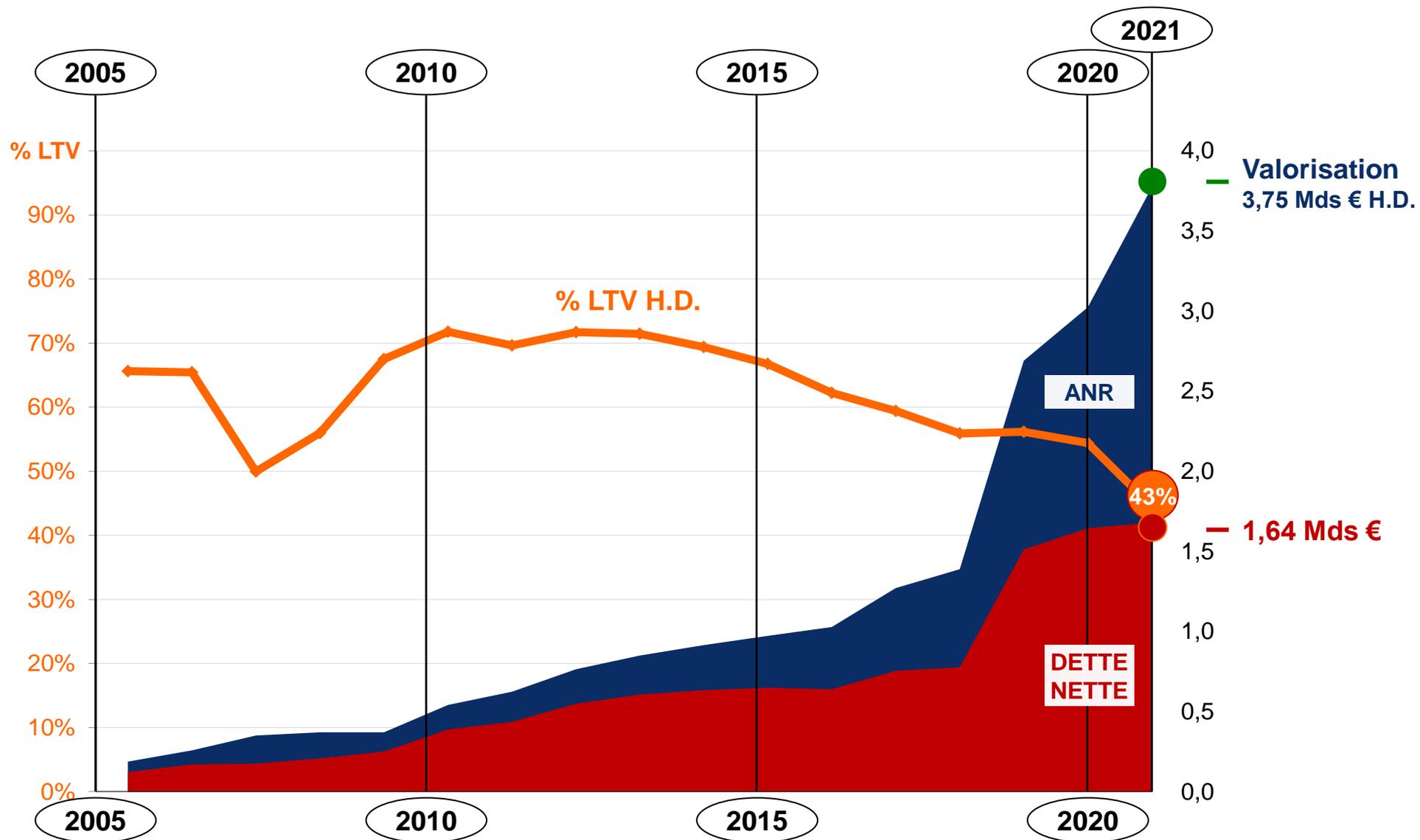
- Bail commercial de **15 ans** générant environ **9 M€** de revenus locatif par an

2021 : Chiffres clés

Le Patrimoine	▪ Valorisation HD :	3,75 Md€	 24 %
	▪ Taux de capitalisation HD :	4,30 %	Vs. 5,05 %
	▪ Surface :	3,3 millions de m²	Vs. 3,0 millions de m ²
La Dette	▪ Dette nette :	1 640 M€	Vs. 1 637 M€
	▪ Ratio endettement H.D. (LTV nette) :	43 %	Vs. 54 %
	▪ Coût au 31/12/2021 :	1,50 %	Vs. 1,65 %
Les Résultats	▪ Revenus locatifs :	157 M€	 10 %
	▪ Résultat net :	676 M€	 143 %
	▪ Résultat net récurrent :	112 M€	 8 %
	▪ ANR EPRA NRV / action :	103 €	 41 %
	▪ Dividende / action(*) :	2,60 €	 24 %

(*) : Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AG annuelle

Historique de la croissance et de la LTV H.D.



A propos de notre plan climat

Notre principal objectif consiste à réduire les émissions de CO₂ de nos entrepôts

Concernant le parc des entrepôts existants au 31 décembre 2021 :

- Engagement d'un plan de remplacement des chaudières gaz par des neuves à haut rendement, **réduisant nos émissions de CO₂ de 20%** par an, soit **27 000 tonnes** par an à la fin du plan en 2023, 1/3 ayant été réalisé en 2021

Concernant les nouveaux entrepôts :

- AUTONOM®, l'entrepôt à **bilan carbone neutre**, est désormais notre nouveau standard
- AUTONOM® produit sa propre **énergie verte** pour son chauffage-refroidissement et son éclairage
- AUTONOM® va nous permettre d'atteindre un **taux d'autonomie** allant jusqu'à **50%** de nos besoins globaux en électricité de nos entrepôts

Notre conception du PHOTOVOLTAÏQUE

- Initié depuis 2018 et dédié exclusivement à l'**autoconsommation**
- En 2021, la production d'énergie verte autoconsommée a été d'environ **3 600 MWh** représentant une économie de **215 tonnes de CO₂**
- Avec **AUTONOM®** la quantité d'**énergie verte** autoconsommée va augmenter significativement



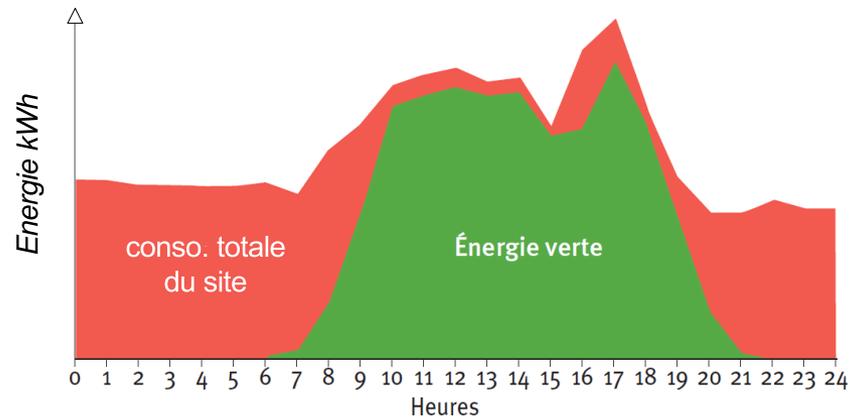
Exemple de toiture équipée d'une centrale photovoltaïque

AUTONOM[®]: l'entrepôt à bilan carbone neutre

- AUTONOM[®] est équipé d'une **centrale photovoltaïque**, complétée d'un **ensemble de batterie de stockage**, dont la production est destinée à l'**autoconsommation**
- Le chauffage - rafraîchissement est assuré par des **pompes à chaleur électriques air/air**
- **Le gaz est banni**

- AUTONOM[®] est équipé pour mesurer et afficher la **consommation d'électricité** en temps réel et affiche le pourcentage d'**autonomie** du site

Affichage de la consommation totale en électricité et de l'autoconsommation





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



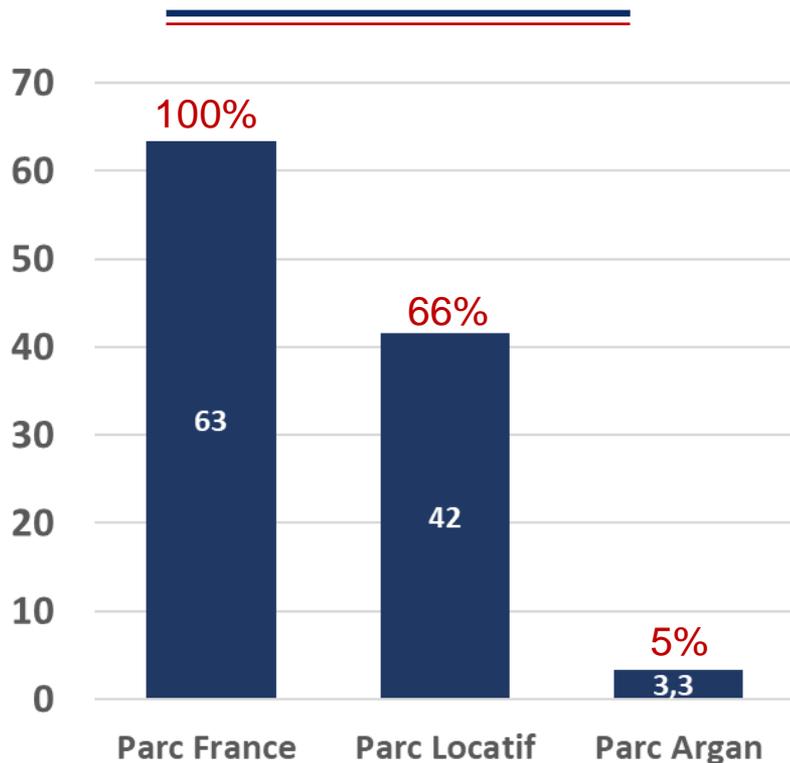
EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

Le marché de
l'immobilier logistique

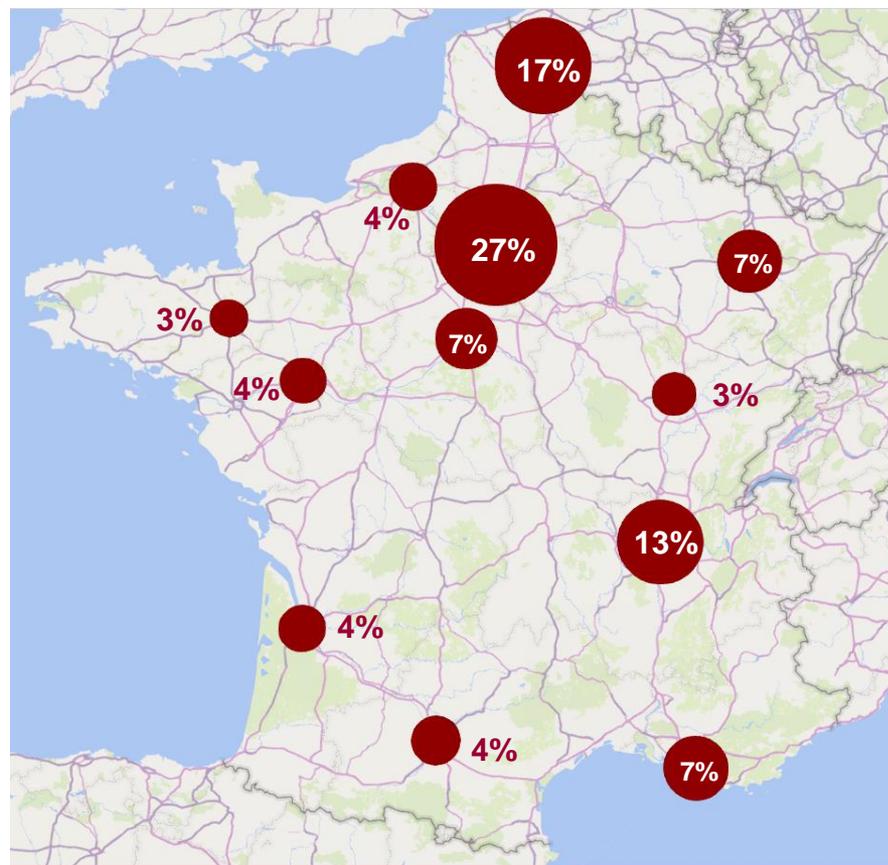
Le parc des entrepôts en France à fin 2021

Parc des entrepôts en France à fin 2021 (millions de m²)



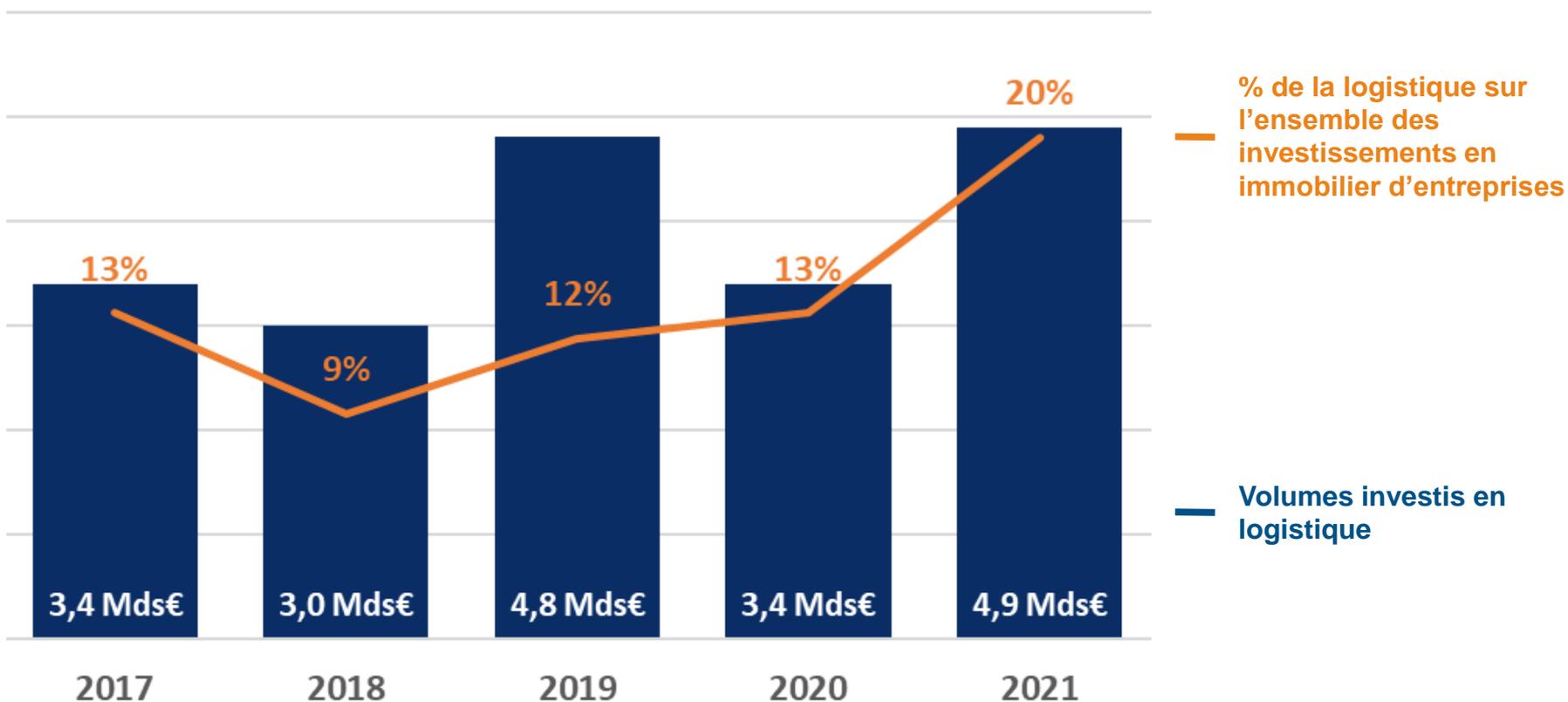
Source : ARGAN

Parc d'entrepôts français



- Fin 2021, on dénombre environ 63 millions de m² de surfaces d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France, dont 66% en location

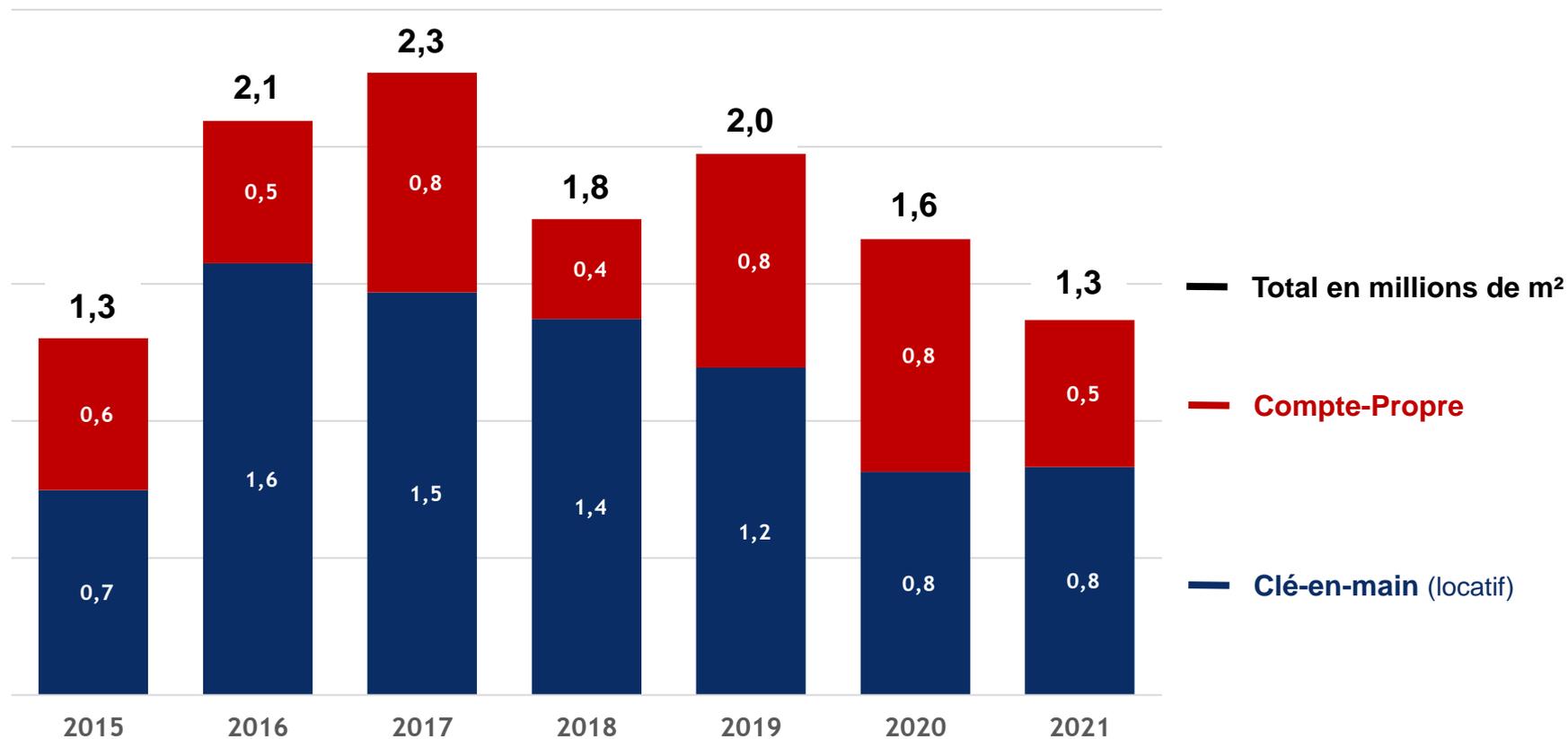
Marché de l'investissement logistique en France de 2017 à 2021



Source : Cushman & Wakefield

➔ La classe d'actif logistique attire une part croissante des investissements

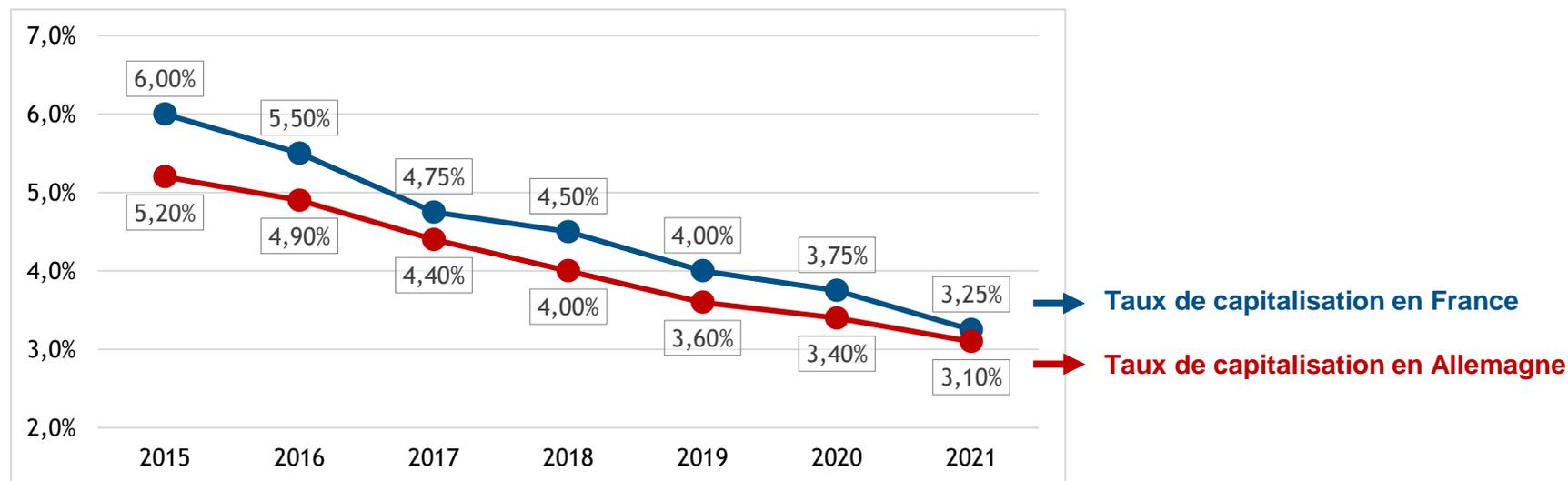
Evolution du développement d'entrepôts en France de 2015 à 2021



Source : BNP PARIBAS RE

Evolution des taux de capitalisation D.C.

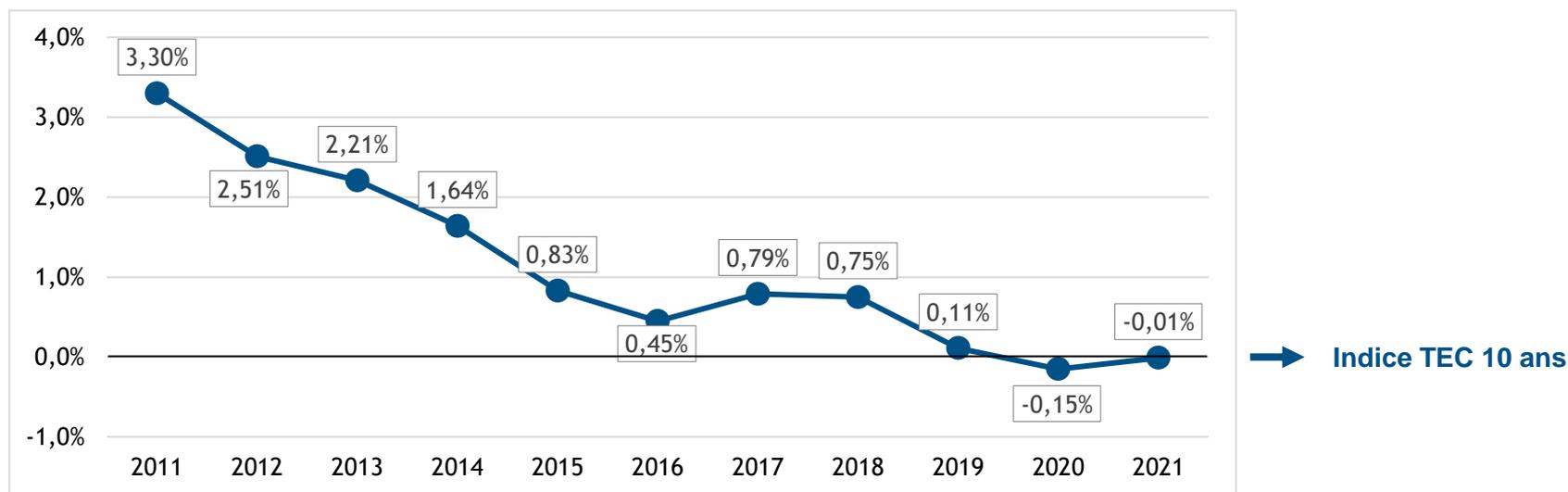
Evolution des Taux de Capitalisation Prime en France en Allemagne selon CBRE



- Les **taux de rendements** locatifs des entrepôts sont passés de **6%** en 2015 à **3,25%** en 2021

Evolution des taux d'intérêts

Evolution de l'indice TEC 10 ans^(*)



- Les taux d'intérêts ont connu une **baisse inédite**
- L'indice de référence **TEC 10 ans** est passé de **3,30%** à **-0,01%** entre 2011 et 2021

(*) : Moyenne annuelle

Difficulté croissante des règles environnementales : opportunité ou **menace**?

- Opportunité pour les **sachants**
- **Menace** pour les **nouveaux entrants**



- Ces dernières années, les dossiers de **demande de permis de construire** et d'**autorisation environnementale** se sont considérablement **étoffés** et **complexifiés** en raison des **évolutions réglementaires**
- La Loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la **biodiversité** a rendu quasiment impossible l'obtention d'une autorisation environnementale dès lors que le terrain d'assiette du projet renferme un **espèce protégée** (faune et/ou flore)
- L'ordonnance du 26 janvier 2017, encadrant l'**autorisation environnementale unique** et la **réforme des études d'impact**, a incorporé de nouvelles étapes supplémentaires dans un processus d'obtention des autorisations déjà lourd



Les points-clés des années à venir

- ✓ Développement du e-commerce
- ✓ Développement de la logistique urbaine
- ✓ Diminution de l'empreinte carbone des entrepôts
- ✓ Durcissement des règles environnementales
- ✓ Restrictions de l'artificialisation des sols



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

**Des Clients-Locataires
fidèles et de premier plan**

ARGAN OFFRE À SES CLIENTS UNE PRESTATION GLOBALE DE *DÉVELOPPEMENT* ET *LOCATION* D'ENTREPÔTS *PREMIUM* ET DÉSORMAIS AU BILAN CARBONE NEUTRE*



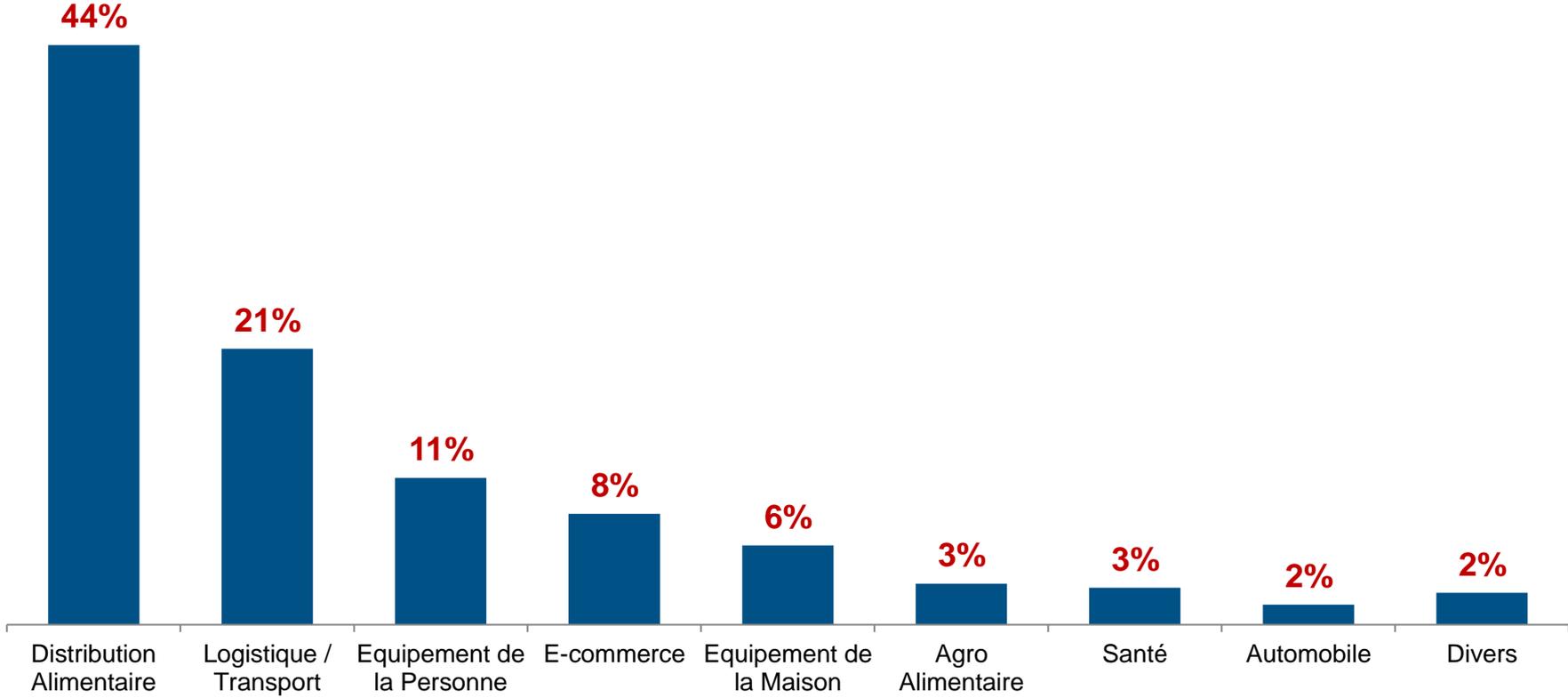
- Notre organisation **intégrée** est très appréciée de nos **clients – locataires**
- Dès la livraison de l'entrepôt, puis pendant toute la durée du bail, ils retrouvent les **mêmes interlocuteurs**
- Cela nous différencie du processus plus aléatoire d'un entrepôt développé par un promoteur, vendu à un fonds, et dont la gestion est ensuite confiée à un troisième acteur

* : au plan chauffage - éclairage

Des clients de premier plan

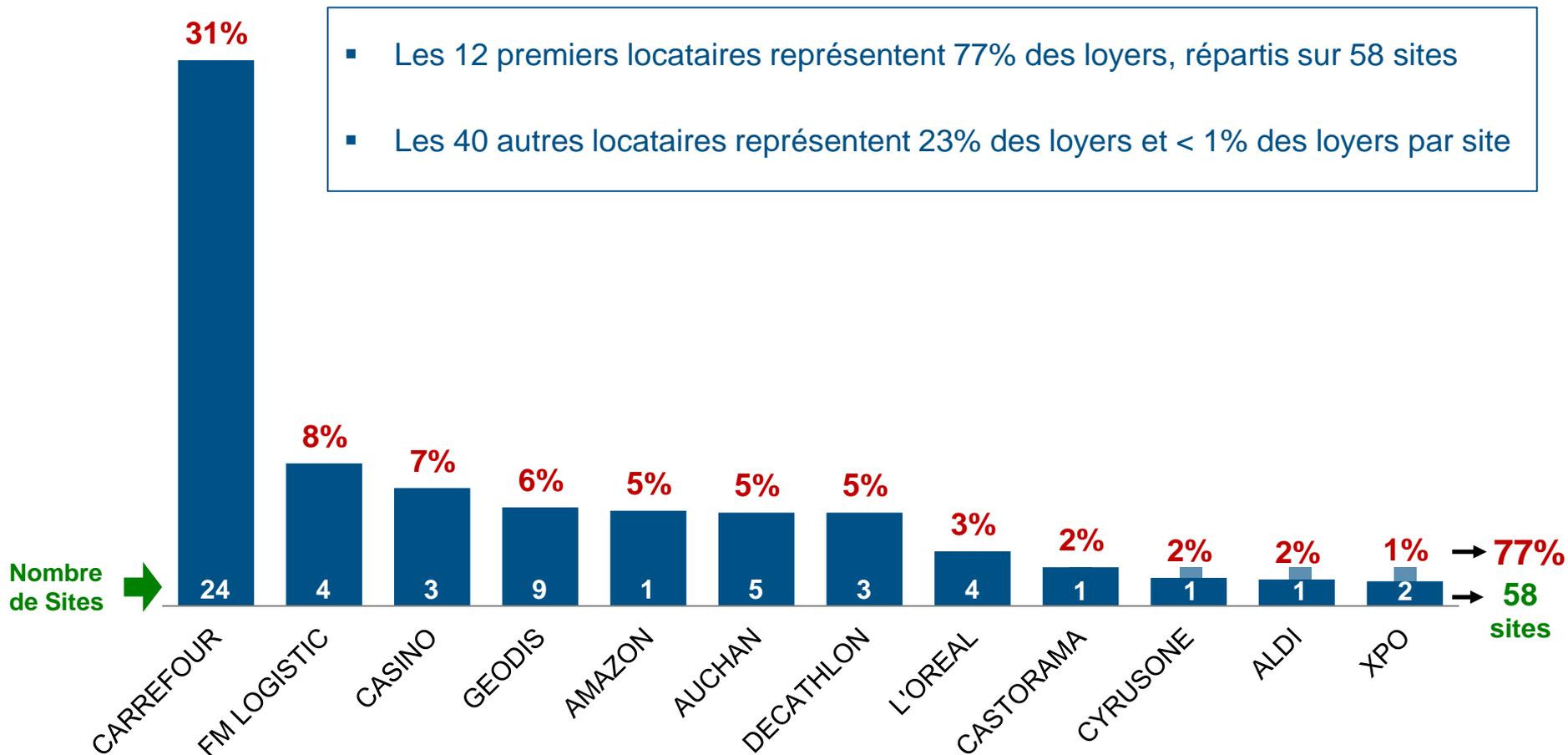


Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

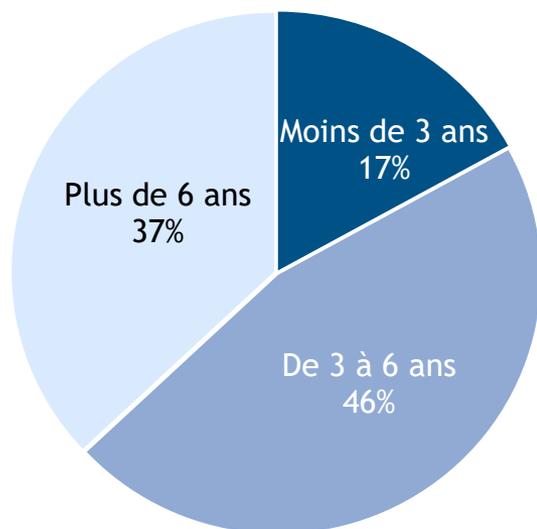
Répartition des revenus locatifs par client-locataire



Des loyers sécurisés

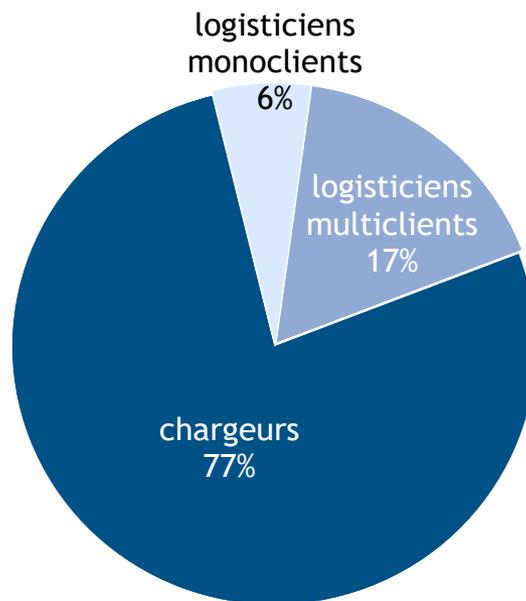
Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



**Augmentation de la
durée ferme résiduelle
moyenne : 5,9 ans
(vs. 5,7 ans en 2020)**

Typologies des Clients



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

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

Loyers sécurisés

(sur la base des durées fermes des baux)

960 M€



**Augmentation des loyers
sécurisés : 960 M€
(vs. 870 M€ en 2020)**



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

**Un patrimoine PREMIUM
de 3,3 millions de m²**

AUTONOM[®], DU CONCEPT À LA RÉALITÉ



Vue aérienne d'AUTONOM[®] en cours de construction



Entrepôt éclairé par luminaires à LEDs



Batteries de stockage

Le 3 janvier 2022, à Marne-la-Vallée (77), ARGAN livrait AUTONOM[®], premier entrepôt en France équipé d'une centrale photovoltaïque couplée à des batteries de stockage pour l'autoconsommation.

Dédié entre autres au stockage de produits sous température dirigée, l'entrepôt, d'une surface de 12 000 m², dispose d'un système de chauffage par pompes à chaleur électriques AIR/AIR implantées en toiture. Cette technologie consomme 4 fois moins d'énergie que le chauffage traditionnel par chaudière à gaz, grâce à un bien meilleur rendement. Les émissions de CO₂ sont également divisées par 20. Par ailleurs, elle offre une grande flexibilité d'utilisation et un confort amélioré grâce à une parfaite diffusion de l'air dans l'entrepôt. Enfin, les pompes à chaleur étant réversibles, l'utilisateur a la possibilité de rafraîchir l'entrepôt pendant les fortes chaleurs.

L'éclairage est assuré par des luminaires LEDs asservis à la luminosité naturelle et à la présence humaine. On évite ainsi qu'ils restent

allumés lorsqu'il fait clair naturellement, ou pendant les périodes où l'entrepôt est peu fréquenté. Un tel système permet de diviser par 8 la consommation d'électricité et les émissions de CO₂ par rapport à un système d'éclairage traditionnel à iode métallique.

- Une centrale photovoltaïque en autoconsommation d'une puissance de 500 kWc couplée à des batteries de stockage de type Lithium-ion d'une capacité de 300 kWh, constitue une alimentation électrique complémentaire à celle provenant du réseau public. La puissance de la centrale et la capacité des batteries sont calibrées en fonction des usages du bâtiment et du profil de consommation de l'utilisateur.

Grâce à cet équipement l'entrepôt est alimenté pour l'ensemble de ses besoins à hauteur de 50 % par de l'énergie verte produite localement et à 100 % pour ses besoins de chauffage et éclairage.

- La centrale photovoltaïque associée aux batteries de stockage délivre, sur une base an-

nuelle, plus d'énergie que ce que consomment les équipements de chauffage et d'éclairage.

Le bilan carbone en résultant est donc neutre, comme le montre le tableau ci-dessous.

Nous constatons que le coût de l'énergie délivrée par la centrale et ses batteries (1,8 €/m²/an) est supérieur au coût de la consommation du chauffage et de l'éclairage. D'autre part une économie de 2,2 €/m²/an est réalisée au titre de la suppression des factures de gaz, soit une économie totale de 4 €/m²/an.

ÉQUIPEMENTS	CONSOMMATION ÉLECTRIQUE kWh/m ² /an	COÛT CONSOMMATION ÉLECTRIQUE €/m ² /an	ÉMISSIONS DE CO ₂ kg/m ² /an
Chauffage par pompe à chaleur électrique	13,9	1,25	0,89
Éclairage par LEDs intelligents	3,68	0,33	0,24
Centrale photovoltaïque + batteries de stockage	-20,3	-1,80	-1,30
Bilan AUTONOM [®]	-2,69	-0,22	-0,17

*au plan chauffage – éclairage

Evènement significatif 2021

Livraison d'un entrepôt de 185 000 m² loué à Amazon

Caractéristiques :

Ville : Metz (57)

Locataire : Amazon

Surface : 185 000 m²

Durée ferme : 15 ans

Loyer : 9 M€

Certification : BREEAM Very Good

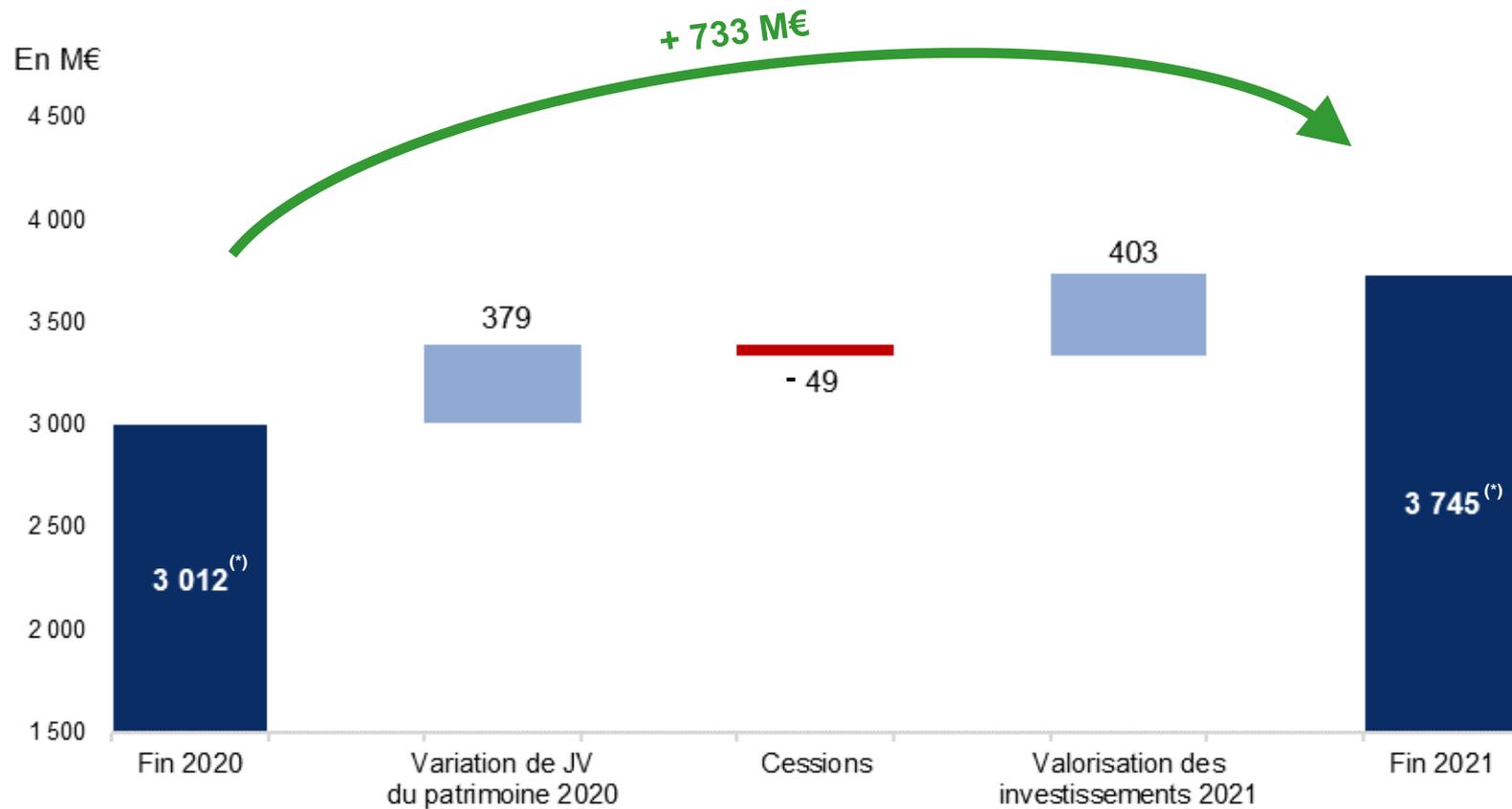
Production de la Centrale PV : 600 KWh



2021 : Chiffres clés du patrimoine

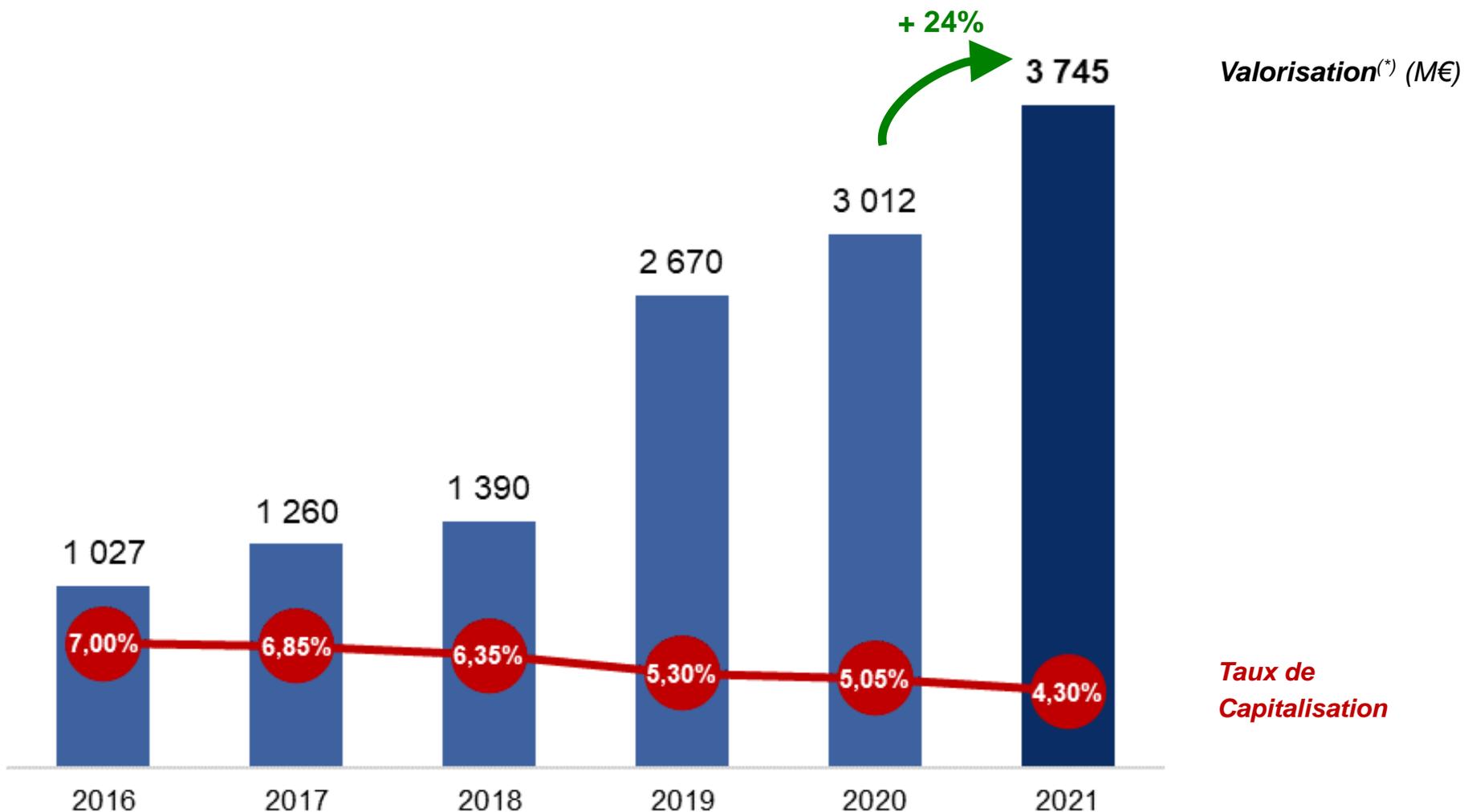
Valorisation :	▪ 3,75 milliards d'€ (vs. 3,0 mds d'€)	 24 %
Surfaces construites :	▪ 3 265 000 m² (vs. 3 000 000 m ²)	 9 %
Foncier :	▪ 891 ha (vs. 845 ha)	
Taux d'occupation :	▪ 99% (vs. 100%)	
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 5,9 ans (vs. 5,7 ans)	
Age moyen des entrepôts :	▪ 9,6 ans (vs. 9,2 ans)	
Nombre d'entrepôts :	▪ Une centaine	
Nombre de locataires :	▪ 52 (vs. 45)	

Valorisation du Patrimoine : 3 745 M€ HD 24 %



(*) : Valorisation sur la base du patrimoine construit

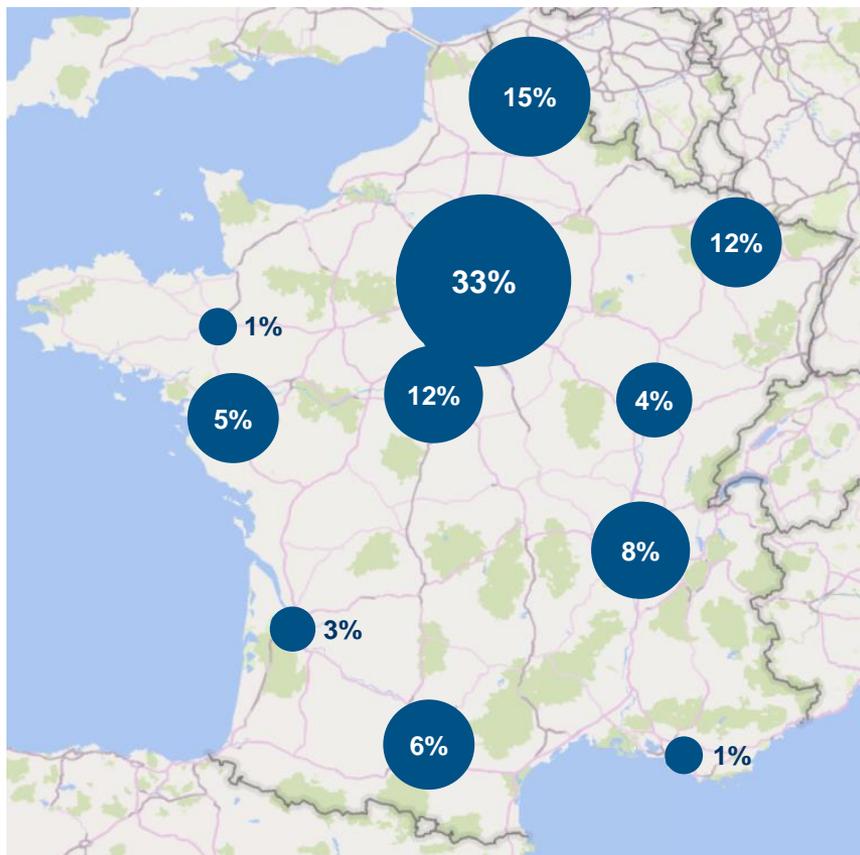
Historique des valorisations et des taux hors droits



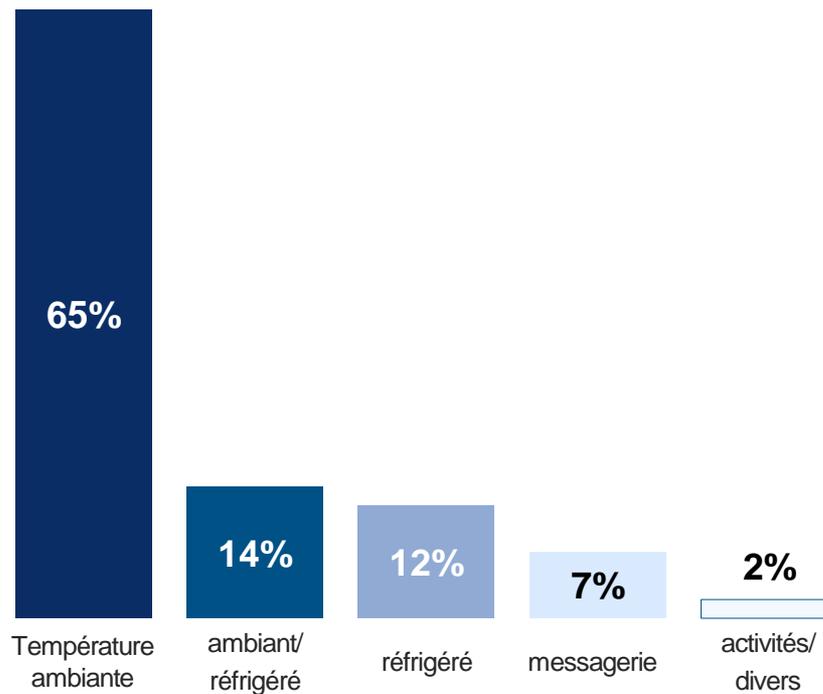
(*) : Valorisation sur la base du patrimoine construit

Répartition des plateformes

par régions



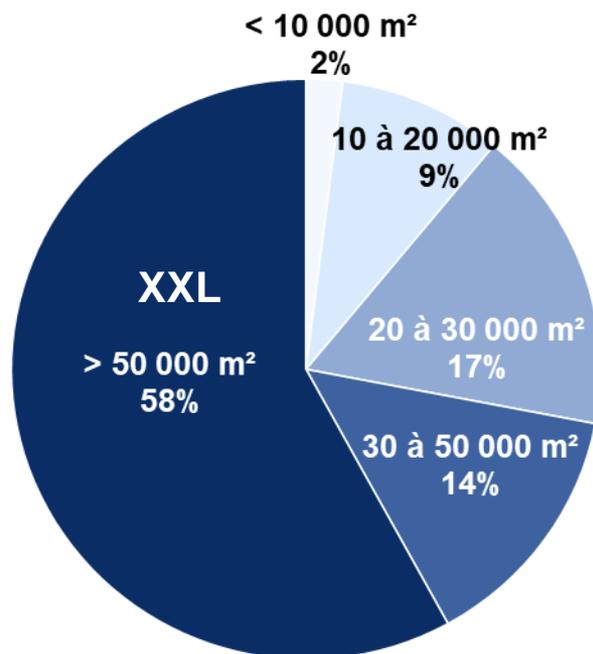
par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des plateformes

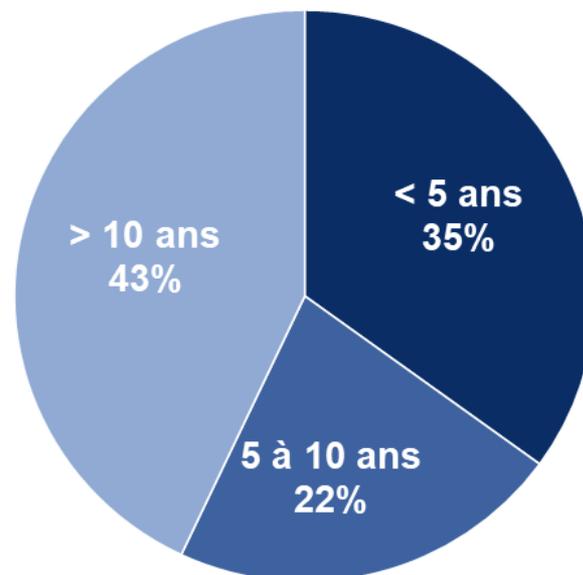
par surfaces



Surface moyenne : 35 000 m²

Les 26 entrepôts XXL représentent 58% des surfaces

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 10 ans

Près de 240 M€ d'investissement en 2021

Sites

Chiffres clés

Leur situation



- Locataire : Colruyt ①
- Ville : Nancy (Gondreville 54)
- Surface : 14 000 m²
- Durée ferme : 9 ans



- Locataire : FDG ②
- Ville : Escrennes (45)
- Surface : 19 200 m²
- Durée ferme : 9 ans



- Locataire : Amazon ③
- Ville : Metz (57)
- Surface : 185 500 m²
- Durée ferme : 15 ans



- Locataire : Carrefour ④
- Ville : Plessis-Pâté (91)
- Surface : 24 600 m²
- Durée ferme : 6 ans

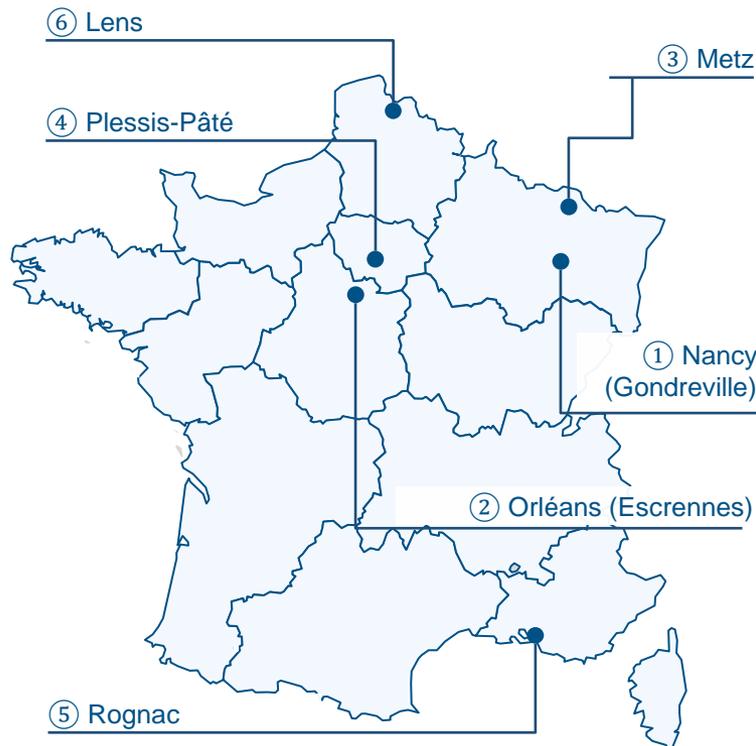


- Locataire : Portmann ⑤
- Ville : Rognac (13)
- Surface : 22 800 m²
- Durée ferme : 3 ans



- Locataire : Arcania / TWV ⑥
- Ville : Lens (62)
- Surface : 27 600 m²
- Durée ferme : 1 ans

- Autres investissements : une extension de 12 000 m² à Ferrières-en-Brie, une extension de 18 000 m² à Meung-sur-Loire, une chambre froide à Sauvian, un parking à Rouvignies ⑦



Le **rendement** moyen des acquisitions et des développements sur l'année 2021 est de **5,7%**



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

La dette

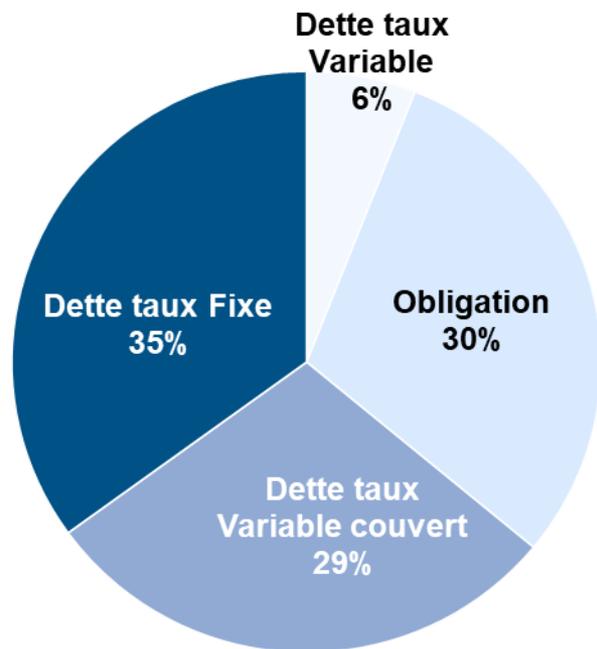
Evènements significatifs 2021

Emission obligataire de 500 M€ au taux de 1%

- En novembre 2021, ARGAN a procédé à une **émission obligataire** d'un montant de **500 millions d'euros** à échéance novembre 2026, assortie d'un **coupon annuel de 1,011%**
- Le succès de cette émission résulte de la **qualité du crédit** de la société, **notée BBB-** (perspective stable) par S&P
- Le produit de cette émission sera affecté :
 - au **refinancement** à maturité des deux **emprunts obligataires** à rembourser en 2022 et 2023
 - au **refinancement** d'une partie de la **dette sécurisée** la plus couteuse de la société, contribuant ainsi à la **baisse du coût de la dette**
 - au **financement** de sa **croissance**

Réduction du coût de la dette à 1,50 %

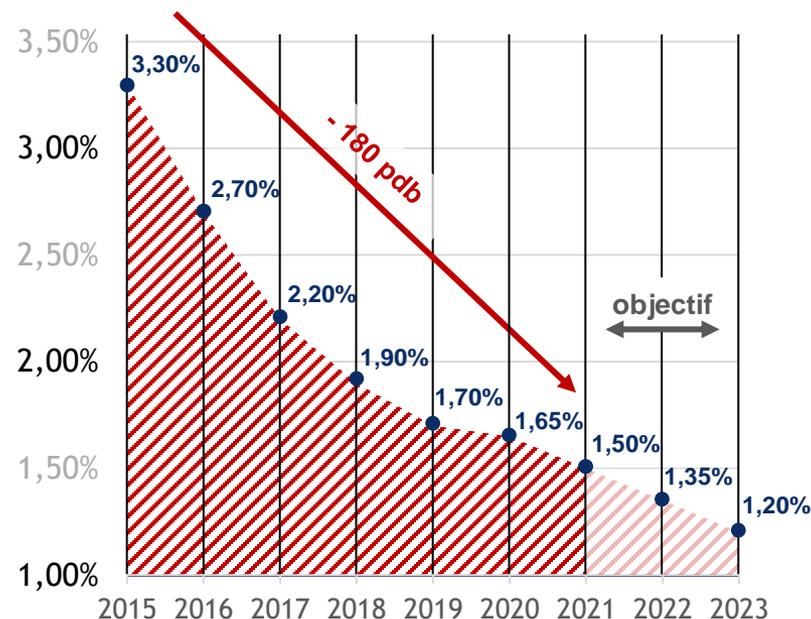
STRUCTURE DE LA DETTE À FIN 2021



Maturité de la dette = 6,8 ans

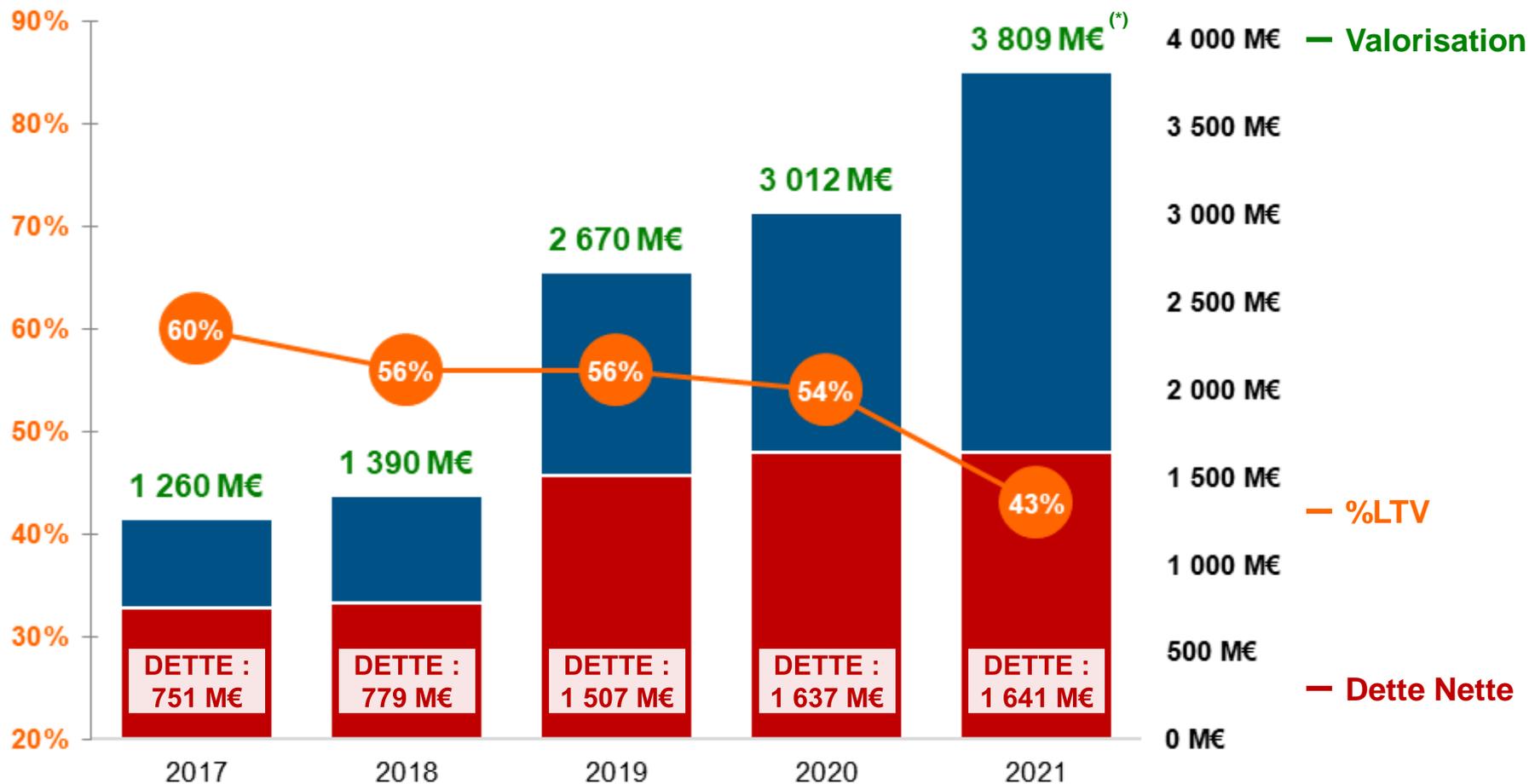
Commentaire : 94% de la dette totale ARGAN est à taux fixe ou à taux variable couvert, rendant ainsi le coût de la dette peu sensible à l'évolution de l'Euribor

EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



Coût moyen de la dette en 2021 = 1,50 %

Evolution de la Dette Nette et de la LTV H.D.



(*) : Valorisation sur la base des immeubles de placement, immobilisations corporelles et immobilisations en-cours



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

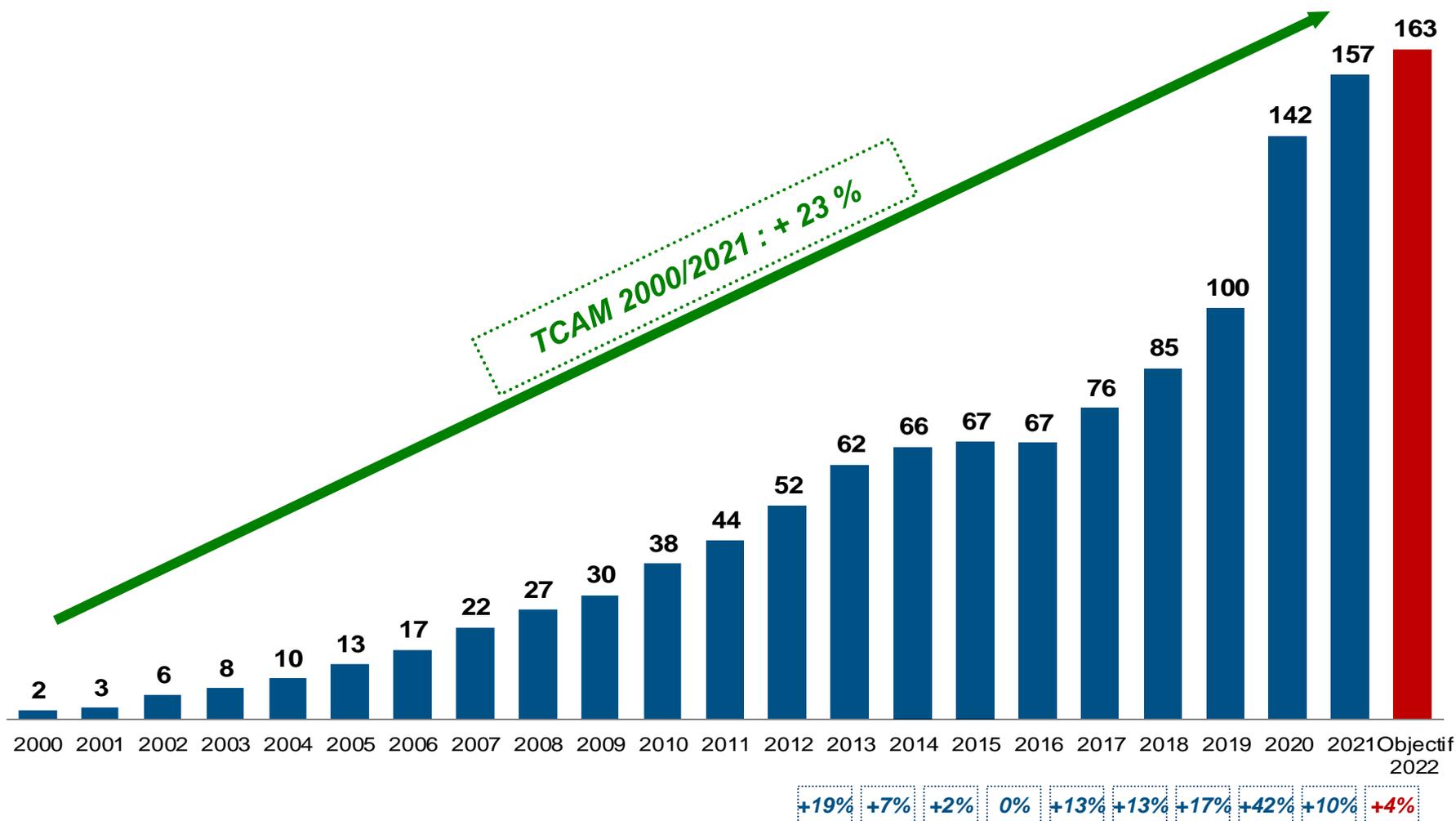
ARGAN

Résultats 2021

Les fondamentaux financiers d'ARGAN

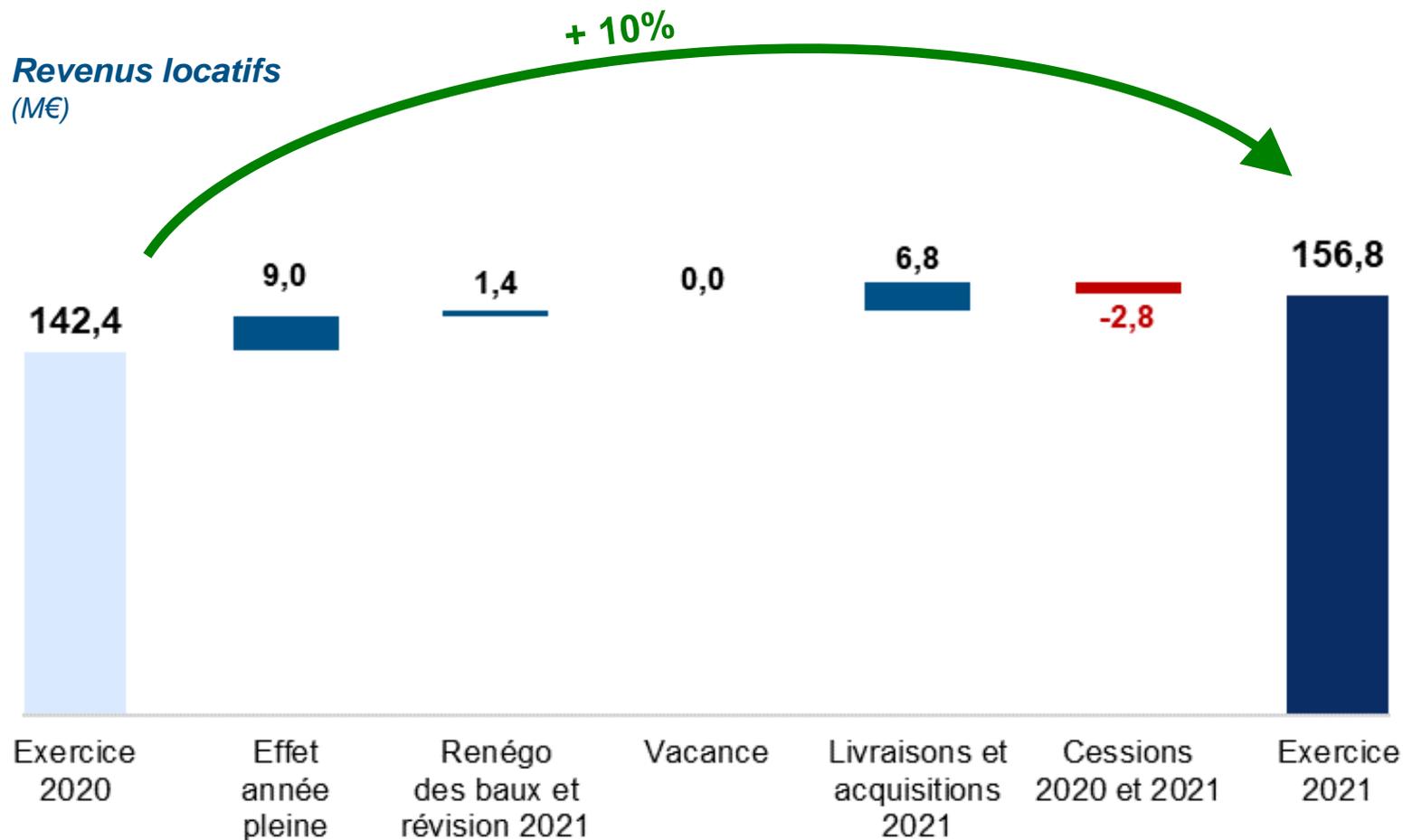
- **Gestion rigoureuse** des flux de cash
- Structure de la dette :
 - **70%** de dette hypothécaire
 - **30%** de dette obligataire
- **Réduction du coût de la dette**
- Maitrise des **frais de fonctionnement**
- Allocation équilibrée entre **dividende** et **autofinancement** de la croissance

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



Suite à arbitrage portefeuille ↴

Analyse des revenus locatifs 2021 : ↗ 10%



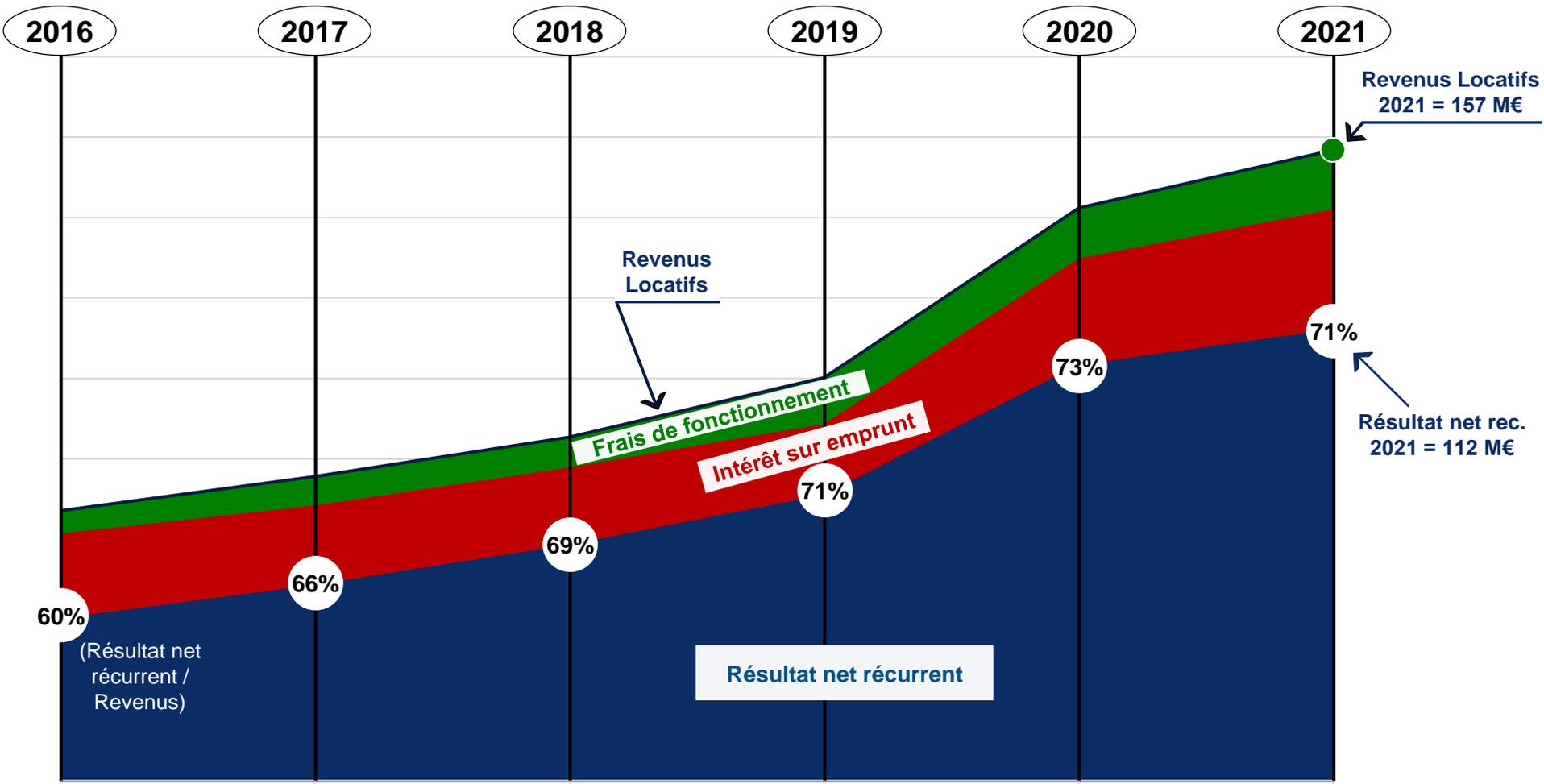
Résultat net récurrent : 8%

En M€	2020	2021	
Revenus locatifs (net de charges)	142,4	156,8	 10 %
	100 %	100 %	
Charges courantes	-10,4	-12,8	
Coût IFRS attribution gratuite d'action exercices 2016/17/18	0	0	
Produits de trésorerie	0,1	0,2	
Intérêts sur emprunts	-26,4	-29,5	
Frais d'émission	- 2,3	- 2,8	
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	103,4	111,9	 8 %
Résultat net récurrent / Revenus	73 %	71 %	
Résultat net récurrent par action (€)	4,6 €	5,0 €	
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 286 070	22 495 656	

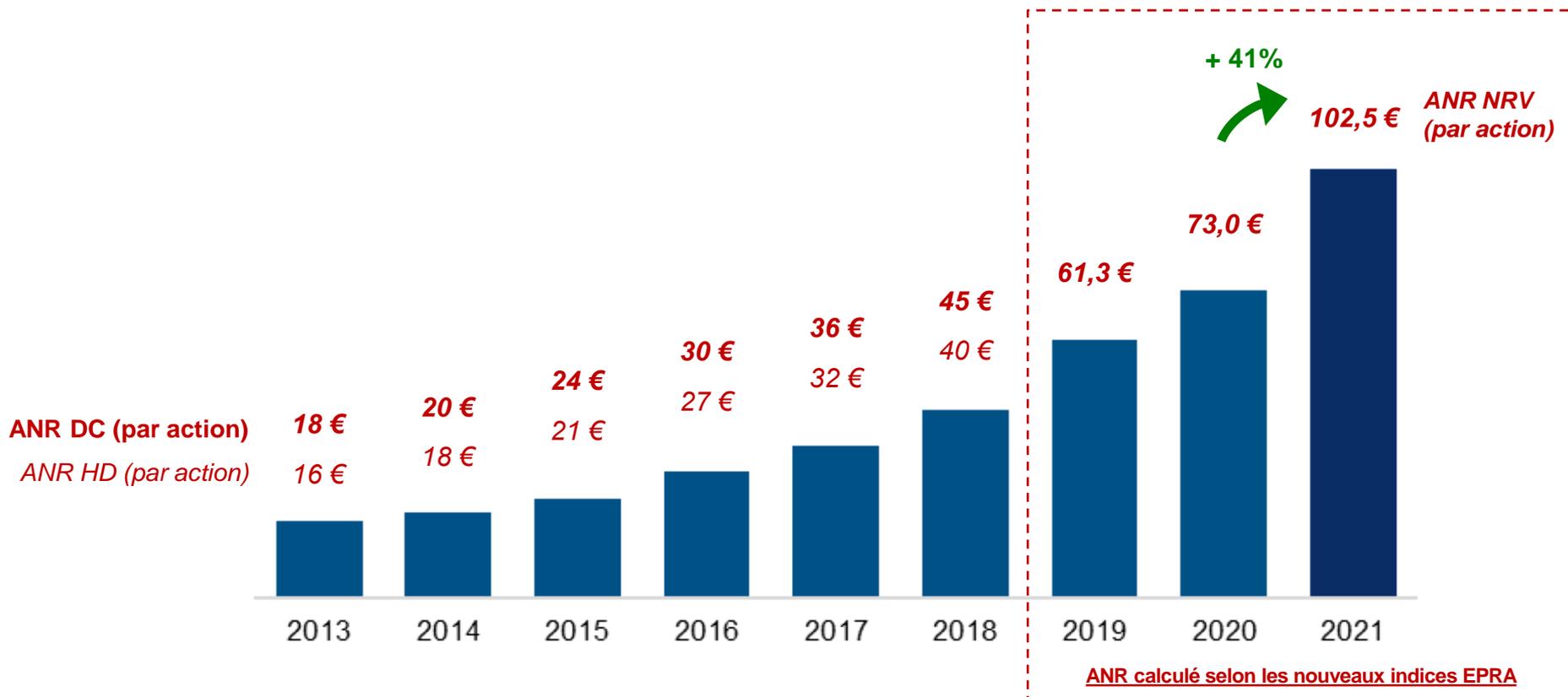
Compte de résultat consolidé (normes IFRS) 140%

En M€	2020	2021	
Revenus locatifs (net de charges)	142,4	156,8	 10 %
	100 %	100 %	
EBITDA	132,2	147,1	 11 %
<i>EBITDA / Revenus</i>	<i>93 %</i>	<i>92%</i>	
Variation de juste valeur	174,6	542,5	
Résultat des cessions	9,3	18,5	
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	316,1	708,2	 124 %
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,2	
Intérêts sur emprunts	-26,4	-29,5	
Instruments dérivés et frais d'émission	-8,6	-6,1	
Résultat avant impôts	281,2	672,7	 139 %
Impôts et autres charges financières	-2,0	3,6	
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-0,3	0	
Résultat net	278,9	676,3	
Résultat net part du groupe	278,9	668,1	 140 %
Résultat dilué par action (€)	12,51	29,70	
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 286 070	22 495 656	

Evolution du Résultat Récurrent



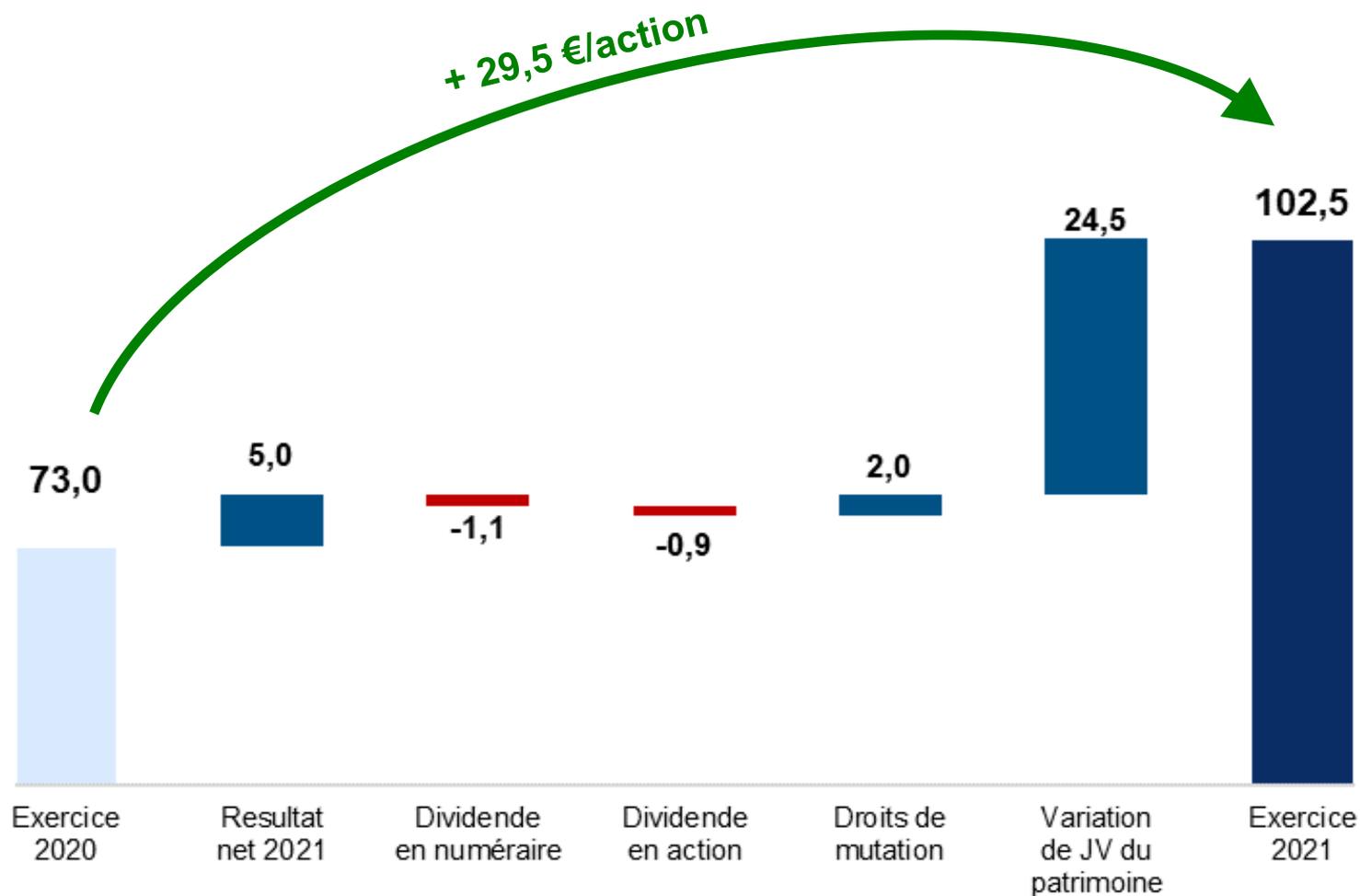
Evolution de l'ANR EPRA NRV 41 %



- L'ANR EPRA NRV (de reconstitution) 2021 = 102,5 €/action
- L'ANR EPRA NTA (de continuation) 2021 = 91,8 €/action
- L'ANR EPRA NDV (de liquidation) 2021 = 91,6 €/action

Evolution de l'ANR EPRA NRV en 2021 41%

(En €)





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



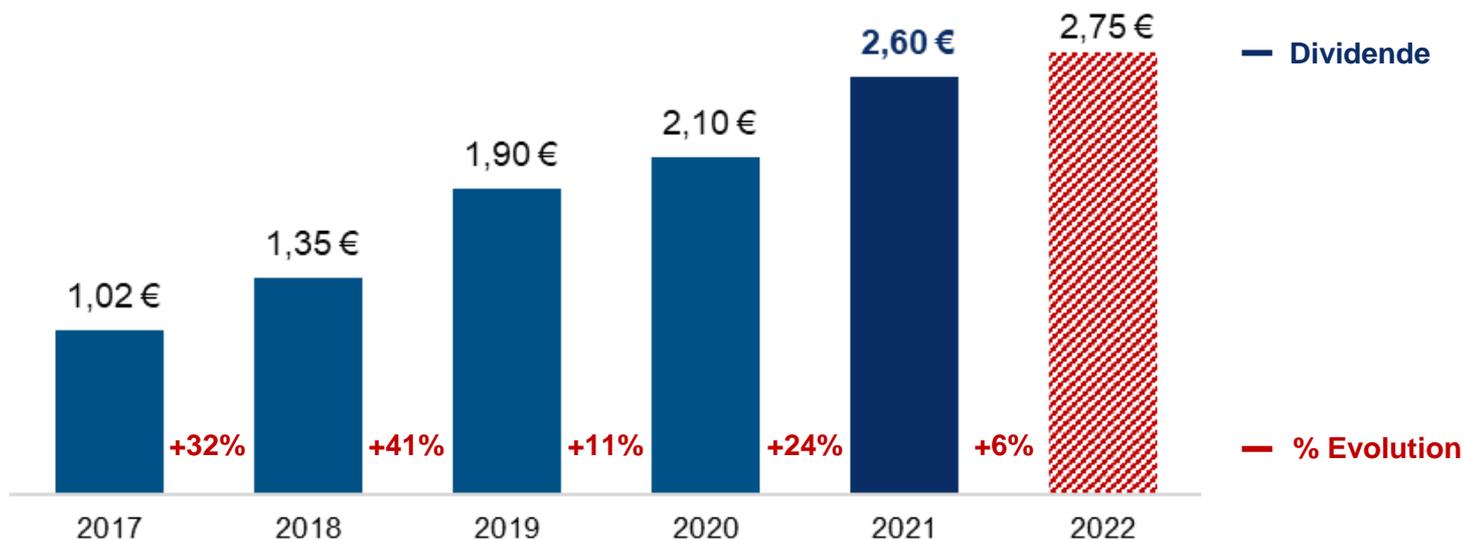
EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

Dividende et cours de
bourse

Le Dividende de 2,60 € en progression de 24%

- **Un dividende de 2,60 € par action** sera proposé à l'assemblée générale annuelle du 24 mars 2022, représentant :
 - ✓ Une croissance de 24%
 - ✓ Un rendement de 2,30 % sur la moyenne du cours de décembre 2021 (113,34 €/action)



Rendement %	2,5 %	3,1 %	2,6 %	2,7%	2,3%
Cours de Réf. (€) <i>(Déc. de l'exercice)</i>	40,1	43,0	74,3	78,9	113,3

Les Dividendes affichés (année N) sont distribués l'année suivante (année N+1)

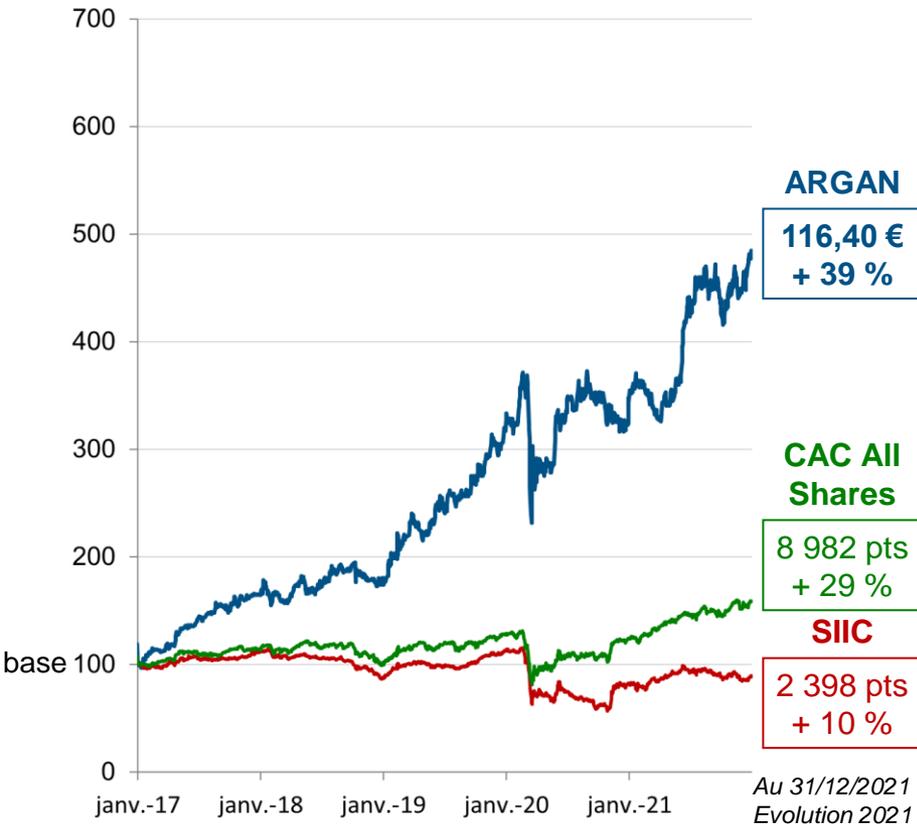
Le cours de l'Action et le résultat au 31 décembre 2021

▪ Cours de bourse	116,40 €	 + 39 %
▪ Capitalisation Boursière	2 630 M€	

▪ Résultat net par Action en 2021	30 € / action
▪ Résultat Net Récurrent / Action	5,0 €
▪ ANR EPRA NRV / Action	103 €
▪ PER (cours / résultat récurrent)	23
▪ Rendement dividende (sur la moyenne du cours de décembre 2021 de 113,34 €/action)	2,3 %

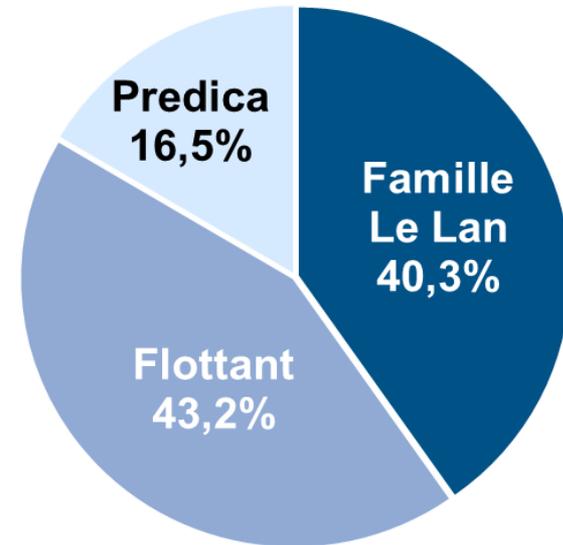
Evolution du cours de Bourse

Evolution du cours d'ARGAN⁽¹⁾



(1) Evolution du cours sur Base 100 au 01/01/2017

Répartition du capital d'ARGAN



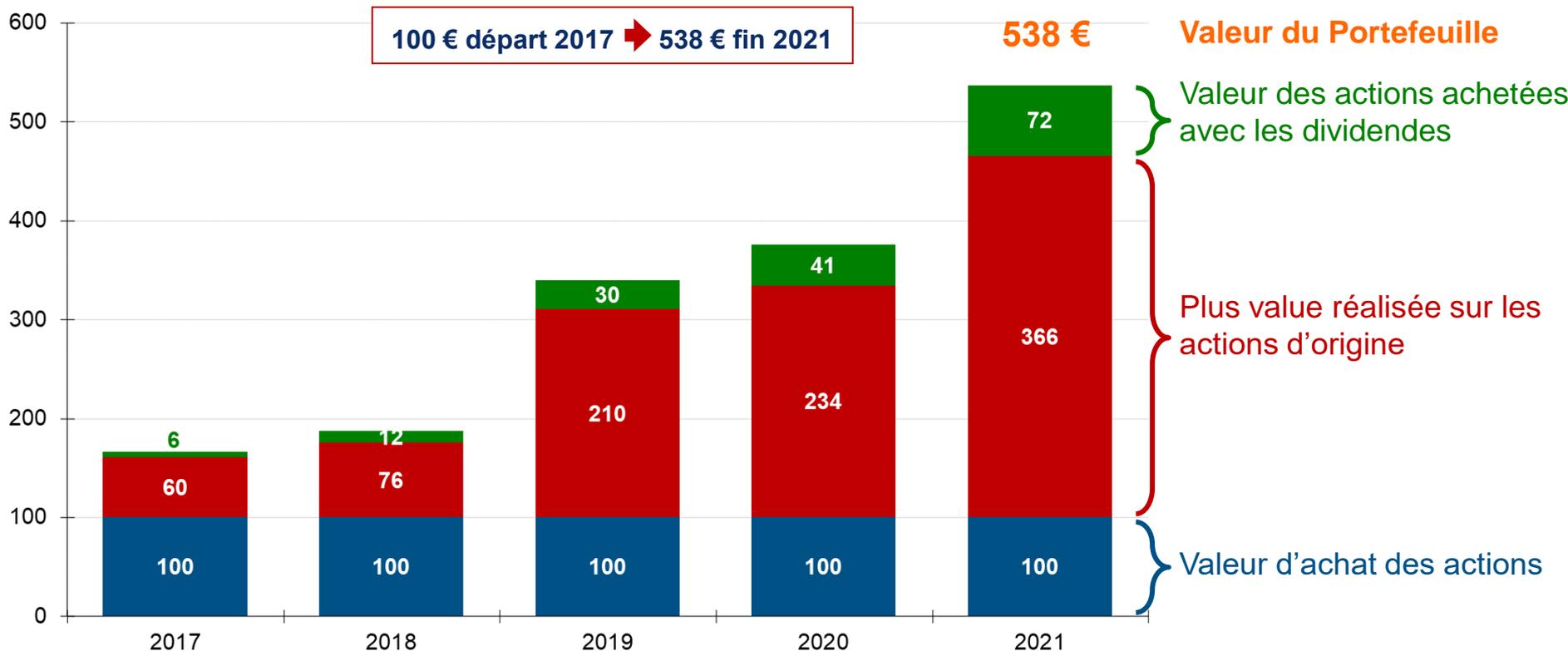
A retenir

- ✓ Le titre ARGAN fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France
- ✓ Argan comptabilise un total de **22 588 545** actions au 31/12/2021
- ✓ Le cours ARGAN a été multiplié par **5** en 5 ans
- ✓ ARGAN est cotée sur Euronext Paris (compartiment A) et a opté pour le régime fiscal des SIIC

Evolution à 5 ans d'un capital de 100 € investi en actions ARGAN

Investissement de 100 € en actions le 1^{er} janvier 2017 et réinvestissement des dividendes en actions (hors fiscalité)

En €





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m²



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m²



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

Objectifs 2022

Nos principaux objectifs pour les 5 années à venir (2022 – 2026)

STRATÉGIE FINANCIERE

- I. Poursuite de la **croissance des revenus** et **maintien de 150 M€ d'investissements** annuels en moyenne
- II. Augmentation régulière du dividende
- III. Diminution du **ratio d'endettement** avec un objectif moyen terme $\leq 40\%$

STRATÉGIE RSE

- I. Développement d'AUTO**0**NOM®, l'entrepôt à **bilan carbone neutre** qui produit sa propre **énergie verte** pour son chauffage – rafraîchissement et son éclairage
- II. Réduction de **20%** de nos **émissions de CO₂** sur notre parc existant 2021, soit **27 000 tonnes** par an

Evolution de nos principaux indicateurs en 2022

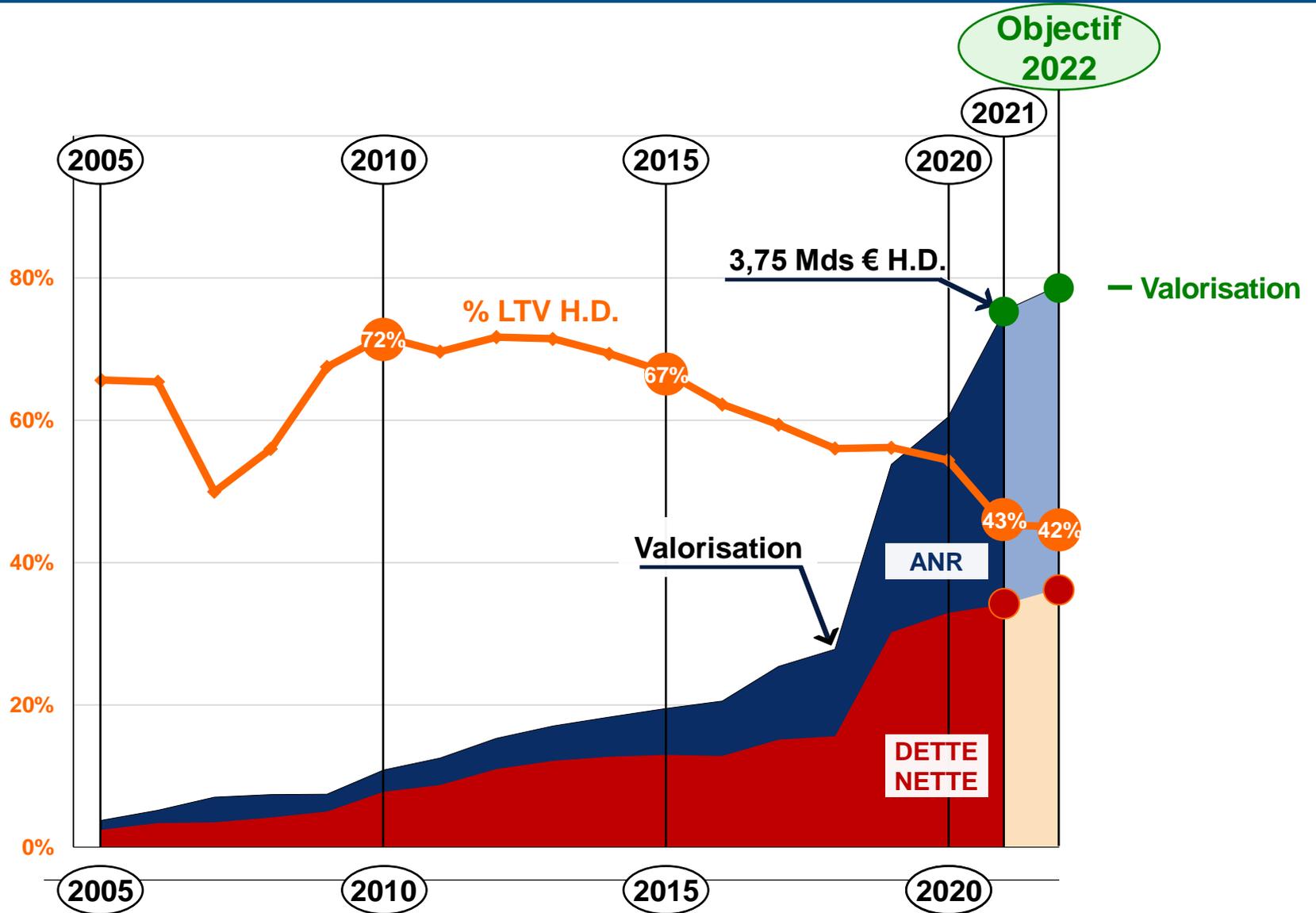
Chiffres clés	Objectifs 2022	Variation vs fin 2021
Revenus locatifs	163 M€	 + 4 %
Résultat Net Récurrent	117 M€	 + 5 %
Dividende / action ⁽¹⁾	2,75 €	 + 6 %
LTV	42%	 - 100 bps
ANR EPRA NRV / action ⁽²⁾	107 €	 + 4 %

NB : Les revenus locatifs sont impactés par les arbitrages d'octobre 2021 et février 2022 à hauteur d'environ 4 M€

(1) : Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AG

(2) : ANR NRV = ANR de reconstitution

Projection des objectifs 2022



Calendrier des communiqués et réunions 2022-2023

Calendrier financier 2022

- ➔ 3 janvier : CA annuel 2021
- ➔ 19 janvier : Résultats annuels 2021
- ➔ 24 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 4 avril : CA du 1er trimestre 2022
- ➔ 4 juillet : CA du 2ème trimestre 2022
- ➔ 20 juillet : Résultats semestriels 2022
- ➔ 3 octobre : CA du 3ème trimestre 2022

Calendrier financier 2023

- ➔ 2 janvier : CA annuel 2022
- ➔ 19 janvier : Résultats annuels 2022
- ➔ 23 mars : Assemblée Générale annuelle