



Photo : Luc Morelhaus



Résultats semestriels 2022



Sommaire

I.	L'essentiel	3
II.	Marché logistique : Une demande qui ne faiblit pas	7
III.	Des clients locataires qui soutiennent la croissance d'Argan	12
IV.	Un patrimoine PREMIUM de 3,3 millions de m²	18
V.	Une dette maîtrisée	22
VI.	Révision à la hausse des Objectifs 2022	26



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



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



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

L'essentiel

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2022 : croissance des revenus locatifs de +7%

Le Patrimoine : Croissance des valeurs



Valorisation HD : 4,03 Mds €

↑ +8% vs 2021

Surface totale : 3,3 millions de m²

Taux d'occupation : 99%

Taux de capitalisation HD : 4,1%

↓ -20 bps vs 2021

La Dette : Maîtrise de la dette



Dette Nette : 1,7 Mds €

LTV Droits Inclus : 39%

LTV Hors Droits : 41%

Coût de la dette : 1,35%

↓ -15 bps vs 2021

Les Résultats S1-2022 Dépassement des objectifs



Revenus locatifs : 82 m€ au S1 2022

↑ +7% vs S1 2021

Résultat récurrent net : 58,2 m€ au S1 2022

↑ +5% vs S1 2021

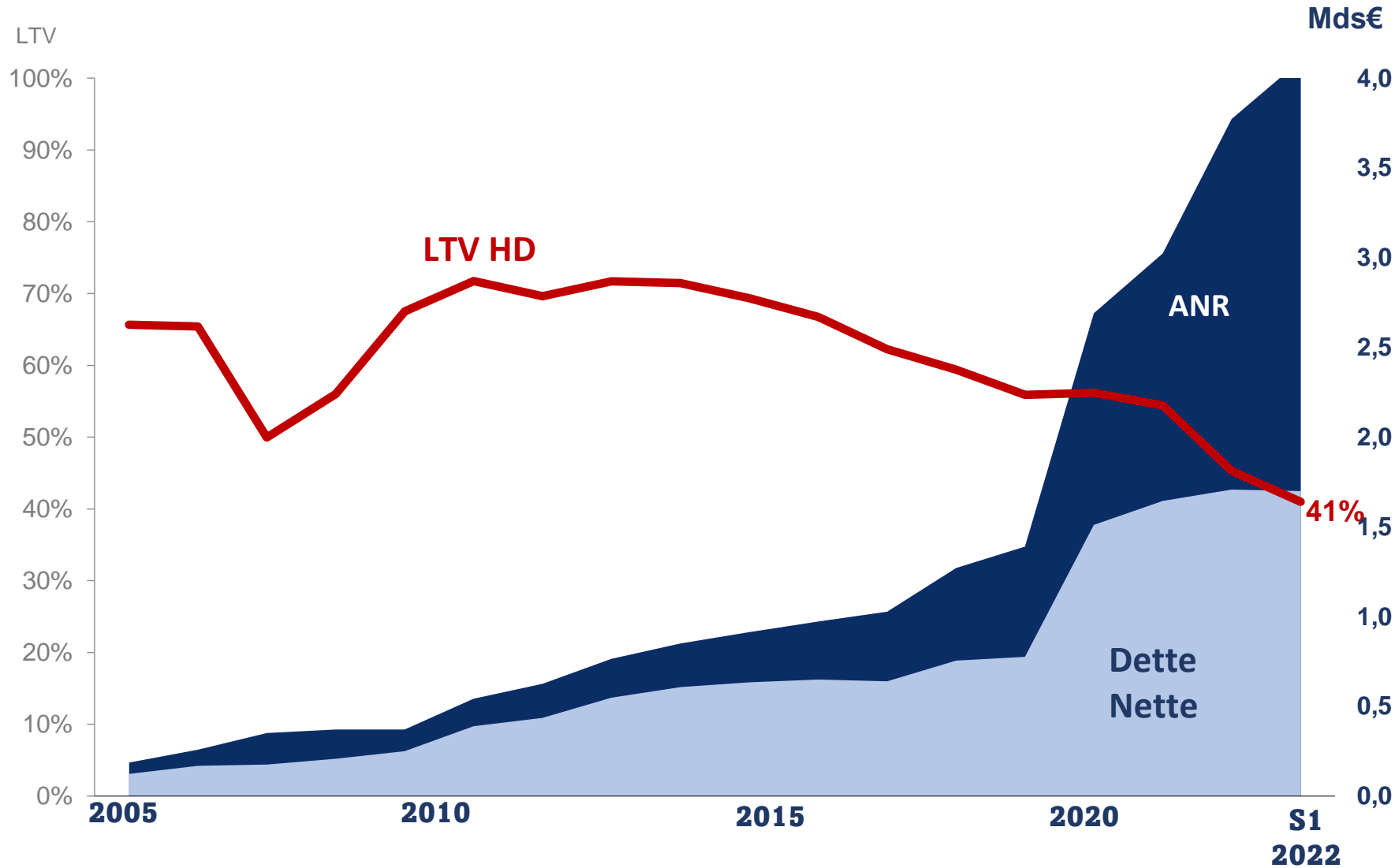
ANR EPRA NTA par action : 103 € par action

↑ +12% vs 2021

ANR EPRA NRV par action : 115 € par action

↑ +12% vs 2021

Hausse des valeurs du patrimoine et baisse de la LTV



Croissance des valeurs du patrimoine

à 4,0 mds € HD :

- +22 % sur 1 an
- +8% sur 6 mois

Poursuite de la stratégie de désendettement :

- 39% DI
- 41% HD

Une approche sur mesure pour rendre le portefeuille plus vertueux

Patrimoine
existant



Remplacement de toutes les chaudières anciennes par des chaudières à haut rendement d'ici 2023:

- -20% de CO₂ par an

Implantation de LEDs

- 85% des sites équipés

450 000 m² d'entrepôts équipés de centrales photovoltaïques depuis 2018

- Réduction des émissions de CO₂ de 1 200 t par an
- Production de 20 600 MWh/an

Lancement d' **AUT:O:NOM**[®]

- Entrepôt qui produit sa propre énergie verte
- Assure une autonomie de 50% des besoins globaux
- Bannissement du gaz

Labellisation Breeam « Very good » systématique

Réduction
significative de la
consommation
énergétique et
carbone des
entrepôts



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



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



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

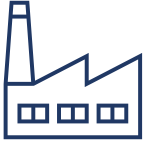
ARGAN

**Marché logistique :
Une demande qui ne faiblit pas**

Tendances fortes pour les prochaines années en France



Développement du e-commerce et de la distribution alimentaire en ligne



Accroissement des stocks de la part des entreprises et relocalisation



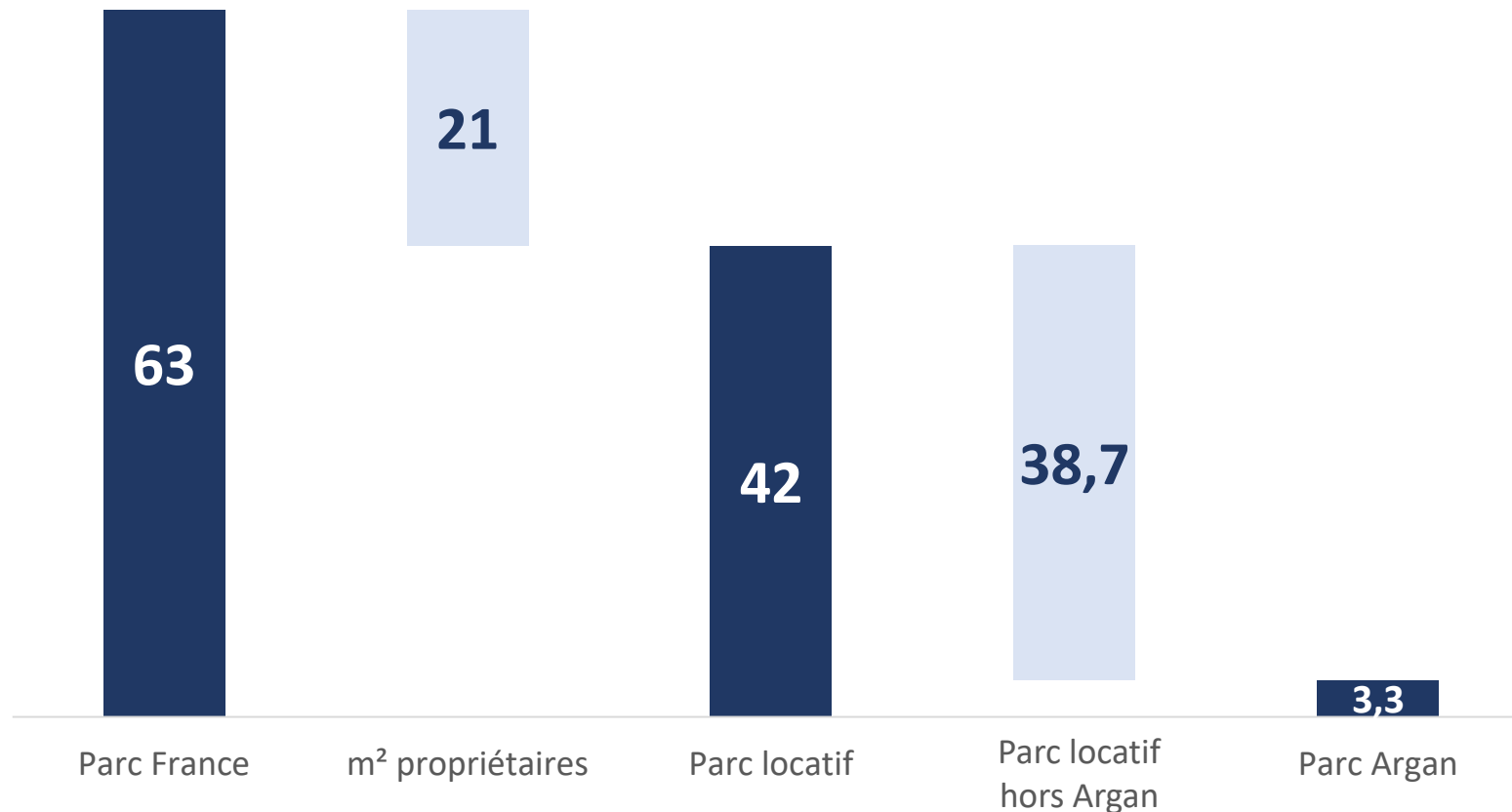
Mécanisation progressive des entrepôts



Raréfaction du foncier disponible pour la construction

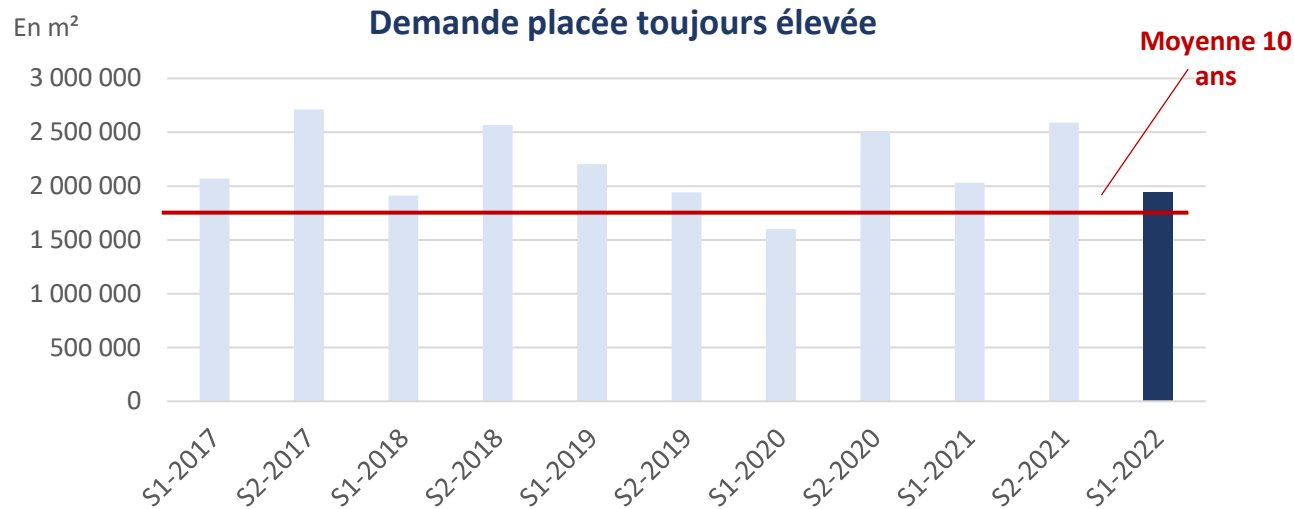
Parc d'entrepôts en France

Répartition des m² logistiques en France en millions de m²



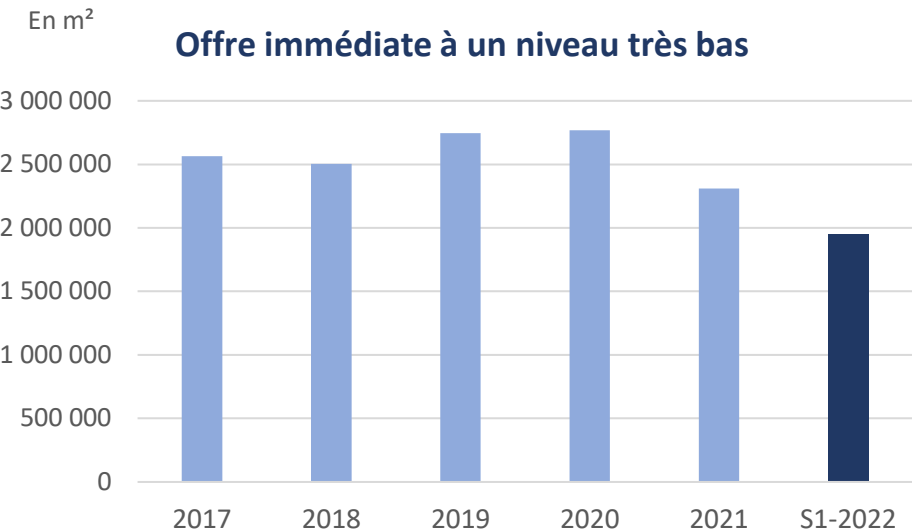
- En France, il y a 63 millions de m² d'entrepôts dont **66% en location, soit 42 millions de m²**
- Argan représente 5% du parc total mais 8% du parc locatif français au S1-2022
- **21 000 personnes travaillent dans nos entrepôts**

Demande placée à un fort niveau et une offre immédiate qui baisse



Demande soutenue en 2022

- Demande placée au S1 2022 de 2 millions de m² :
 - **+14% vs moyenne 10 ans**

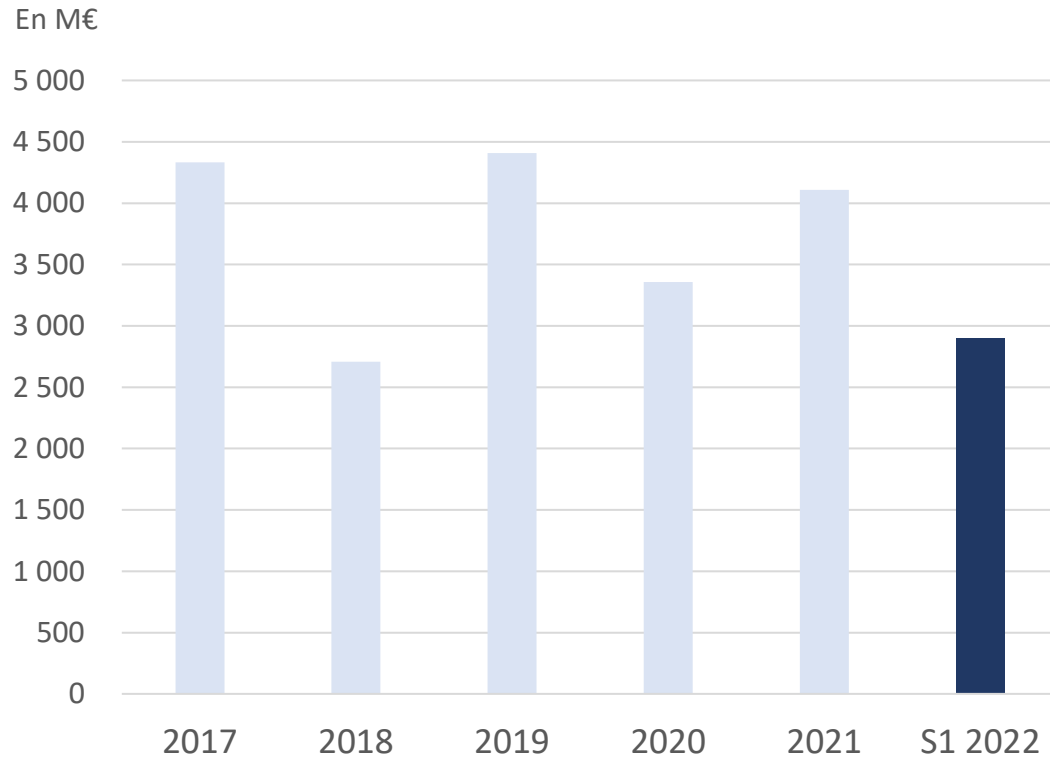


Offre immédiate qui baisse

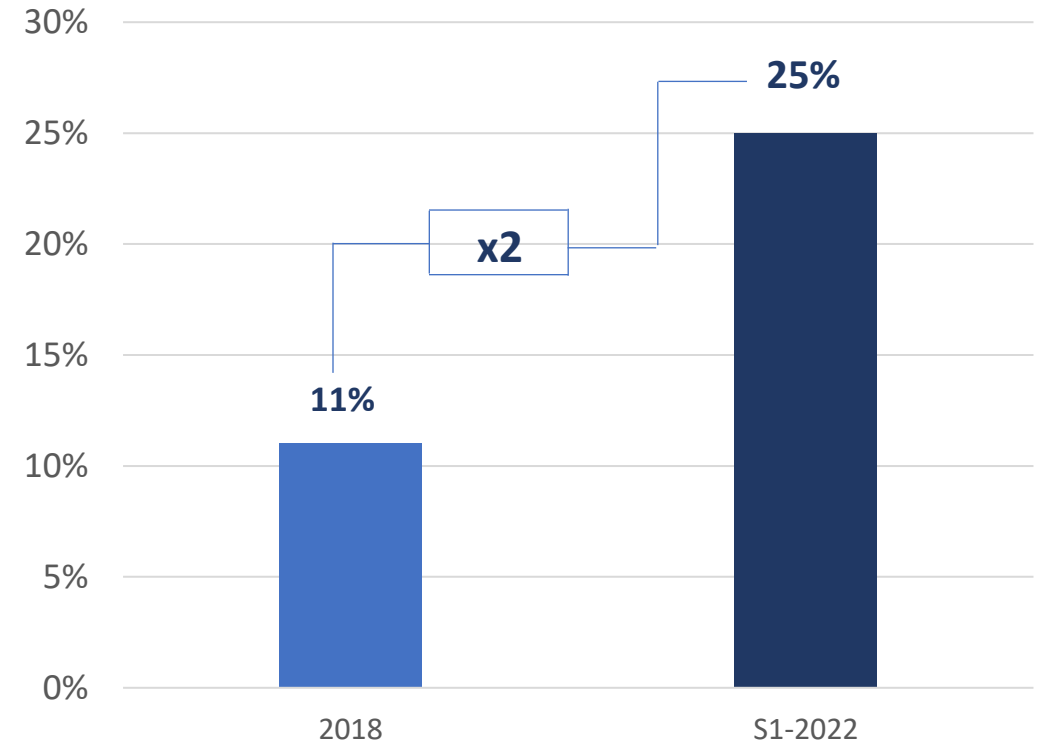
- **Baisse continue de l'offre immédiate** à son plus bas niveau depuis 5 ans :
 - -15% sur fin-2021
 - -30% vs fin-2020
- **Vacance à 3,6% en France**

Marché de l'investissement : une demande soutenue de la part des investisseurs

Un investissement en immobilier logistique au S1-2022 élevé



Le poids de la logistique dans les transactions a doublé en 4 ans





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 qui
soutiennent la croissance d'Argan**

Une croissance organique durable, soutenue par nos clients locataires



Le développement d'entrepôt **AUTONOM[®], l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte**



170 000 m² de projets au S2-2022 et 2023 intégralement pré-loués



Acquisition en octobre de l'entrepôt loué à Renault de 150 000 m²



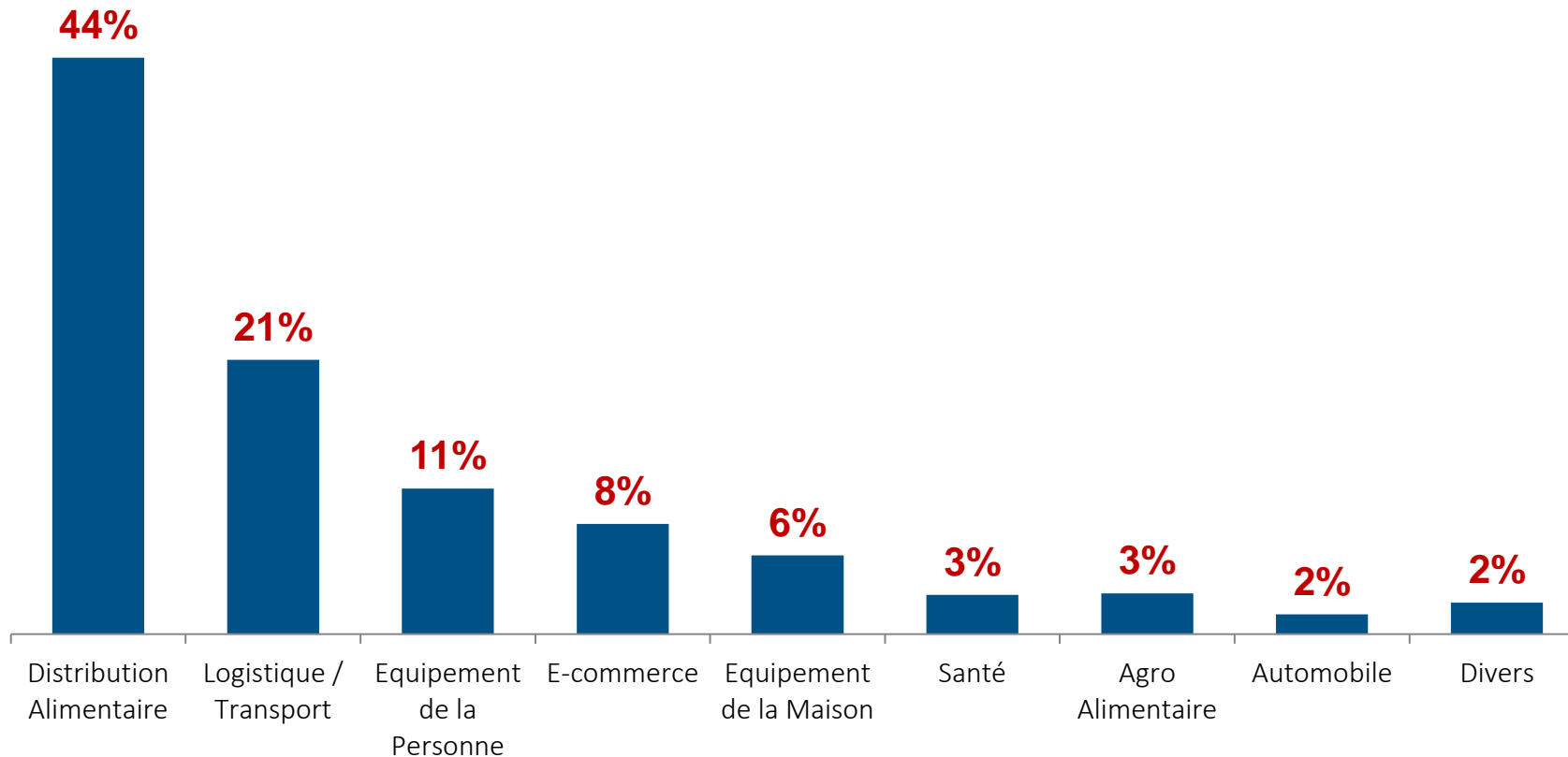
Des locataires de premier ordre dont le besoin en logistique augmente

Des clients-locataires de premier plan



- 50% de nos développements provient de nos locataires existants
- 100% de taux d'encaissements au S1-2022

Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

La distribution alimentaire : un secteur porteur

Les distributeurs alimentaires sont amenés à augmenter leur besoins d'espaces logistiques pour répondre à la forte croissance sur ce domaine :

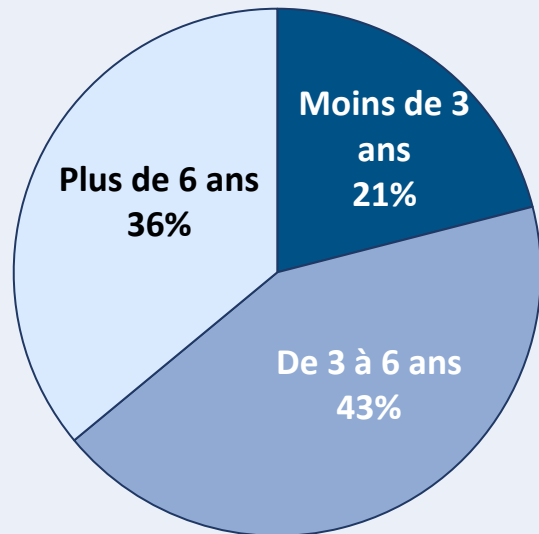
CA de la distribution alimentaire en ligne en hausse continue depuis 2019

Source : Fevad

Des loyers sécurisés

Répartition des baux par durée ferme

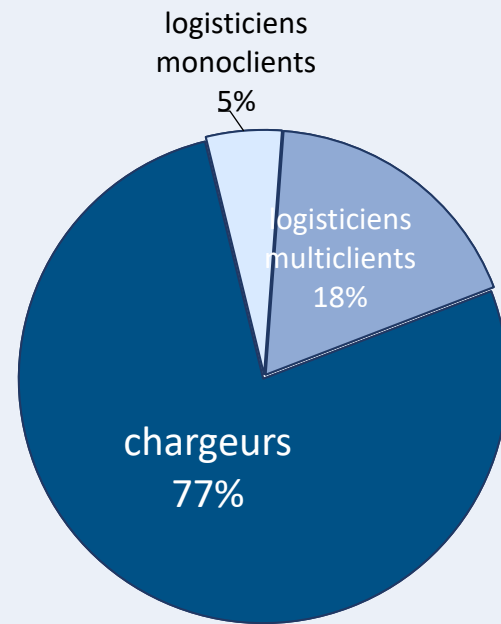
(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle
moyenne : 5,8 ans**

Typologies des Clients

(en % des revenus locatifs annuels)

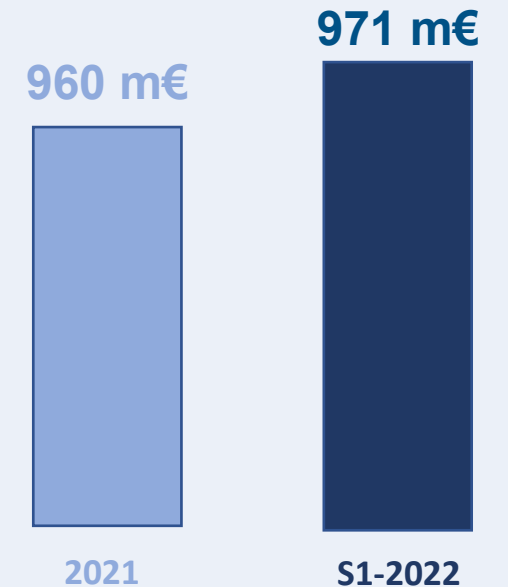


Chargeurs : Industriels ou distributeurs titulaires des baux (Carrefour, Décathlon, L'Oréal, etc.)

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

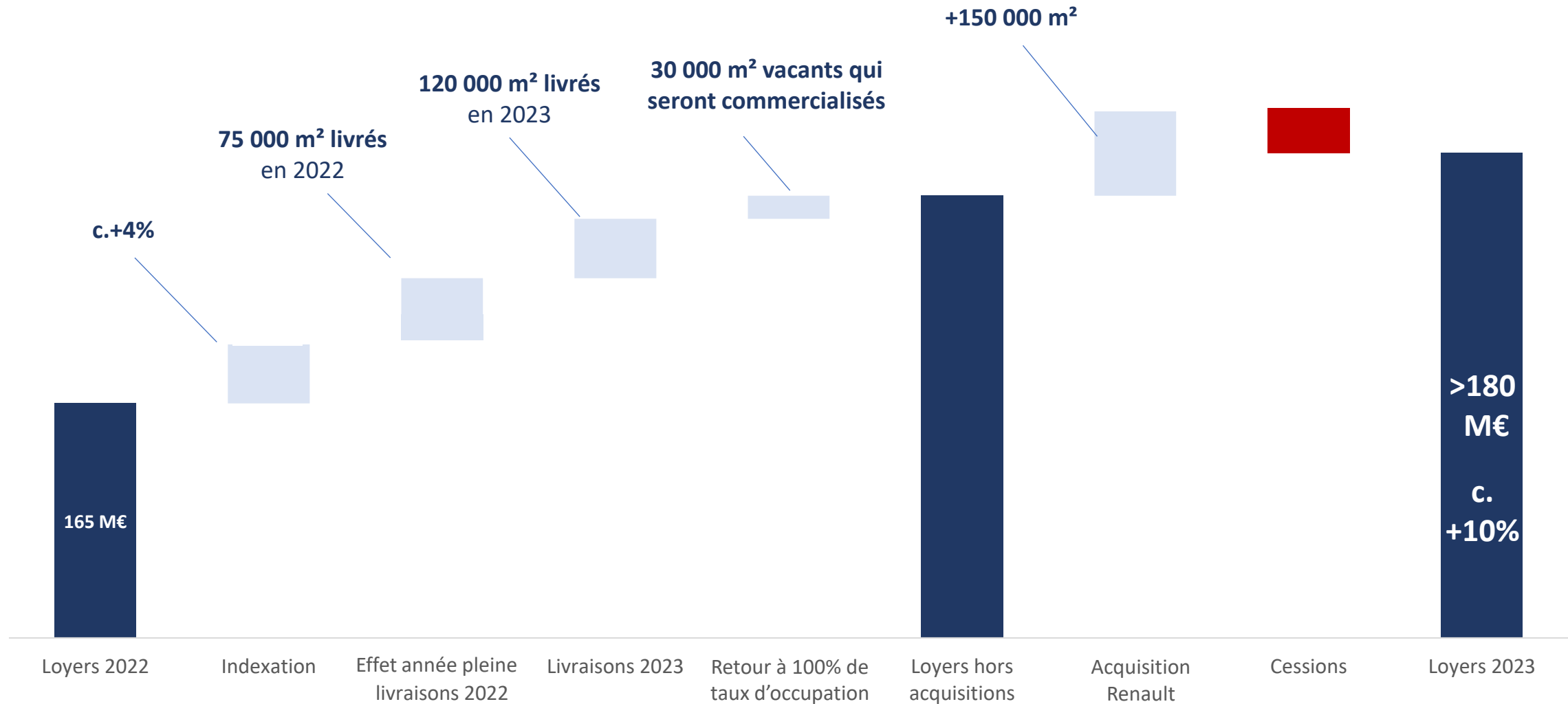
Loyers sécurisés

(sur la base des durées fermes des baux)



**Augmentation des loyers
sécurisés de +11 M€ à 971 M€**

Une croissance embarquée sur nos revenus locatifs 2023





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



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



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

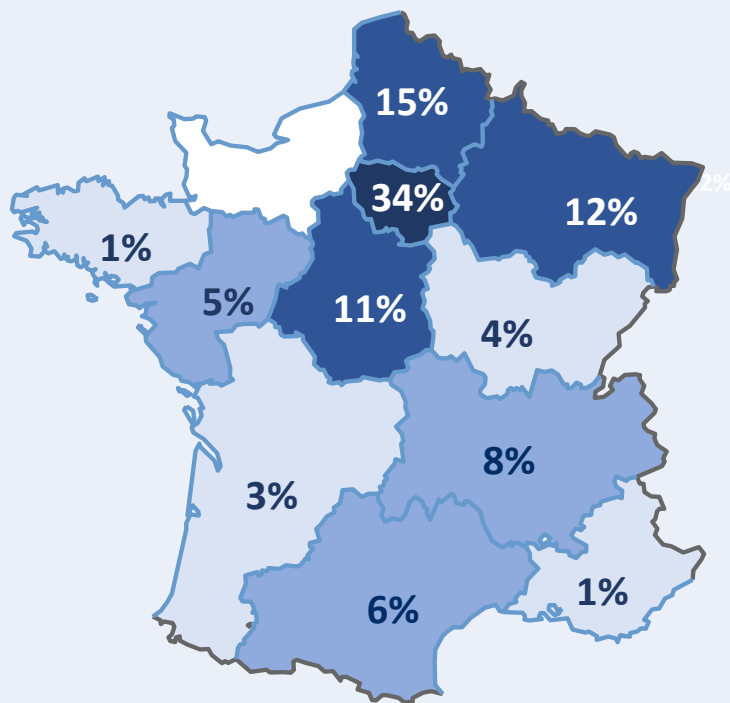
Un patrimoine PREMIUM de 3,3
millions de m²

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2022 : croissance des revenus locatifs de +7%

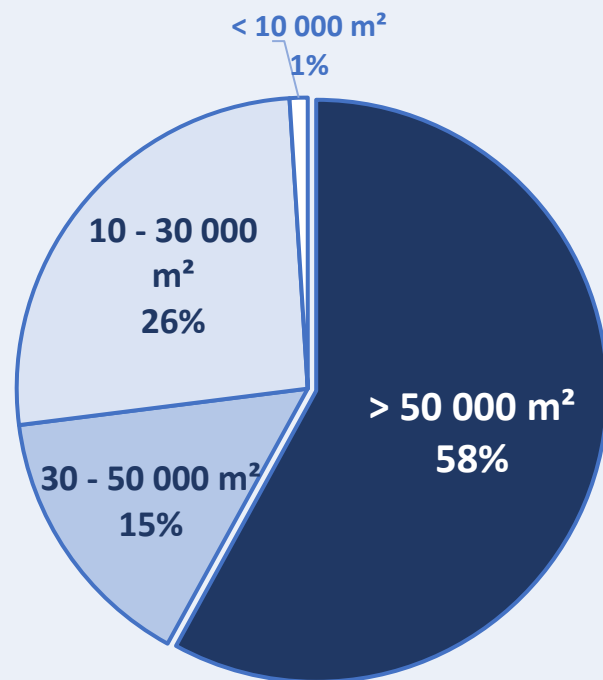
Valorisation :	▪ 4,03 milliards d'€ (vs. 3,75 mds € en 2021)	 +8%
Surfaces construites :	▪ 3 280 000 m ² (vs. 3 265 000 m ² en 2021)	
Foncier :	▪ 900 ha	
Taux d'occupation :	▪ 99%  100% en 2023	
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 5,8 ans (vs 5,9 en 2021)	
Age moyen des entrepôts :	▪ 10 ans (vs 9,6 en 2021)	
Nombre d'entrepôts :	▪ Une centaine	

Un portefeuille équilibré, récent et majoritairement situé en IDF

par régions



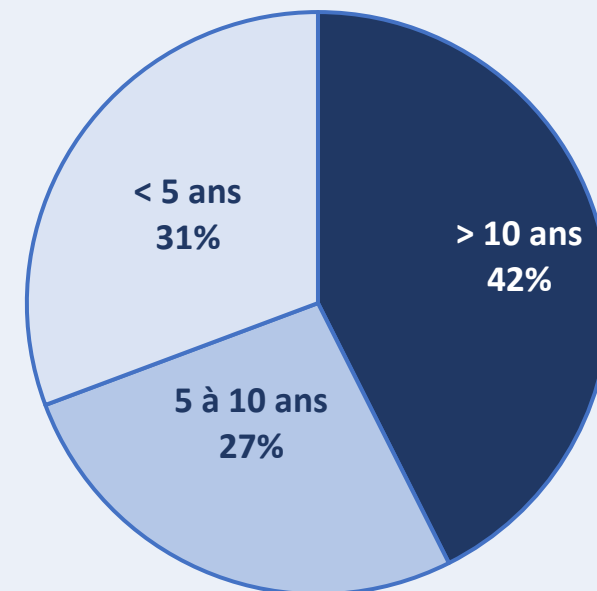
par surfaces



Surface moyenne : 36 500 m²

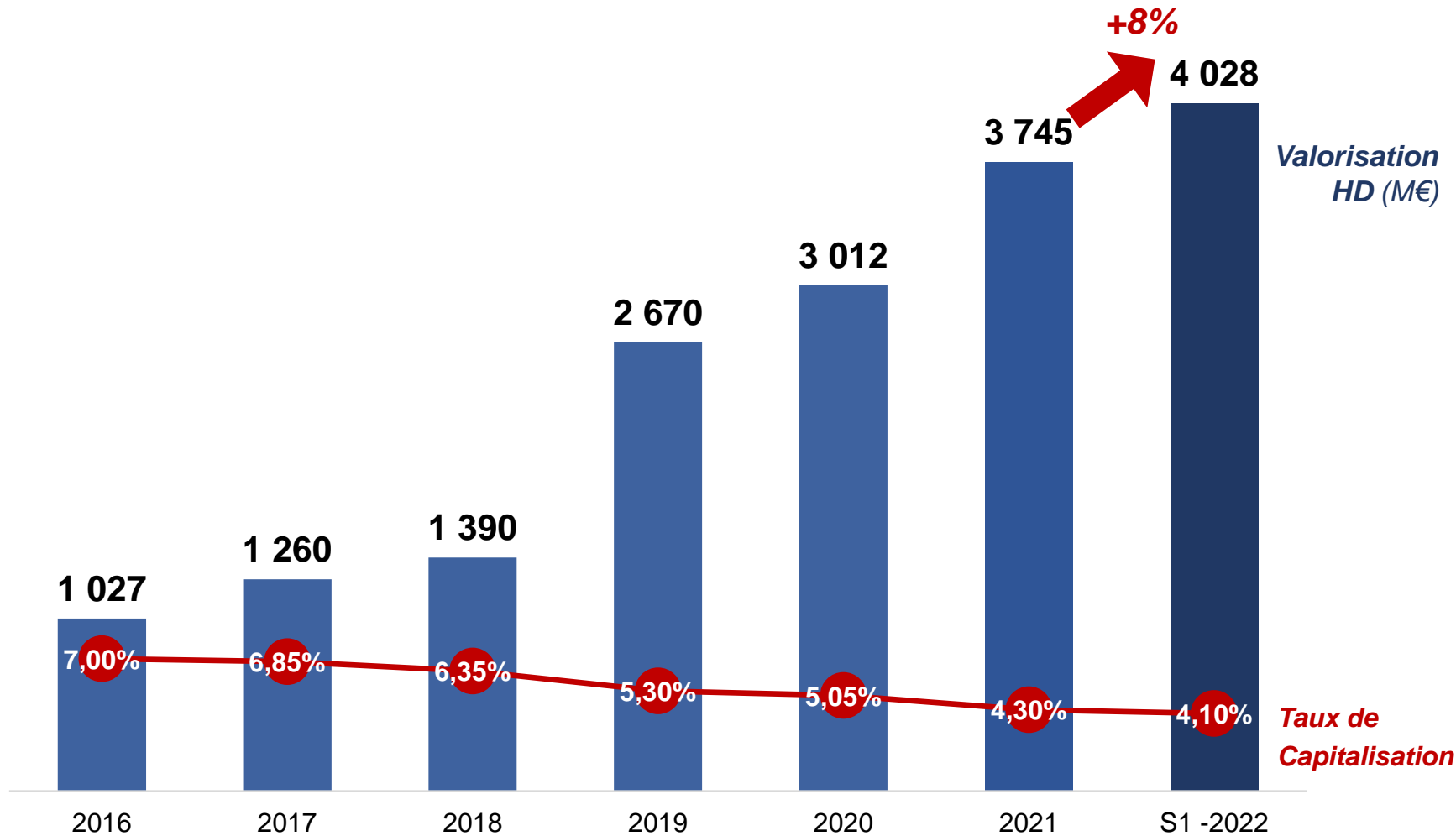
Les 26 entrepôts XXL représentent 58% des surfaces

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 10 ans

Un portefeuille qui est désormais valorisé au-delà de 4 mds €



Marché de l'investissement au S1-2022 :

- Des transactions prime à des taux autour de 3,5% sur le marché
- Une progression significative au S1-2022 des transactions logistiques



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



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



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

Une dette maîtrisée

Une dette diversifiée et sous contrôle



Une dette protégée contre la hausse des taux



Aucun besoin de refinancement d'ici 2026

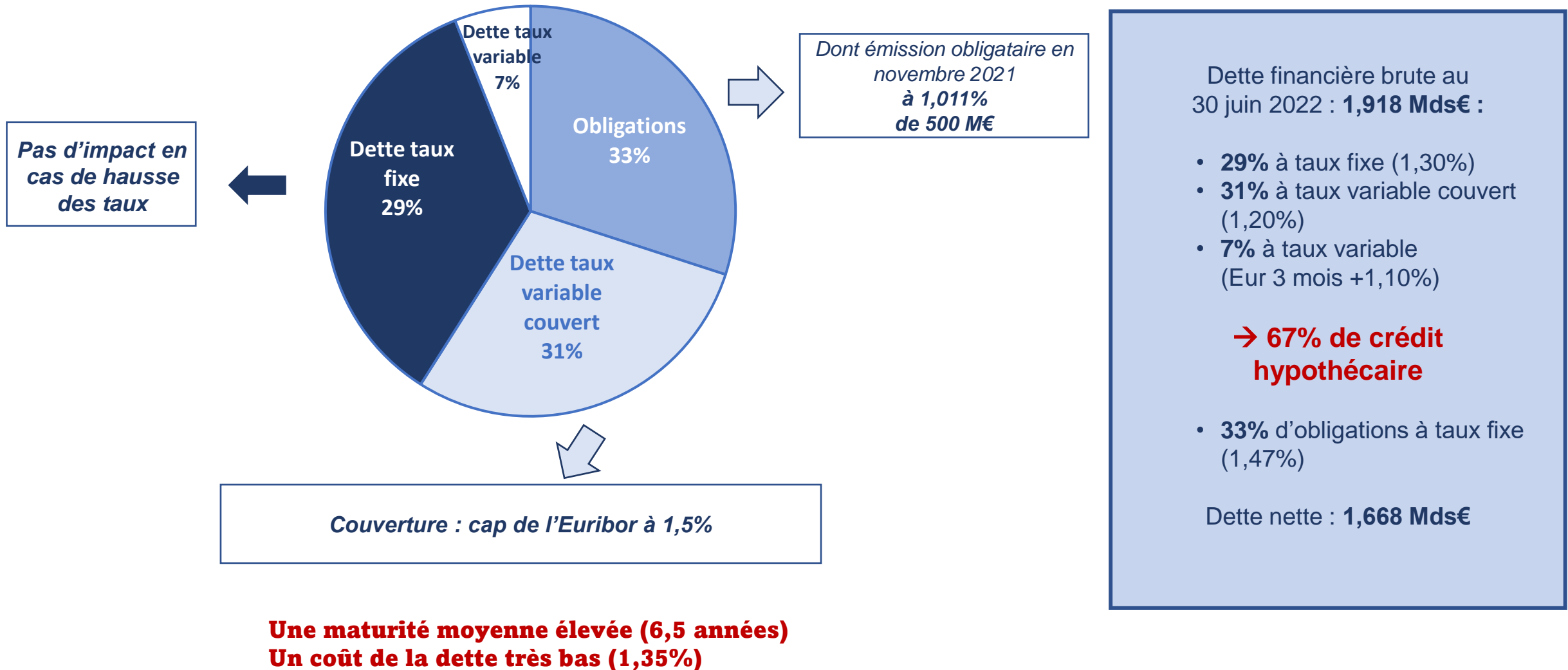


Une maturité moyenne élevée (6,5 années) et un coût de la dette très bas (1,35%)



Signature au S1-2022 d'un crédit à impact de 140 M€

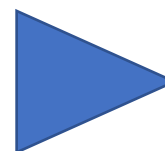
Une dette avec une prédominance de crédit hypothécaire amortissable



Un cout de la dette et un LTV maitrisés en cas de hausse des taux

Le coût de la dette n'excédera pas 2% même si l'Euribor atteint 3%

Euribor	2022	2023	2024
0,0%	1,40%	1,25%	1,25%
1,0%	1,70%	1,60%	1,55%
2,0%	1,95%	1,85%	1,80%
3,0%	2,10%	2,00%	1,95%

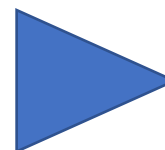


Coût de la dette peu impacté par la hausse des taux car :

- **62% de dette à taux fixe**
- **31% de dette à taux variable couverte**, avec des instruments de couvertures qui s'activent dès que l'Euribor atteint 1,5%.
- **Seulement 7% de dette variable**

Un LTV maitrisé, très loin de nos covenants

Taux de capitalisation	2022	2023	2024
4,1%	42,6%	42,5%	41,6%
4,5%	46,8%	46,6%	45,7%
5,0%	51,9%	51,7%	50,7%



Un endettement maitrisé, très loin de nos covenants

- Même avec un taux de capitalisation de 5,0% en 2024 et sans intégrer la hausse des loyers à venir dans la valorisation, **notre ratio LTV serait de 50% très loin de notre covenant (obligatoire) de 65%**



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



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



EURIAL – Niort (79) - 21 000 m²

ARGAN

Des objectifs relevés pour 2022

Objectifs relevés pour l'année 2022

Chiffres clés	Objectifs révisés S1-2022	Variation Vs 2021
Revenus locatifs	<u>165 M€</u>	↗ +5%
Résultat Net Récurrent Marge (RNR / Revenus locatifs)	<u>118 M€</u> 72%	↗ +5%
Dividende / action ⁽¹⁾	<u>3,00 €</u>	↗ +15%

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



Développement d'AUTONOM[®] l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte destinée à l'autoconsommation :

- Toiture équipée d'une centrale photovoltaïque
- Système de batteries de stockage de l'énergie de type Lithium-Ion
- Pompes à chaleur électrique air/air, réversibles chauffage-rafraichissement

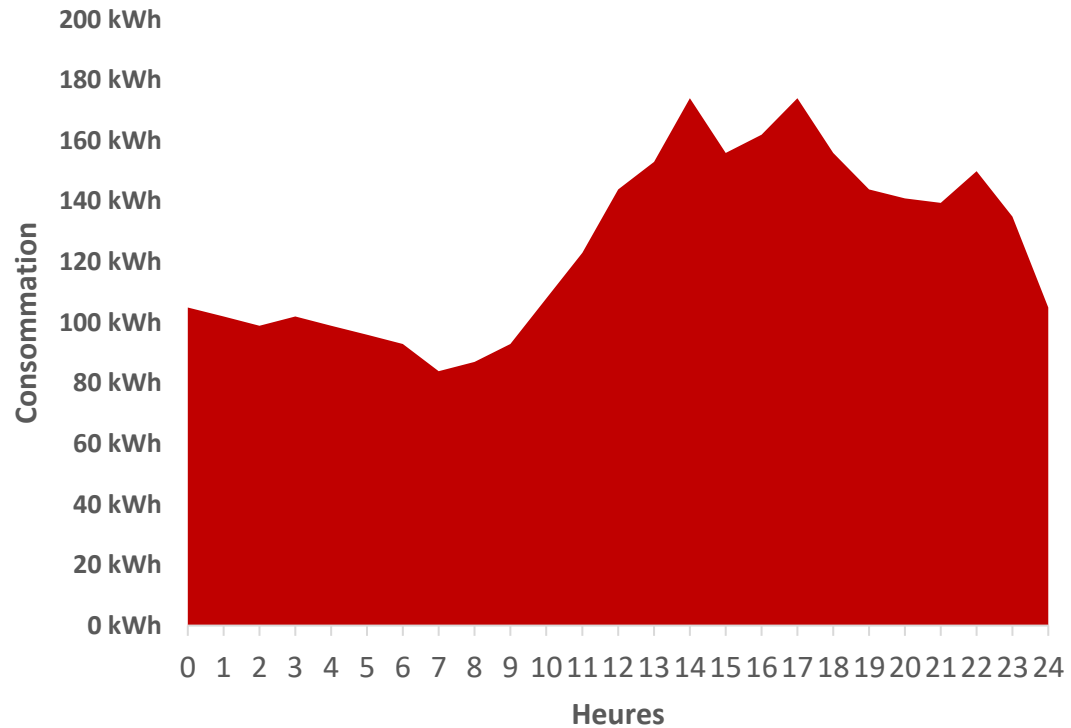


AUTONOM[®] permet au locataire de réaliser des économies d'énergie en échange d'un loyer complémentaire



- **Rendement énergétique 4 fois supérieur au gaz**
- **Emissions de CO₂ divisées par 20**

Entrepôt traditionnel



AUTONOM®

