

# Présentation des résultats 2022

---



Réunion financière – 19 janvier 2023

.....Toute l'équipe.....

 **ARGAN**

*vous souhaite une année*

**2023**

**PLEINE D'ÉNERGIE**

**décarbonée**



# Sommaire

---

<b>I.</b>	<b>L'essentiel des Résultats 2022</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Le marché de l'immobilier logistique</b>	<b>6</b>
<b>III.</b>	<b>Des Clients-Locataires fidèles et de premier plan</b>	<b>12</b>
<b>IV.</b>	<b>Un patrimoine PREMIUM de 3,5 millions de m<sup>2</sup></b>	<b>17</b>
<b>V.</b>	<b>La dette</b>	<b>23</b>
<b>VI.</b>	<b>Résultats 2022</b>	<b>27</b>
<b>VII.</b>	<b>Dividende et Bourse</b>	<b>33</b>
<b>VIII.</b>	<b>Objectifs 2023</b>	<b>36</b>
<b>IX.</b>	<b>Plan Stratégique</b>	<b>38</b>



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

**L'essentiel des résultats 2022**

# Chiffres clés 2022

## Le Patrimoine

- Valorisation HD : **4 Md€**  +5 % sur un an
- Taux de capitalisation HD : **4,45 %**
- Surface : **3,5 millions de m<sup>2</sup>** Vs. 3,3 millions de m<sup>2</sup>
- ANR NTA : **93 € par action**

## La Dette

- Confirmation par S&P du rating « **BBB-** » avec perspective stable
- Dette nette : **1,8 Mds €** Vs. 1,6 Mds €
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **45 %** Vs. 43 %
- Coût 2022 : **1,50 %** Vs. 1,50 %

## Les Résultats

- Revenus locatifs : **166 M€**  6 %
- Résultat net récurrent : **120 M€**  7 %



CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>



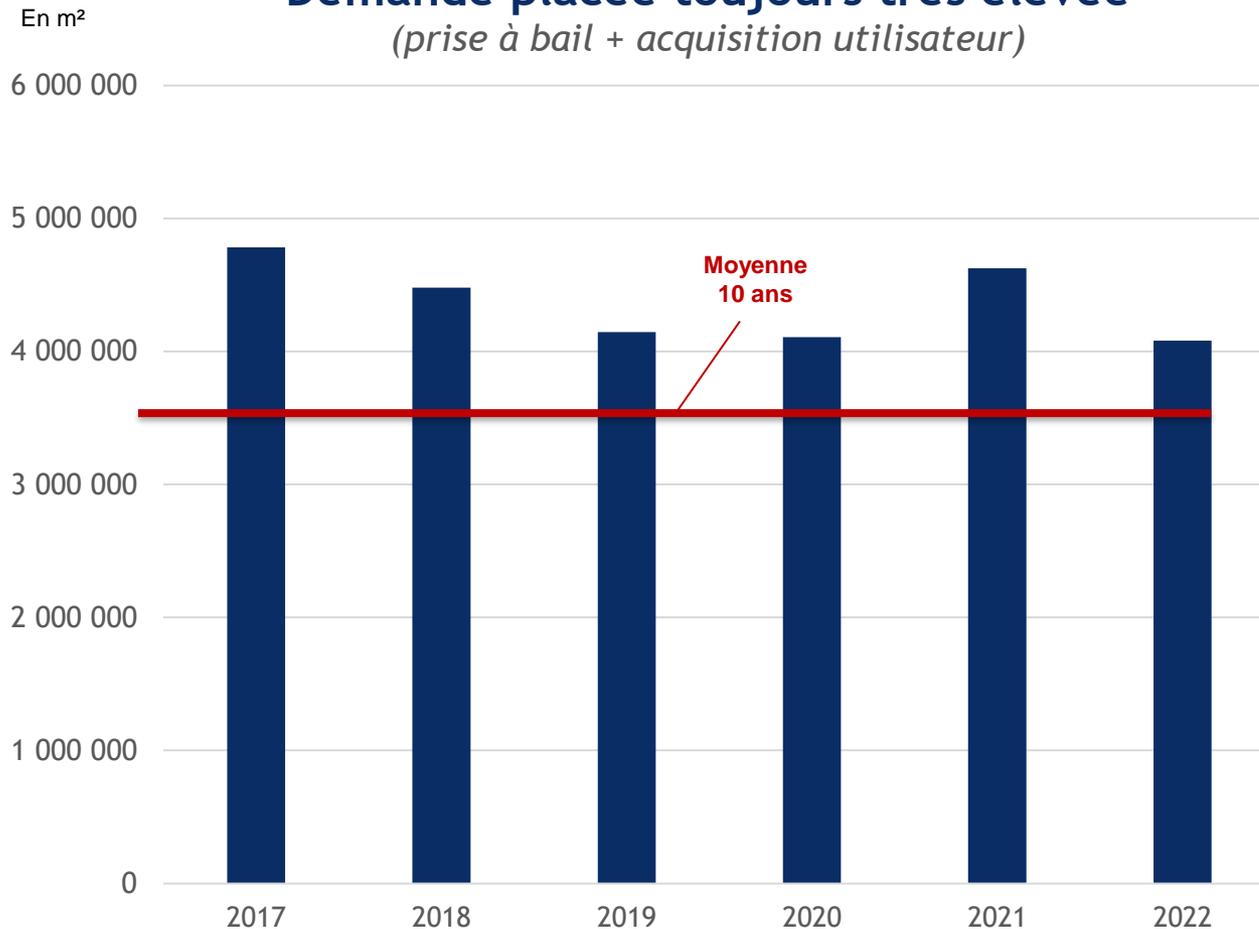
EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>



Le marché de  
l'immobilier logistique

# L'appétit des utilisateurs pour les surfaces d'entrepôt est toujours très élevé

## Demande placée toujours très élevée (prise à bail + acquisition utilisateur)

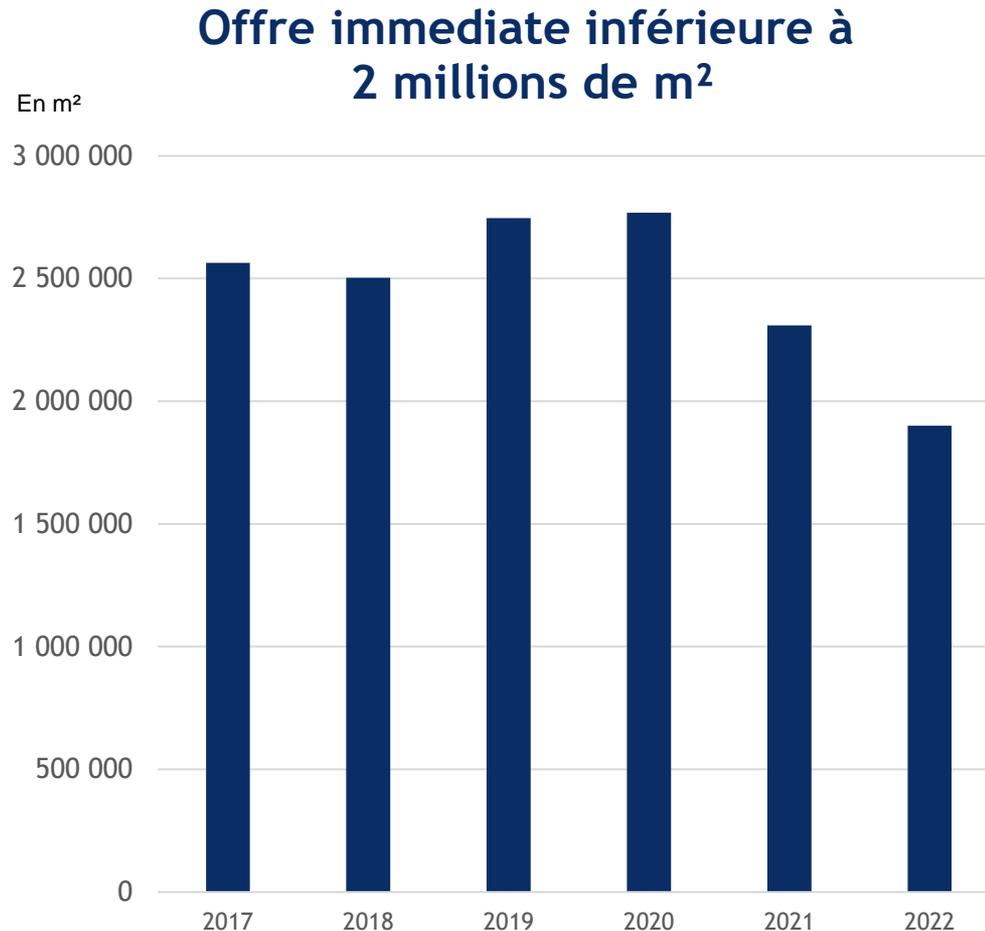


### Demande soutenue pour la logistique

- Demande placée en 2022 de 4 millions de m<sup>2</sup>
- **+10% vs moyenne 10 ans**

Source : CBRE

# Demande très élevée pour des entrepôts avec une offre locative très faible



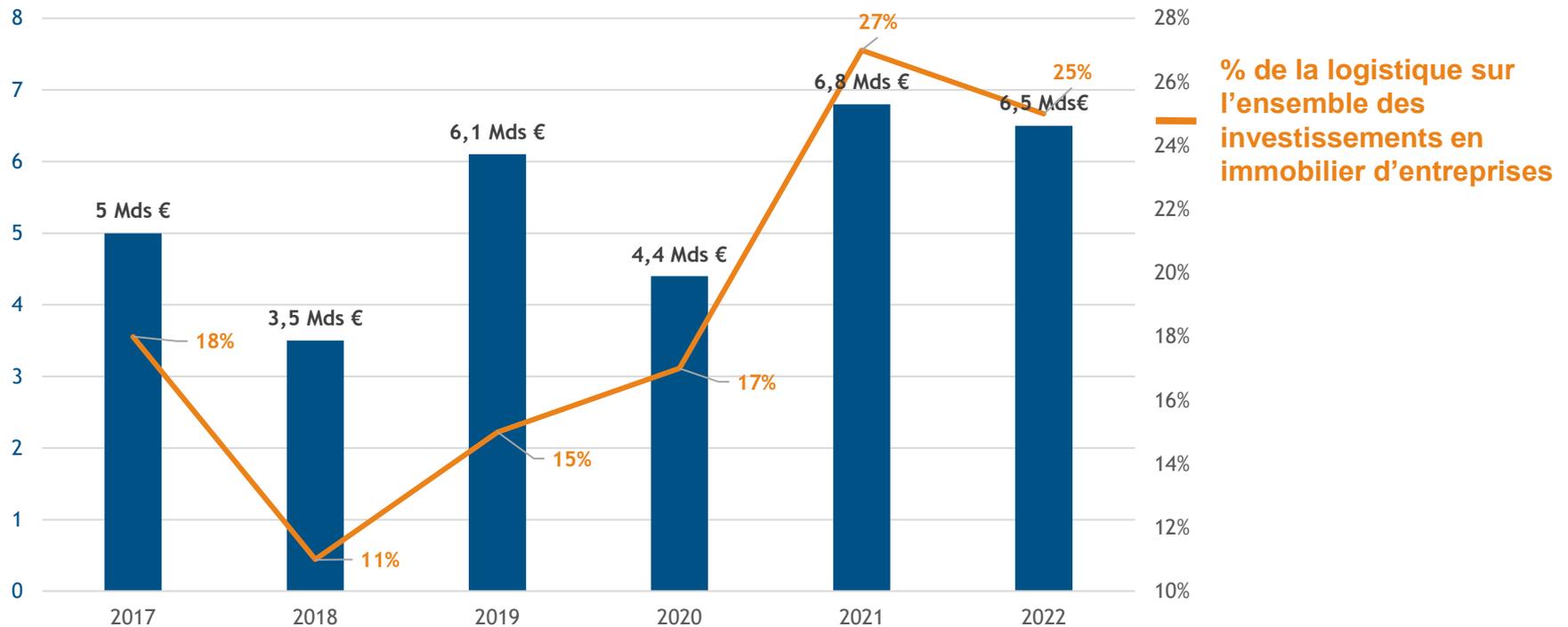
**Vacance à 3,8% en France à la fin décembre 2022**

Source : CBRE

# Marché de l'investissement logistique en France de 2017 à 2022

## Volumes investis en immobilier logistique et industriel

En Mds €



Source : CBRE

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

# 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 (voir ci-après)
- ✓ Restrictions de l'artificialisation des sols

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

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



- Sous l'effet de la réglementation, les dossiers de **demande de Permis de Construire** et d'**Autorisations environnementales** sont de plus en plus difficiles et complexes ce qui constitue un **avantage** pour les **sachants** et une **barrière à l'entrée** pour les **nouveaux entrants**

- 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





*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

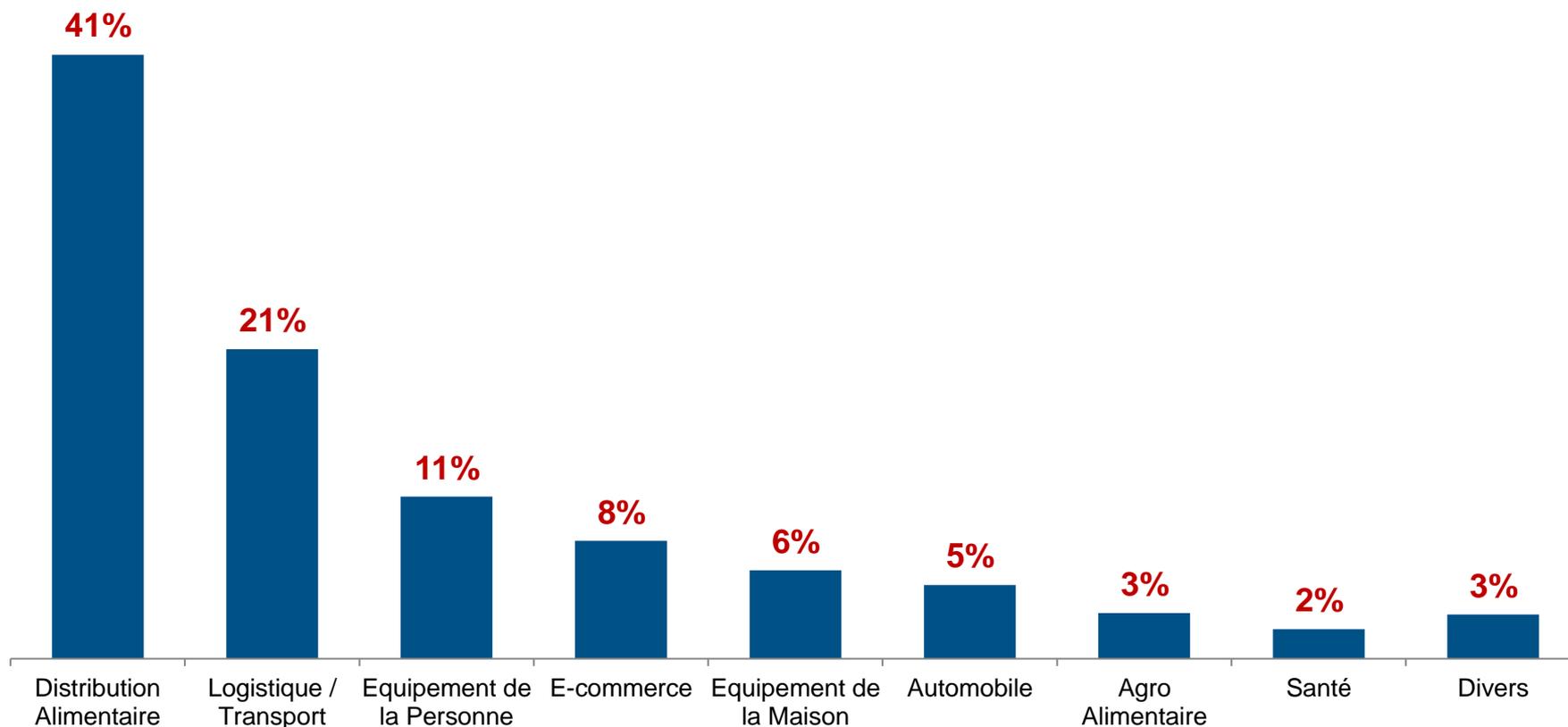
# ARGAN

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

# Des clients de premier plan

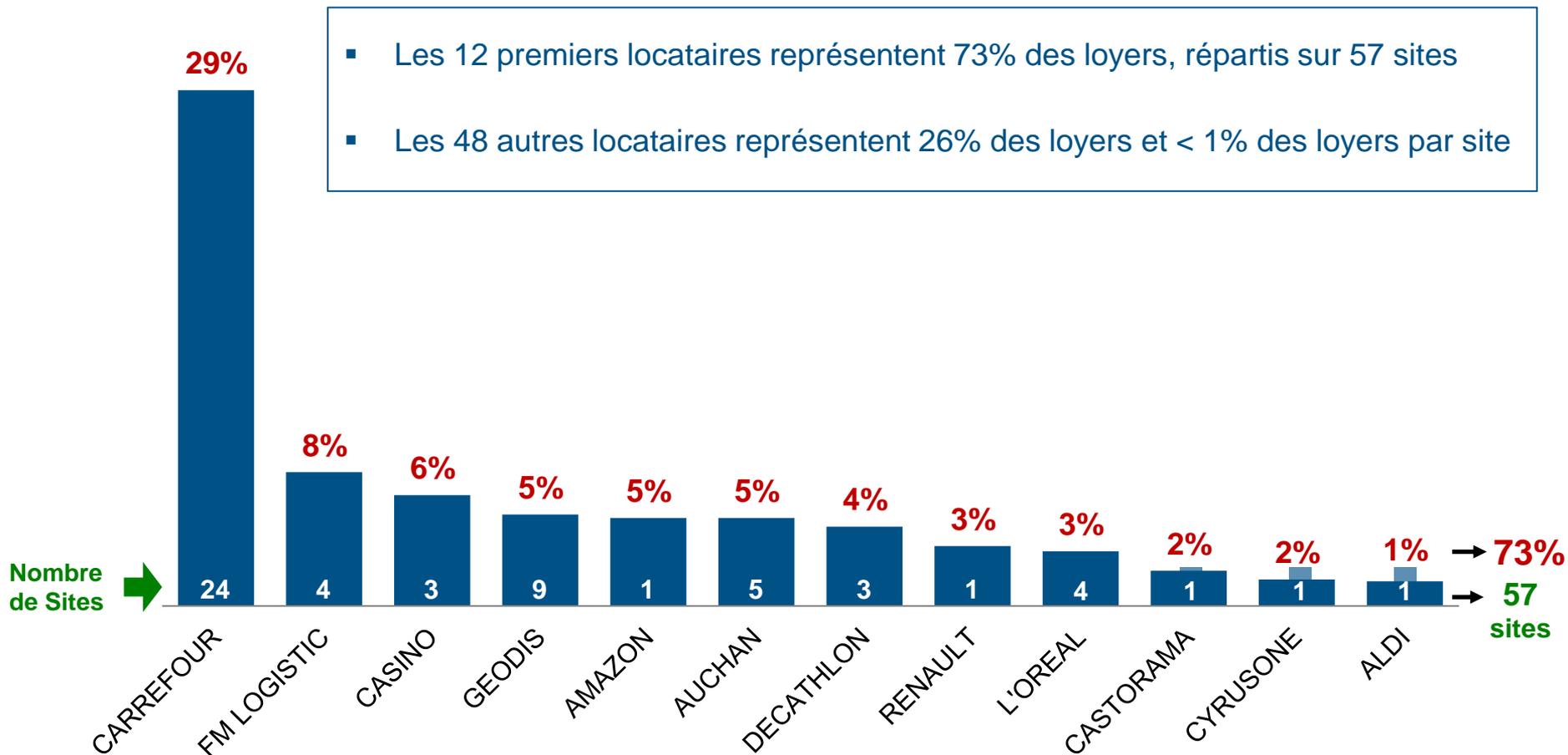


# Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

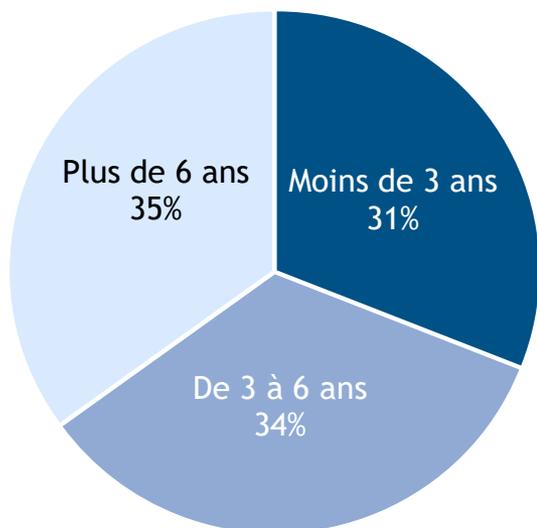
# Répartition des revenus locatifs par client-locataire



# Des loyers sécurisés

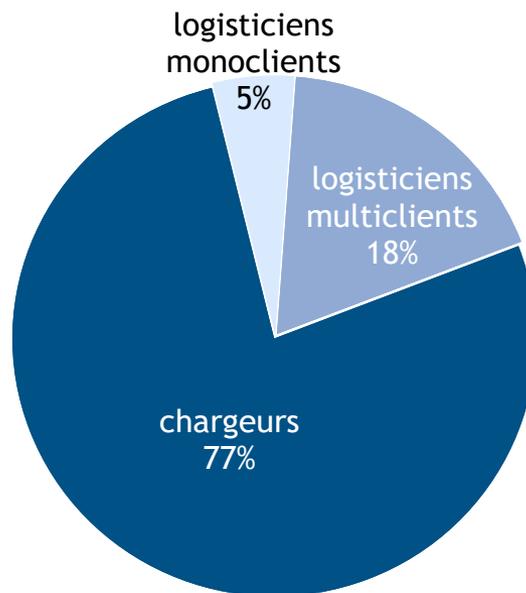
## Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle moyenne : 5,5 ans**  
(vs. 5,9 ans en 2021)

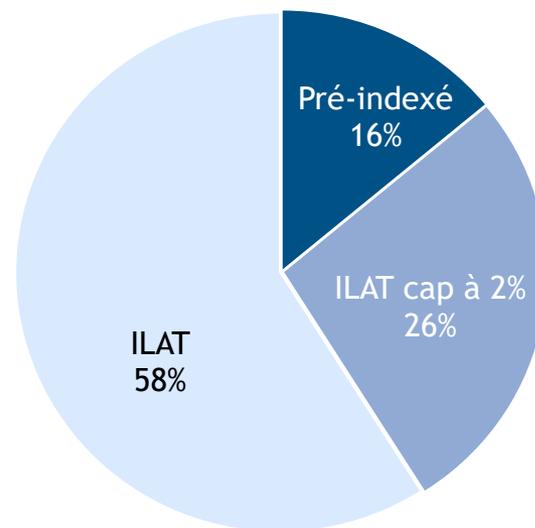
## Typologies des Clients



**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, GXO Logistics, etc.)

## Indexation des Loyers



**Indexation moyenne 2023 : +4%**



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

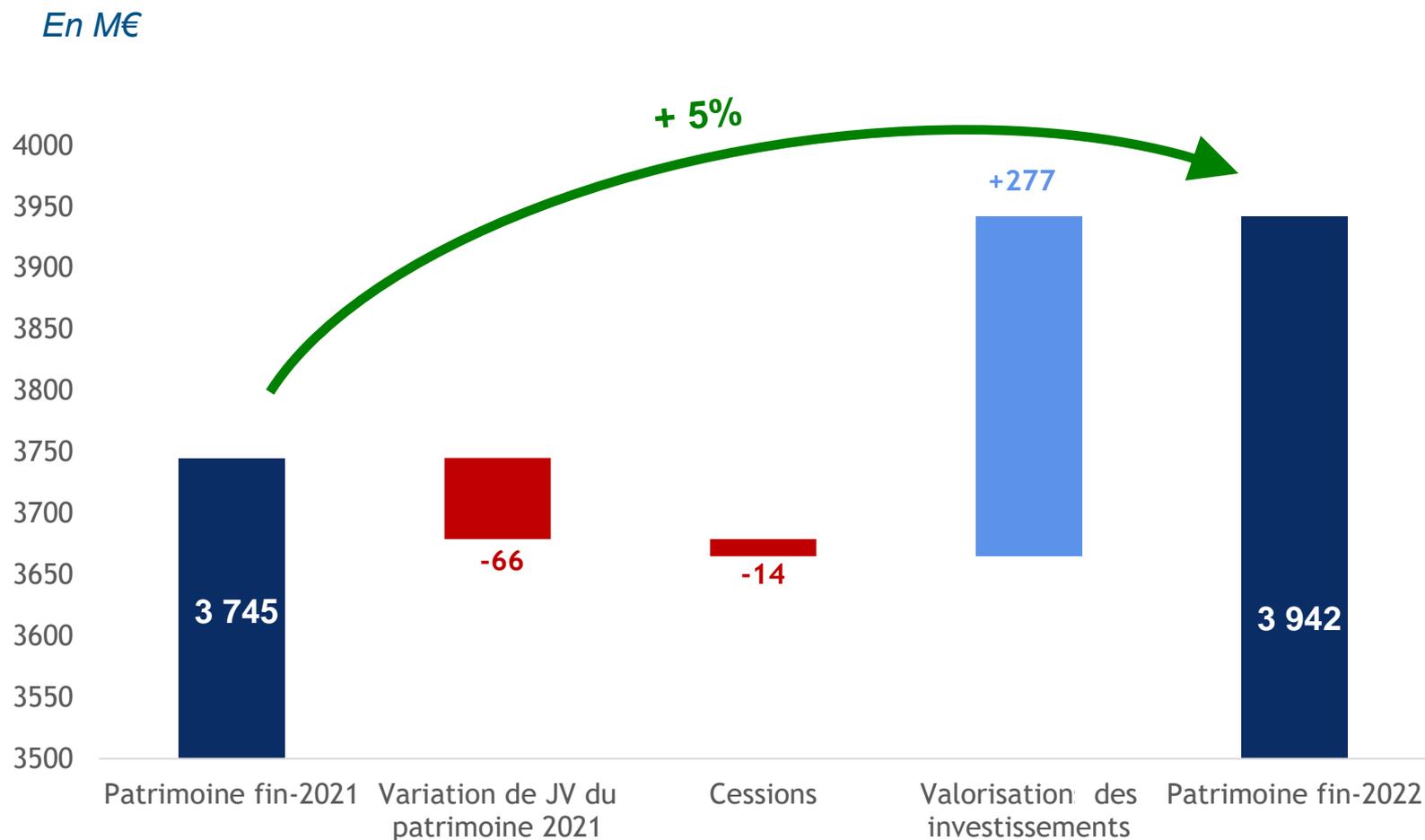
# ARGAN

**Un patrimoine PREMIUM  
de 3,5 millions de m<sup>2</sup>**

# 2022 : Chiffres clés du patrimoine

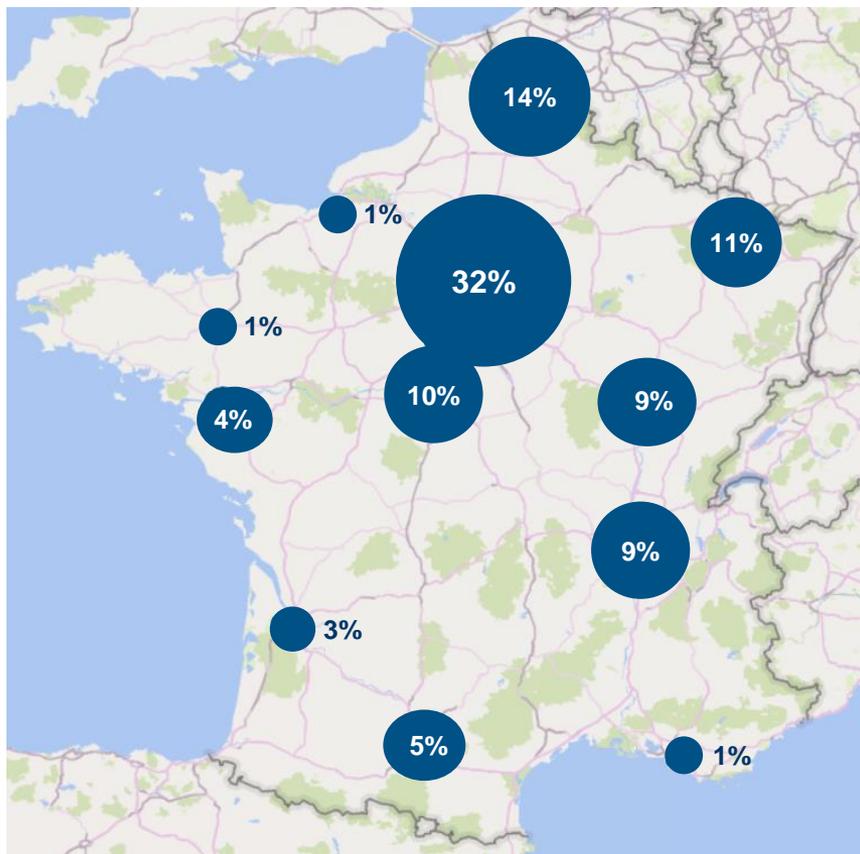
<b>Valorisation</b> <i>Hors Droits</i> :	▪ 4 milliards d'€ (au taux de capitalisation de 4,45%)	
<b>Surfaces construites</b> :	▪ 3 500 000 m <sup>2</sup> (vs. 3 300 000 m <sup>2</sup> )	↗ 6 %
<b>Foncier</b> :	▪ 920 ha	
<b>Taux d'occupation spot</b> :	▪ 100% (vs. 99%)	
<b>Durée ferme résiduelle moyenne des baux</b> :	▪ 5,5 ans	
<b>Age moyen des entrepôts</b> :	▪ 10,4 ans	
<b>Nombre d'entrepôts</b> :	▪ Une centaine	
<b>Part d'entrepôts certifiés</b>	▪ 50%	
<b>Nombre de locataires</b> :	▪ 60	
<b>Nombre d'employés</b> :	▪ > 21 000 travaillant dans les entrepôts du groupe	

# Valorisation du Patrimoine : 4 Mds € +5%

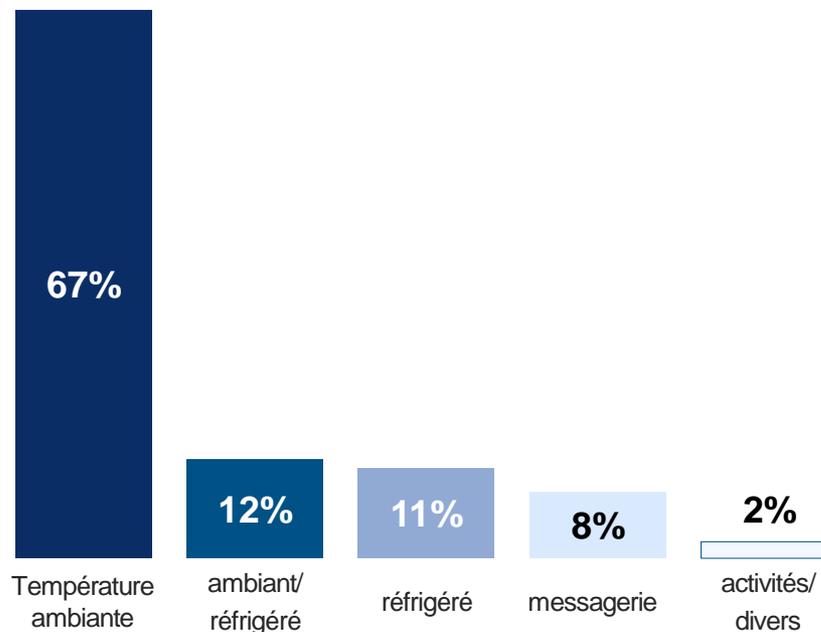


# Répartition des plateformes

## par régions



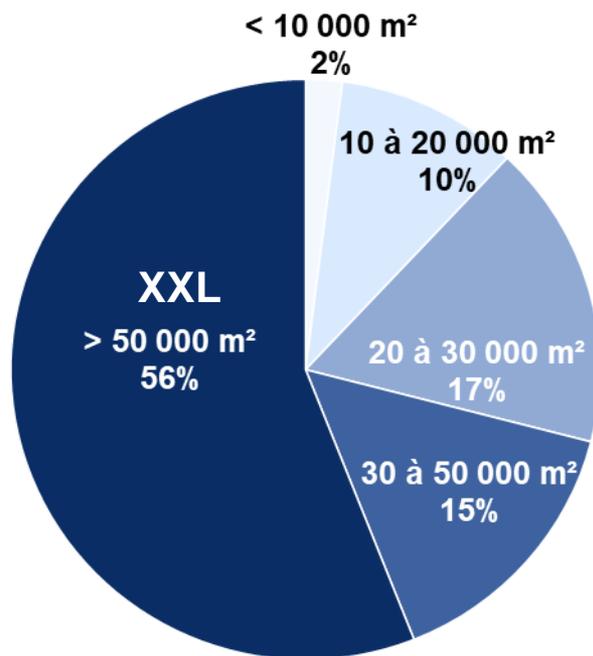
## par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des plateformes

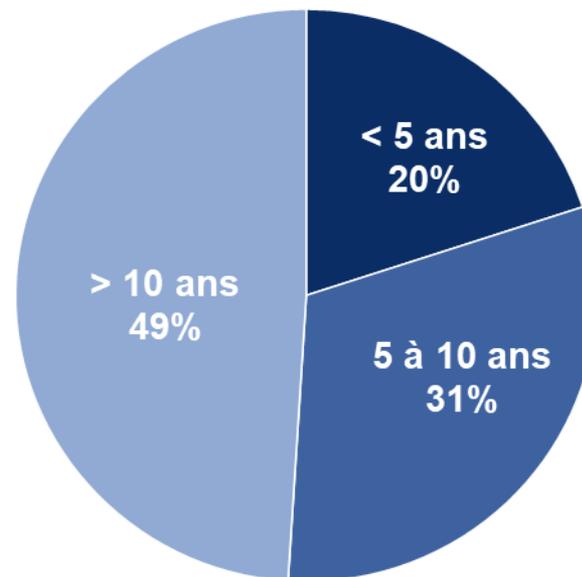
## *par surfaces*



**Surface moyenne : 37 000 m²**

Les 27 entrepôts XXL représentent 56% des surfaces

## *par ancienneté*



**Ancienneté moyenne : 10,4 ans**

# 2022 : 220 M€ d'investissements représentant 245.000 m<sup>2</sup>

## Sites

## Chiffres clés

## Leur situation



- Locataire : Renault ①
- Ville : Sens (89)
- Surface : 153 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



- Locataire : Sanofi / DHL ②
- Ville : Serris (77)
- Surface : 14 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 3/10 ans



- Locataire : Legallais ③
- Ville : Caen (14)
- Surface : 18 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



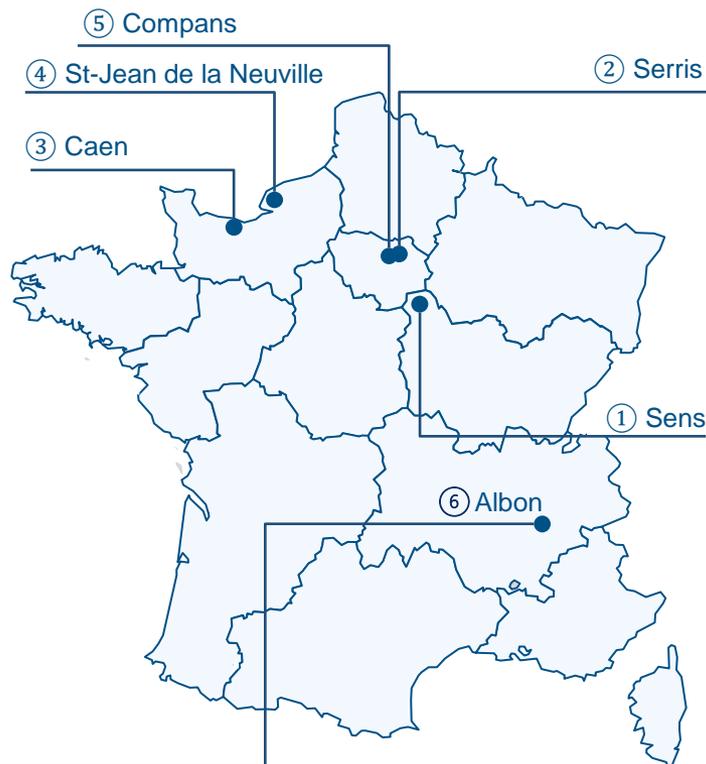
- Locataire : Didactic ④
- Ville : Saint Jean de la Neuville (76)
- Surface : 14 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



- Locataire : Colis Privé ⑤
- Ville : Compans (77)
- Surface : 15 300 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



- Locataire : Bert & Nutrition et Santé ⑥
- Ville : Albon (26)
- Surface : 18 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 6 & 9 ans



Autres investissements : une extension de 6 000 m<sup>2</sup> à Croissy, une extension de 6 700 m<sup>2</sup> à Chanteloup, une extension de 700 m<sup>2</sup> à Athis-Mons, une réhabilitation à Rognac et une réhabilitation à Lens

Le **rendement** moyen des acquisitions et des développements sur l'année 2022 est de **5,7%**



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

**ARGAN**

**La dette**

# Une discipline financière pour les prochaines années

## 1 Endettement

- **Priorité au désendettement**

## 2 Financement

- **Mixte :**
  - **dette bancaire amortissable (50%)**
  - **dette obligataire (50%)**

## 3 Liquidité

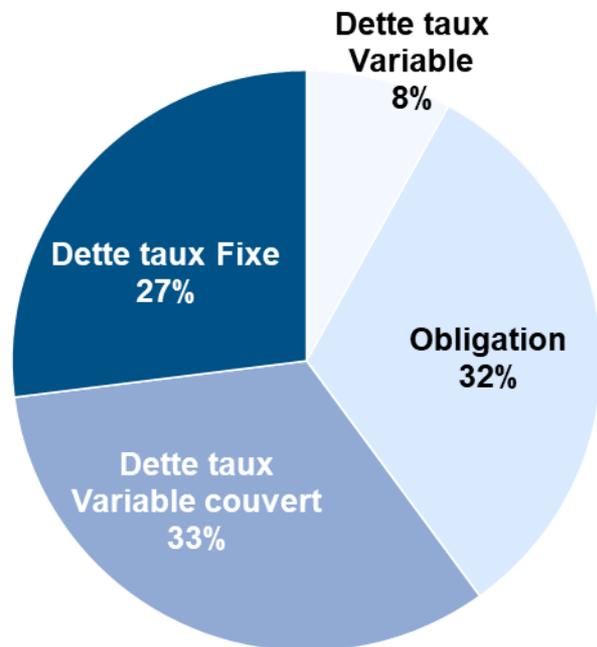
- **Lignes RCF  $\geq$  1 an de loyer**

## 4 Rating

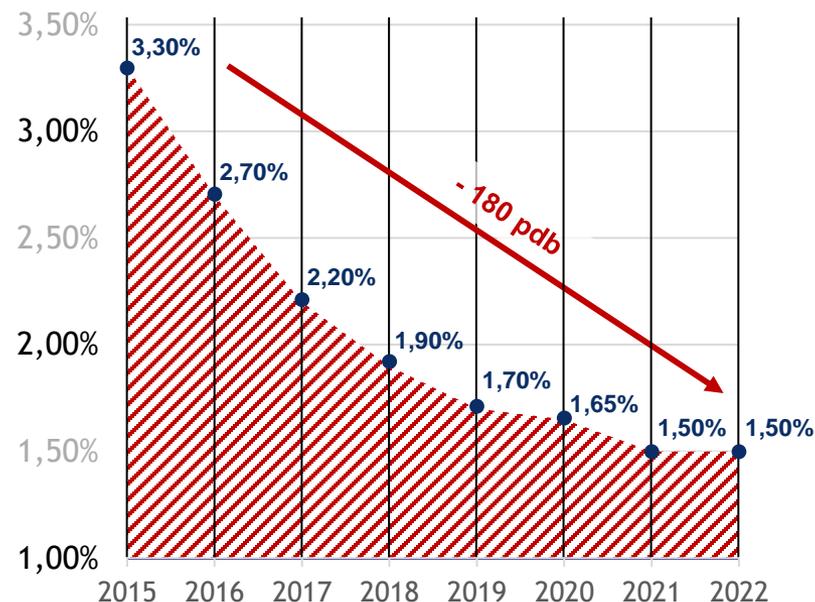
- **Confirmation par S&P du rating « BBB- » avec perspective stable**

# Un coût de la dette à 1,50 % en 2022

## STRUCTURE DE LA DETTE À FIN 2022



## EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE

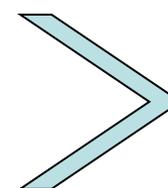


- **Coût moyen de la dette en 2022 = 1,50 %**
- **Maturité de la dette = 6,0 ans**
- **Dettes Nettes / EBITDA année pleine = 11,6 x**
- **LTV HD : 45%**

# Un coût de la dette et un ratio LTV maîtrisés

## Simulation du coût de la dette en fonction de l'Euribor

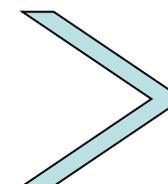
Euribor	2023	2024	2025	2026
2,0%	2,0%	2,0%	1,9%	2,5%
3,0%	2,2%	2,2%	2,2%	3,1%
4,0%	2,5%	2,5%	2,4%	3,6%
5,0%	2,8%	2,7%	2,7%	4,1%



*Avec l'hypothèse d'un refinancement en 2026 de l'obligation au taux de Euribor + 1%*

## Evolution du ratio LTV en fonction des taux de capitalisation

Tx de capi	2023	2024	2025	2026
4,5%	45%	42%	39%	36%
5,0%	50%	47%	43%	40%
5,5%	55%	52%	48%	44%
6,0%	60%	56%	52%	48%



*Loin du covenant obligatoire de 65% de LTV*



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*

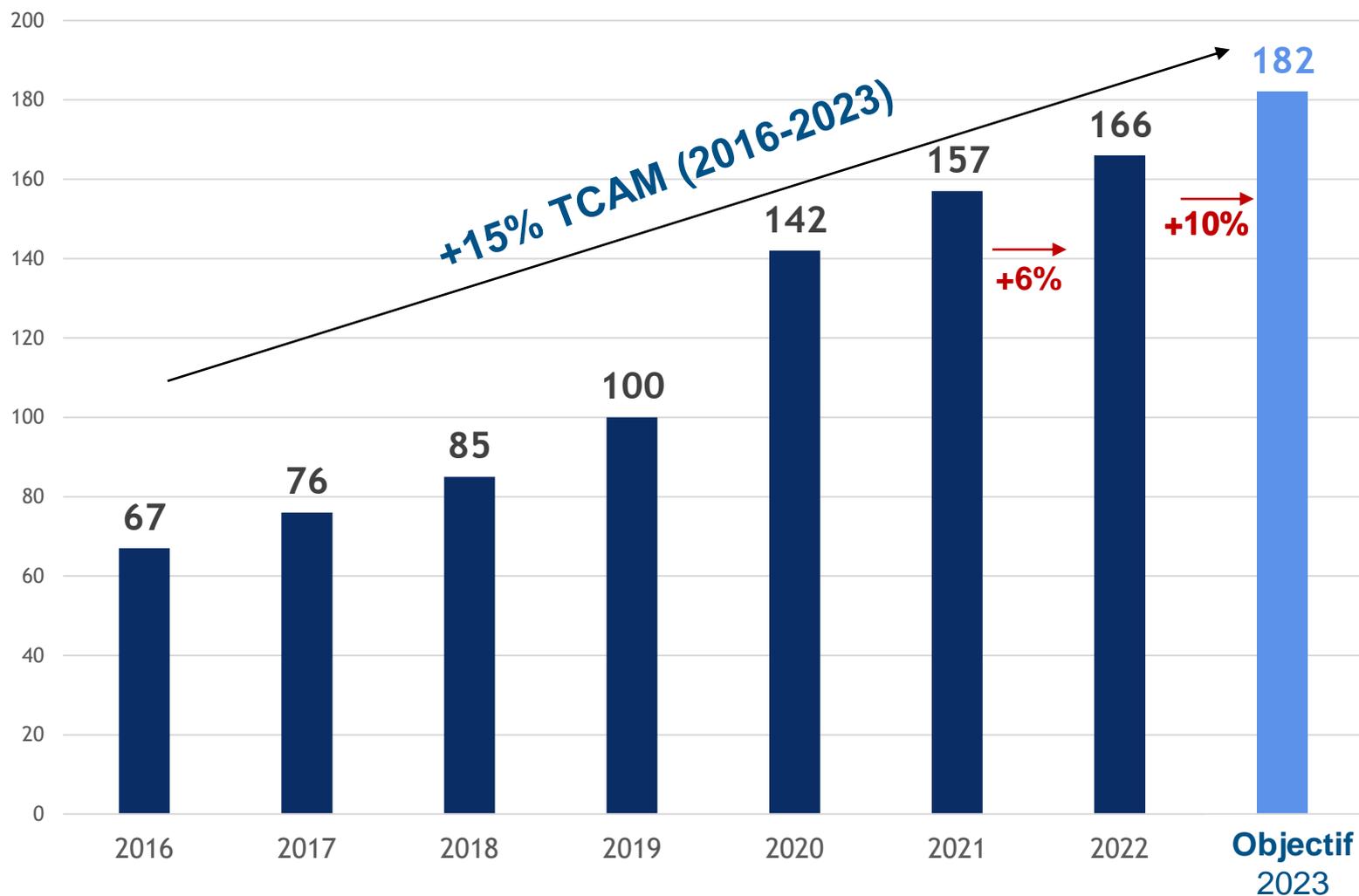


*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

**ARGAN**

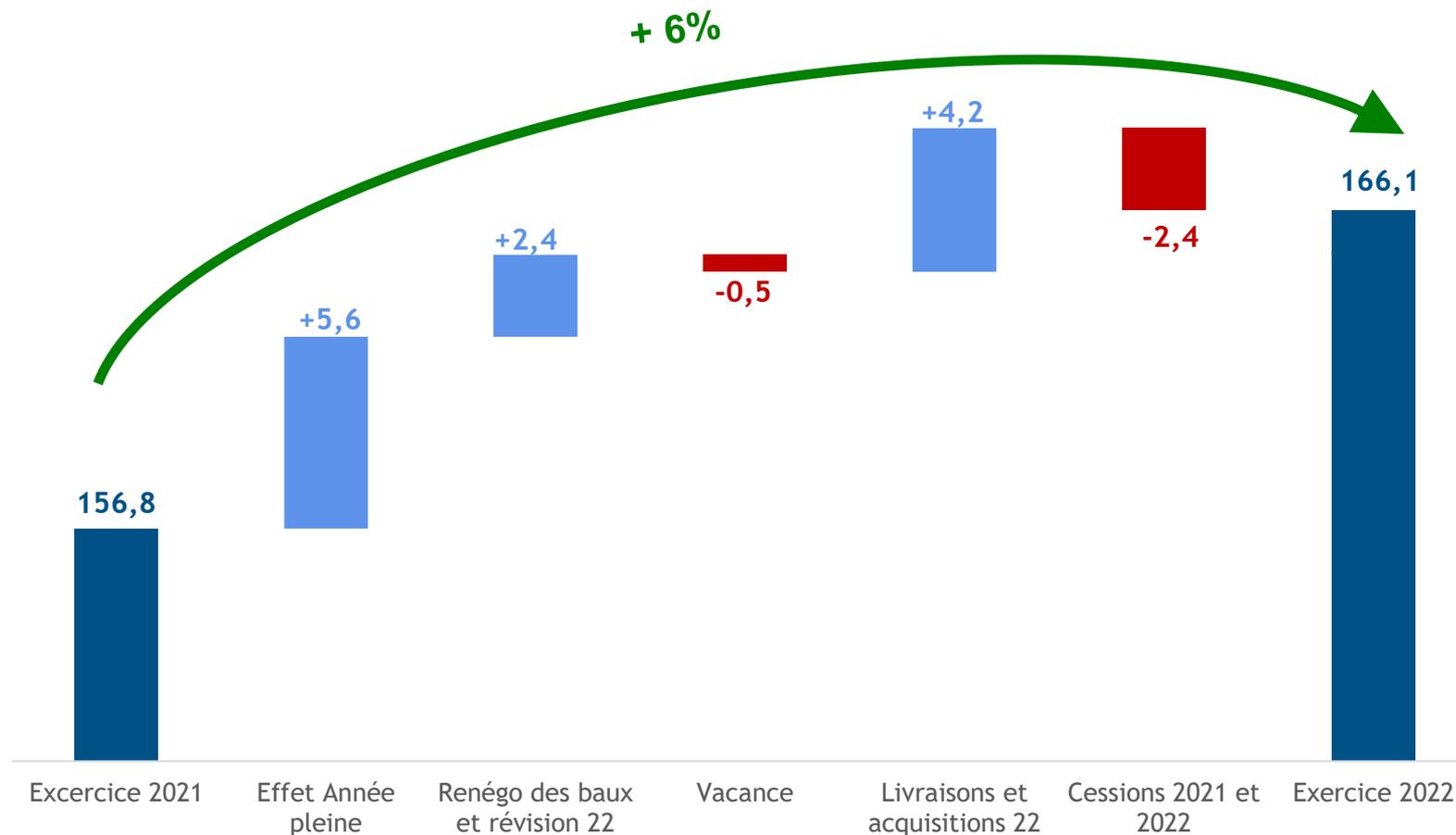
**Résultats 2022**

# Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



# Analyse des revenus locatifs 2022 : 6%

Revenus locatifs (M€)



# Résultat net récurrent 2022 : +7%

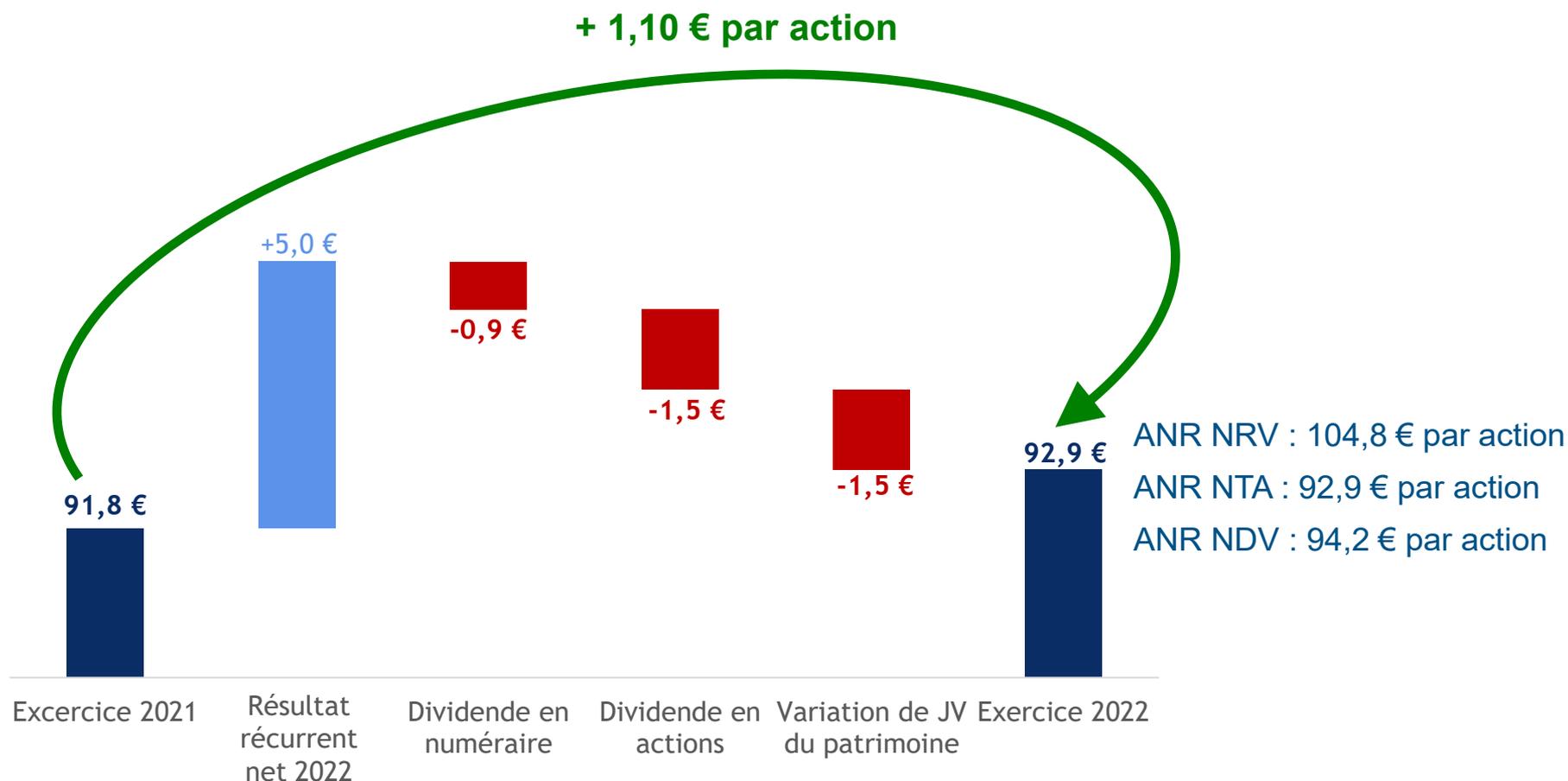
En M€	2021	2022	
<b>Revenus locatifs</b>	<b>156,8</b>	<b>166,1</b>	 +6 %
Charges courantes	-12,8	-14,6	
Produits de trésorerie	0,2	0,6	
Intérêts sur emprunts	-29,5	-28,4	
Frais d'émission	- 2,8	- 4,2	
<b>Résultat net récurrent</b> (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession)	<b>111,9</b>	<b>119,5</b>	 +7 %
<b>Résultat net récurrent / Revenus</b>	<b>71 %</b>	<b>72 %</b>	
<b>Résultat net récurrent par action (€)</b> Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	<b>5,0 €</b> 22 495 656	<b>5,2 €</b> 22 827 845	 +5 %

# Compte de résultat consolidé (IFRS) 2022

En M€	2021	2022
<b>Revenus locatifs</b>	<b>156,8</b>	<b>166,1</b>
<b>EBITDA</b>	<b>147,1</b>	<b>150,5</b>
<b><i>EBITDA / Revenus</i></b>	<b><i>94%</i></b>	<b><i>91%</i></b>
Variation de juste valeur	542,5	-33
Résultat des cessions	18,5	-0,2
Autres charges opérationnelles	-	-0,5
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>708,2</b>	<b>116,8</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,2	0,6
Intérêts sur emprunts	-29,5	-28,4
Instruments dérivés et frais d'émission	-6,1	-6,7
Pénalités sur remboursement anticipé de prêt	-	-6,5
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>672,7</b>	<b>75,8</b>
Impôts et autres charges financières	3,6	19,2
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	0	0
<b>Résultat net</b>	<b>676,3</b>	<b>94,9</b>
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>668,1</b>	<b>95,1</b>
<b>Résultat dilué par action (€)</b>	<b>29,70</b>	<b>4,2</b>
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 495 656	22 827 845

# Progression de l'ANR NTA 2022 par action

En €/action





CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>



MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>



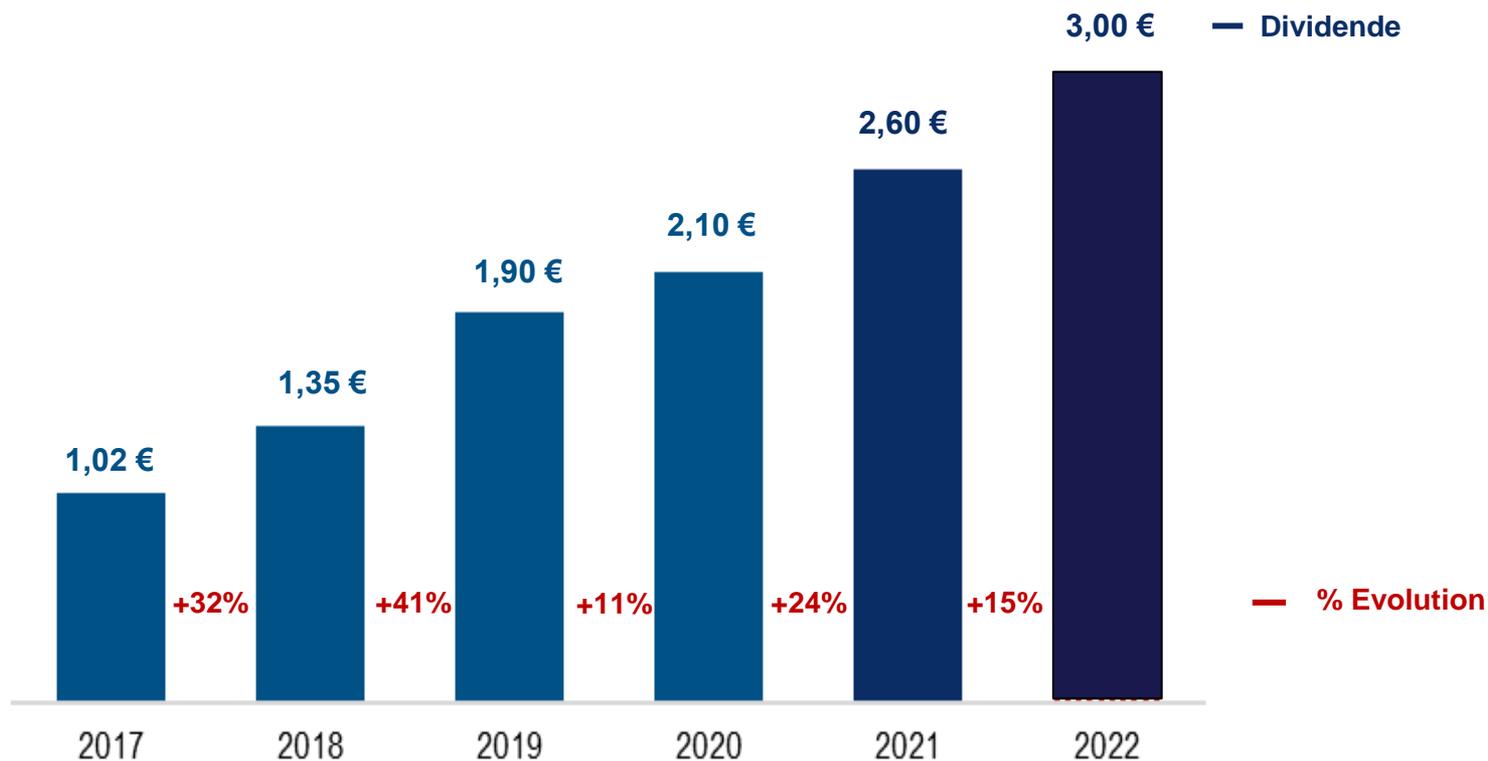
EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>

# ARGAN

Dividende et cours de  
bourse

# Le Dividende de 3,00 € en progression de 15%

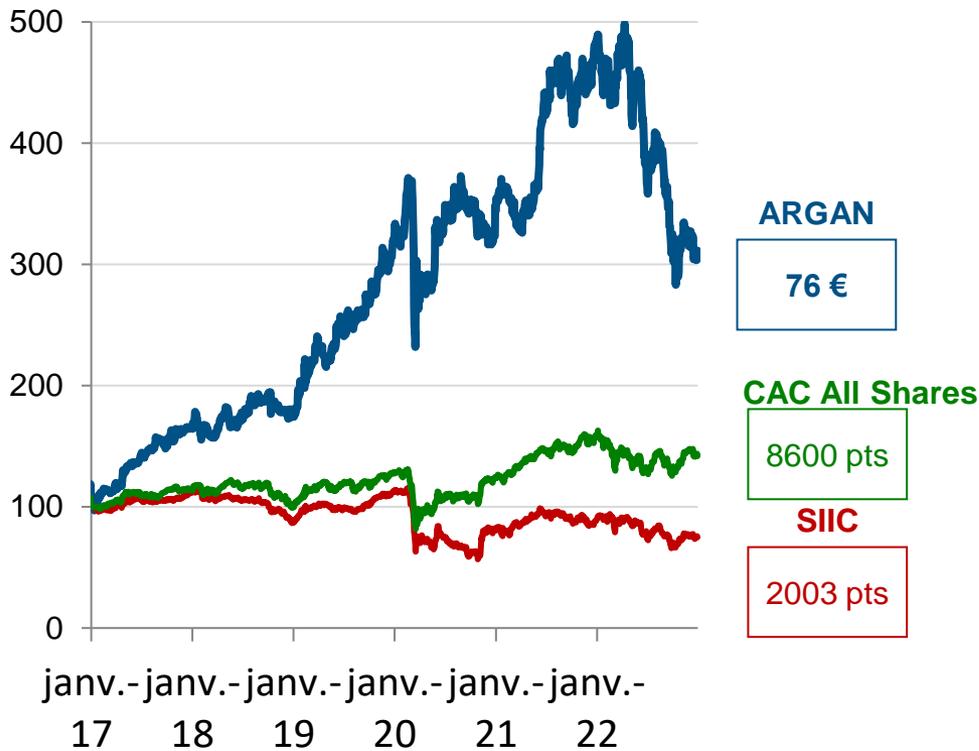
- Un dividende de 3,00 € par action sera proposé à l'assemblée générale annuelle du 23 mars 2023, représentant :
  - ✓ Une croissance de +15%
  - ✓ Un rendement de 4% sur la moyenne du cours de décembre 2022 (76,5 €/action)
  - ✓ Taux de distribution de 58%



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

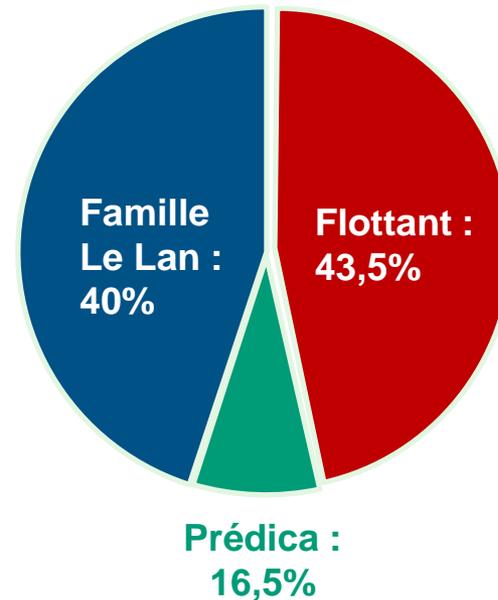
# Evolution du cours de Bourse

## Evolution du cours d'ARGAN<sup>(1)</sup>



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

## Répartition du capital



### A retenir

- ✓ **Actionnariat stable avec une vision long-terme**
- ✓ **Intégration à venir dans l'indice EPRA en 2023**



*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

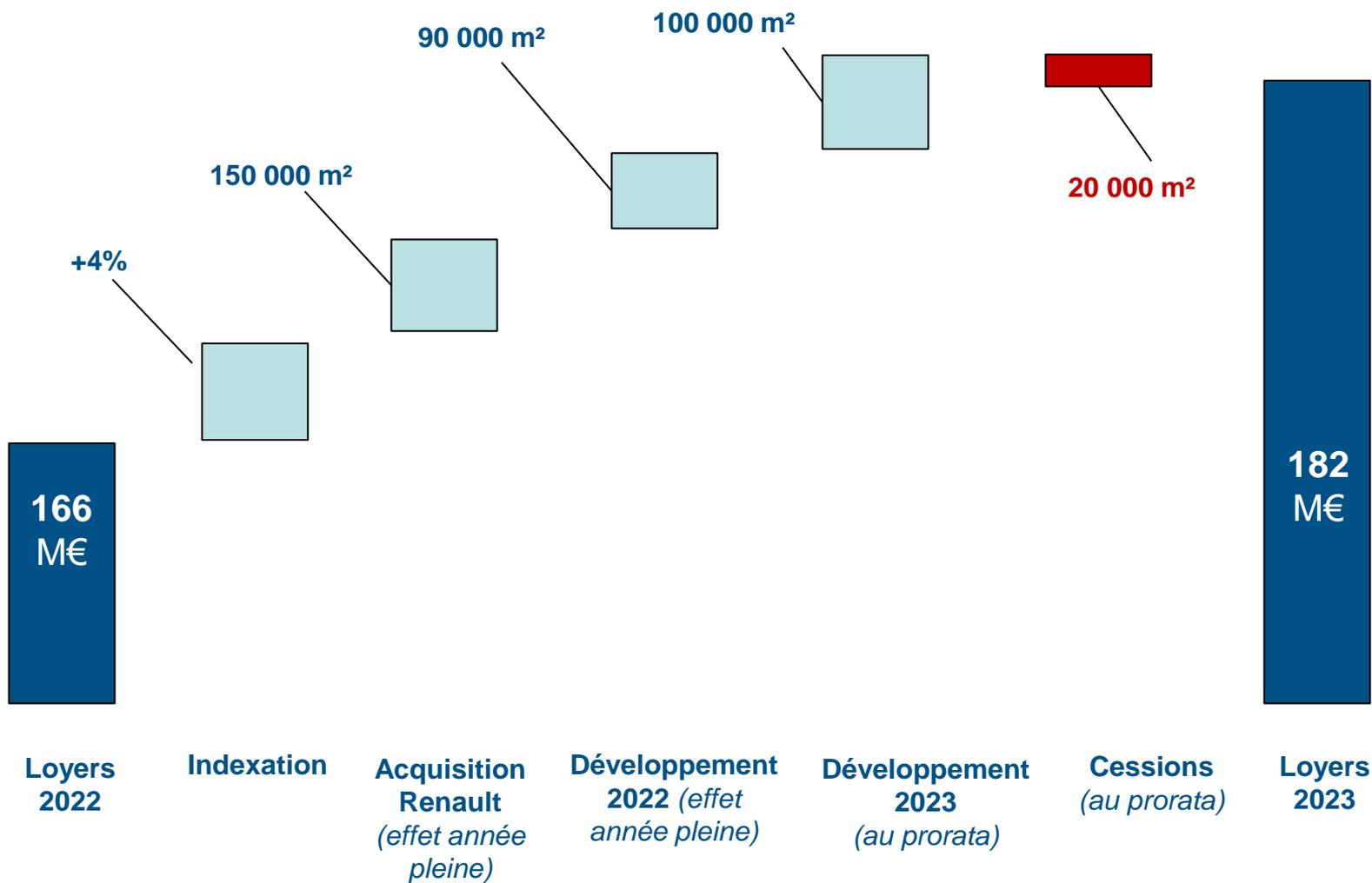
# ARGAN

Objectifs 2023

# Objectifs 2023

Chiffres clés	Objectifs 2023	Variation Vs 2022
Revenus locatifs	182 M€	↗ +10%
Résultat Net Récurrent	124 M€	↗ +4%
<b>RNR / Revenus locatifs</b>	<b>68%</b>	
Dividende par action	3,0 € minimum	
Volume des développements	135 M€ (100 000 m <sup>2</sup> )	

# Croissance des revenus locatifs 2023 : +10% à 182 M€





*CARREFOUR – Brie-Comte-Robert (77) - 21 000 m<sup>2</sup>*



*MONOPRIX – Fleury-Mérogis (91) - 65 000 m<sup>2</sup>*



*EURIAL – Niort (79) - 21 000 m<sup>2</sup>*

# ARGAN

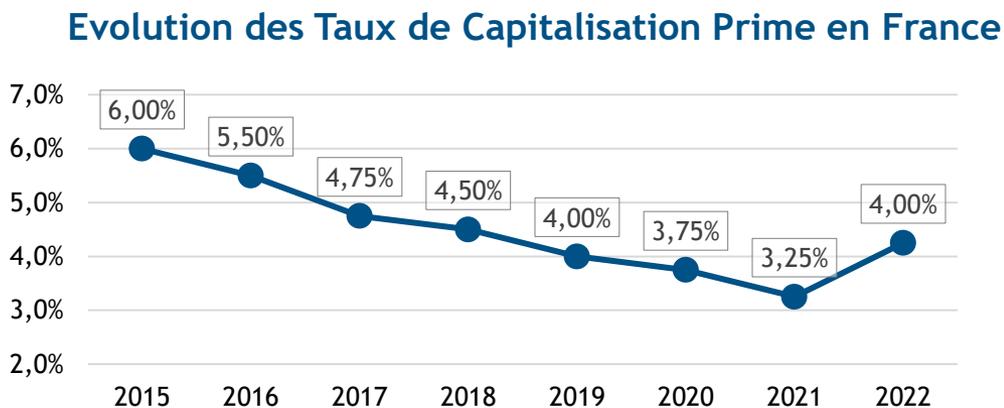
**Notre nouveau  
plan Stratégique**

# Nouveau cycle économique de 2022

- Une augmentation brutale des taux d'intérêts



- Une décompression des taux de capitalisation qui a déjà commencé



- Une hausse de l'inflation et des coûts de construction  
→ Répercutée dans les loyers des nouveaux développements

# Nouvelle stratégie financière adaptée au nouveau cycle

## 1 Désendettement Fort

*A horizon 2030 :*

→ *Dette nette / EBITDA = 7x*

→ *LTV entre 25% et 35%  
au taux de capi de  
respectivement 4,5% et 6%*

**Nous fermons le robinet des emprunts**

**Les développements seront financés par la vente des entrepôts les plus anciens**

→ *Rajeunissement du parc*

**Le remboursement des emprunts amortissables est de 100 M€/an**

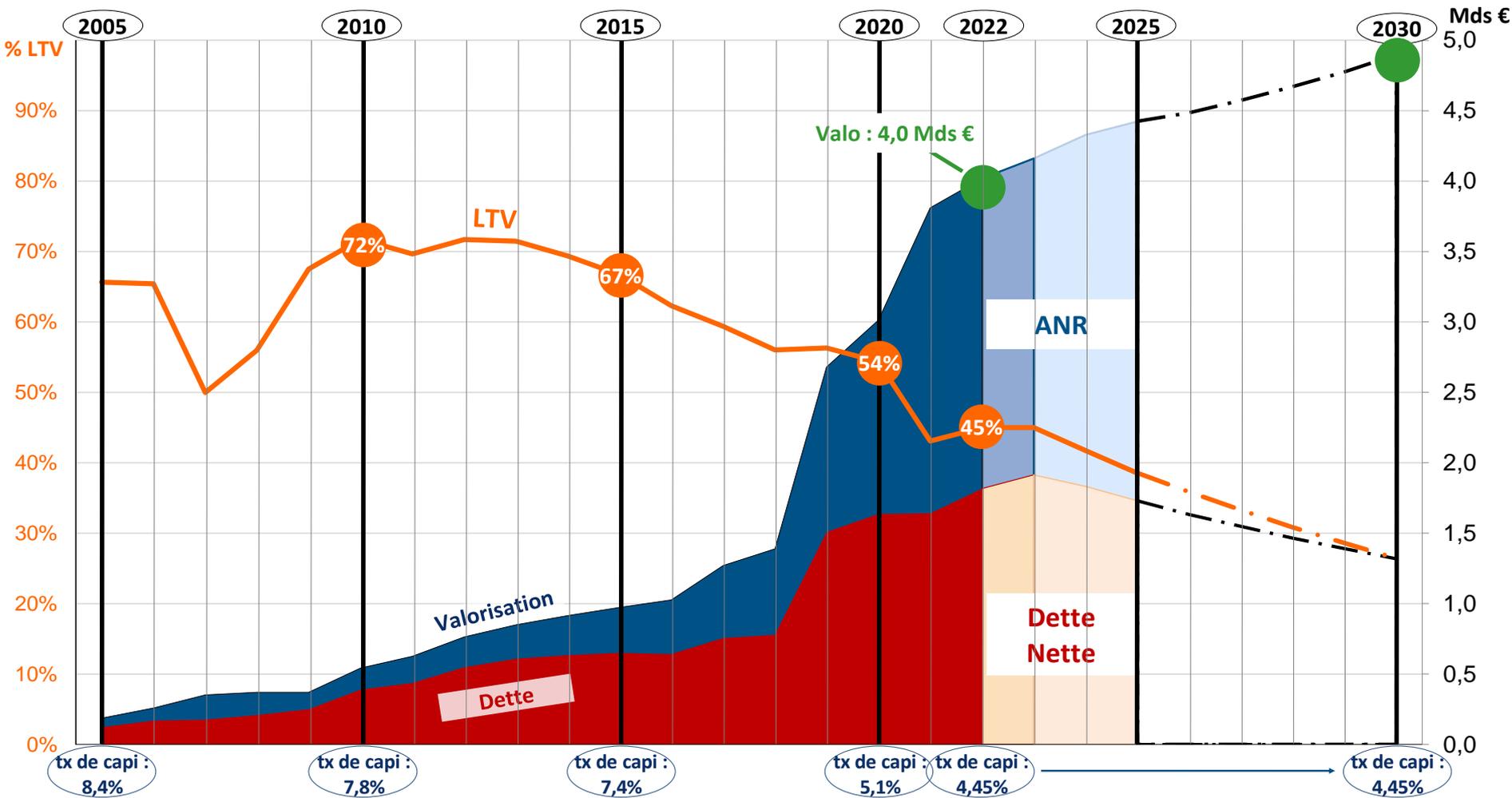
→ *Forte augmentation de l'ANR et baisse du LTV*

## 2 Croissance de 10% en 2023 et modérée ensuite

**Croissance organique** grâce à l'indexation et à la réversion lors des renouvellements de baux

**Développement d'actifs avec un taux de rendement locatif supérieur à celui des actifs cédés**

# Illustration du plan stratégique 2023-2030



## Neutralité carbone en 2030

*(au plan de l'éclairage et du chauffage)*

1

AUT:☀️:NOM®

**Nos nouveaux développements se font avec AUT:☀️:NOM®**, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte

*Déjà neutre en carbone sur l'éclairage et le chauffage*

**Amélioration significative du patrimoine** en vendant des actifs anciens qui seront remplacés par des actifs AUT:☀️:NOM®

2

**Entrepôts existants**

**Installation de pompes à chaleur électriques** sur l'intégralité du parc d'ici à 2030

*Bannissement du gaz*

# A propos d' AUTONOM<sup>®</sup>

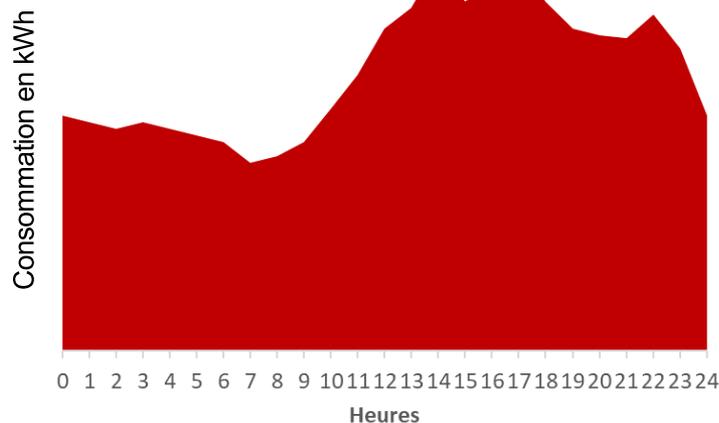
- AUTONOM<sup>®</sup> est dorénavant l'entrepôt que nous construisons

AUTONOM<sup>®</sup>, l'entrepôt qui produit **sa propre énergie verte** destinée à l'autoconsommation, se caractérise :

- Par sa toiture équipée d'une **centrale photovoltaïque** complétée de **batteries de stockage** de l'énergie de type Lithium-Ion
- Par des **pompes à chaleur électrique** pour le chauffage
- **Le chauffage au gaz est supprimé**

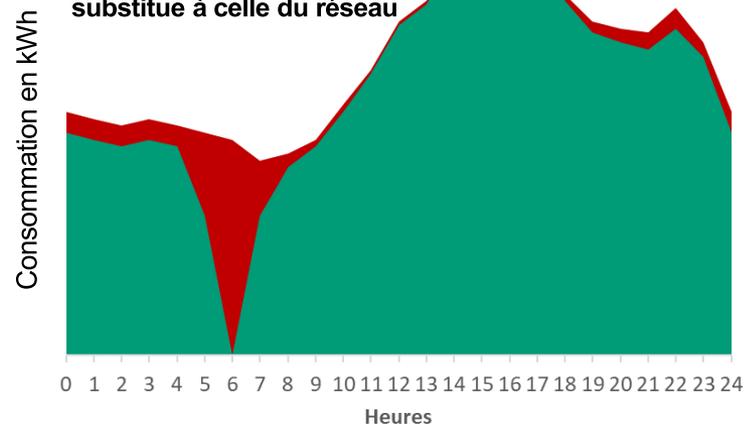
## Entrepôt traditionnel

Toute la consommation électrique provient du réseau



## AUTONOM<sup>®</sup>

L'énergie verte autoconsommée se substitue à celle du réseau



# Calendrier des communiqués et réunions 2023-2024

---

## **Calendrier financier 2023**

- ➔ 23 mars : Assemblée Générale annuelle
- ➔ 3 avril : CA du 1er trimestre 2023
- ➔ 3 juillet : CA du 2ème trimestre 2023
- ➔ 19 juillet : Résultats semestriels 2023
- ➔ 2 octobre : CA du 3ème trimestre 2023

## **Calendrier financier 2024**

- ➔ 3 janvier : CA annuel 2023
- ➔ 18 janvier : Résultats annuels 2023
- ➔ 21 mars : Assemblée Générale annuelle