



AUTONOM®

# Résultats Semestriels 2023 :

*Excellence opérationnelle confirmée  
dans un nouveau cycle*

 ARGAN

19 juillet 2023



L'entrepôt qui produit sa propre énergie verte  
pour son autoconsommation

# Sommaire

---

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>L'essentiel des Résultats du S1 2023</b>                   | <b>3</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>Le marché de l'immobilier logistique</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>III.</b>  | <b>Des Clients-Locataires fidèles et de premier plan</b>      | <b>11</b> |
| <b>IV.</b>   | <b>Un patrimoine PREMIUM de 3,5 millions de m<sup>2</sup></b> | <b>16</b> |
| <b>V.</b>    | <b>La dette</b>   | <b>22</b> |
| <b>VI.</b>   | <b>Résultats du S1 2023</b>                                   | <b>26</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>Objectifs 2023 actualisés</b>                              | <b>32</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>Notre plan stratégique</b>                                 | <b>34</b> |

---



TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>



L'essentiel des résultats  
du S1 2023

# Chiffres clés du S1 2023



## Le Patrimoine

- Valorisation HD : **3,6 Md€**
- Taux de capitalisation HD : **5,0 %**
- Surface : **3,5 millions de m<sup>2</sup>**
- ANR EPRA NTA : **78 € par action**

## La Dette

- Confirmation par S&P du rating « **BBB-** » avec perspective stable
- Dette nette : **1,8 Md€** Vs. 1,8 Md€ fin déc. 2022
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **49 %** Vs. 45 % fin déc. 2022
- Coût à fin juin 2023 : **2,10 %** Vs. 1,50 % à fin déc. 2022

## Les Résultats

- Revenus locatifs : **91 M€**  11 %
- Résultat net récurrent : **63 M€**  8 %





TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>

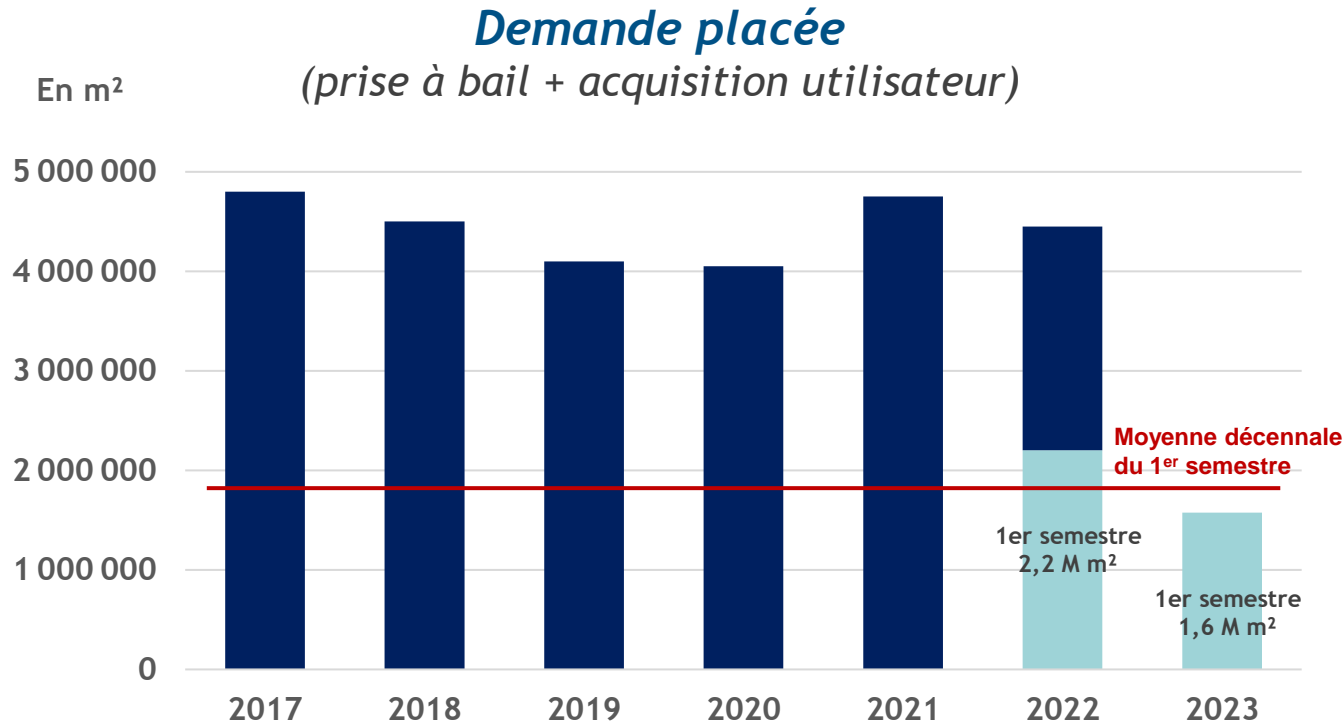


ARGAN



Le marché de  
l'immobilier logistique

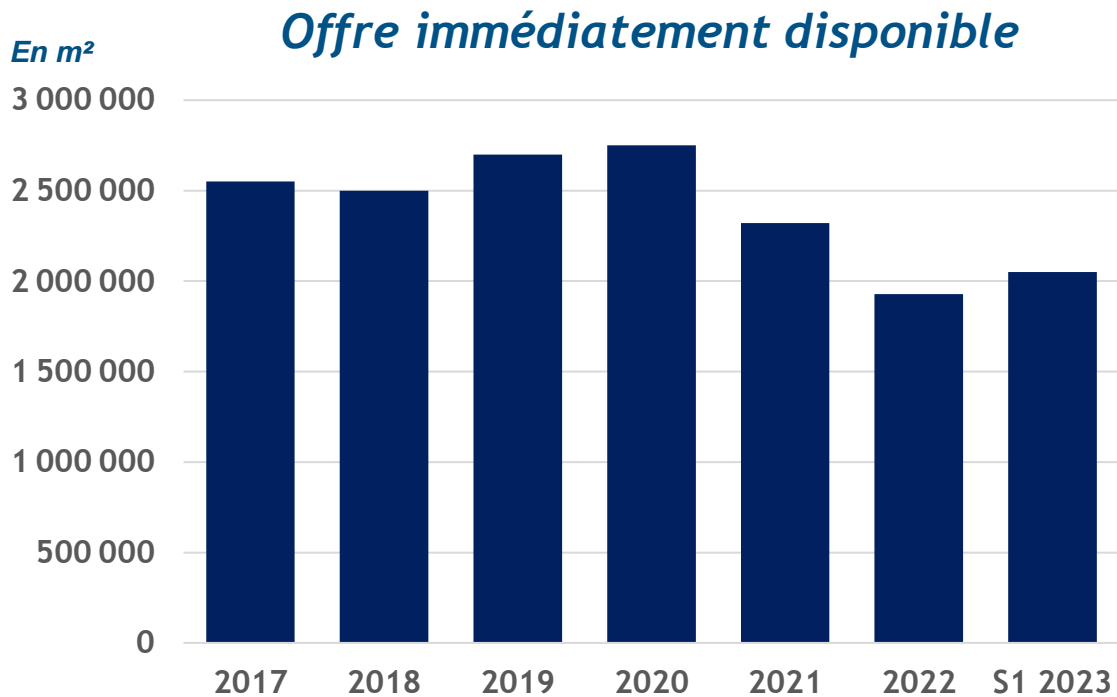
# Ralentissement de la demande placée après des années records



- **Demande placée au 1<sup>er</sup> semestre 2023 en recul de 29% en un an**
- **Parmi les facteurs explicatifs: une absence d'offre sur les principaux marchés**

Source : CBRE

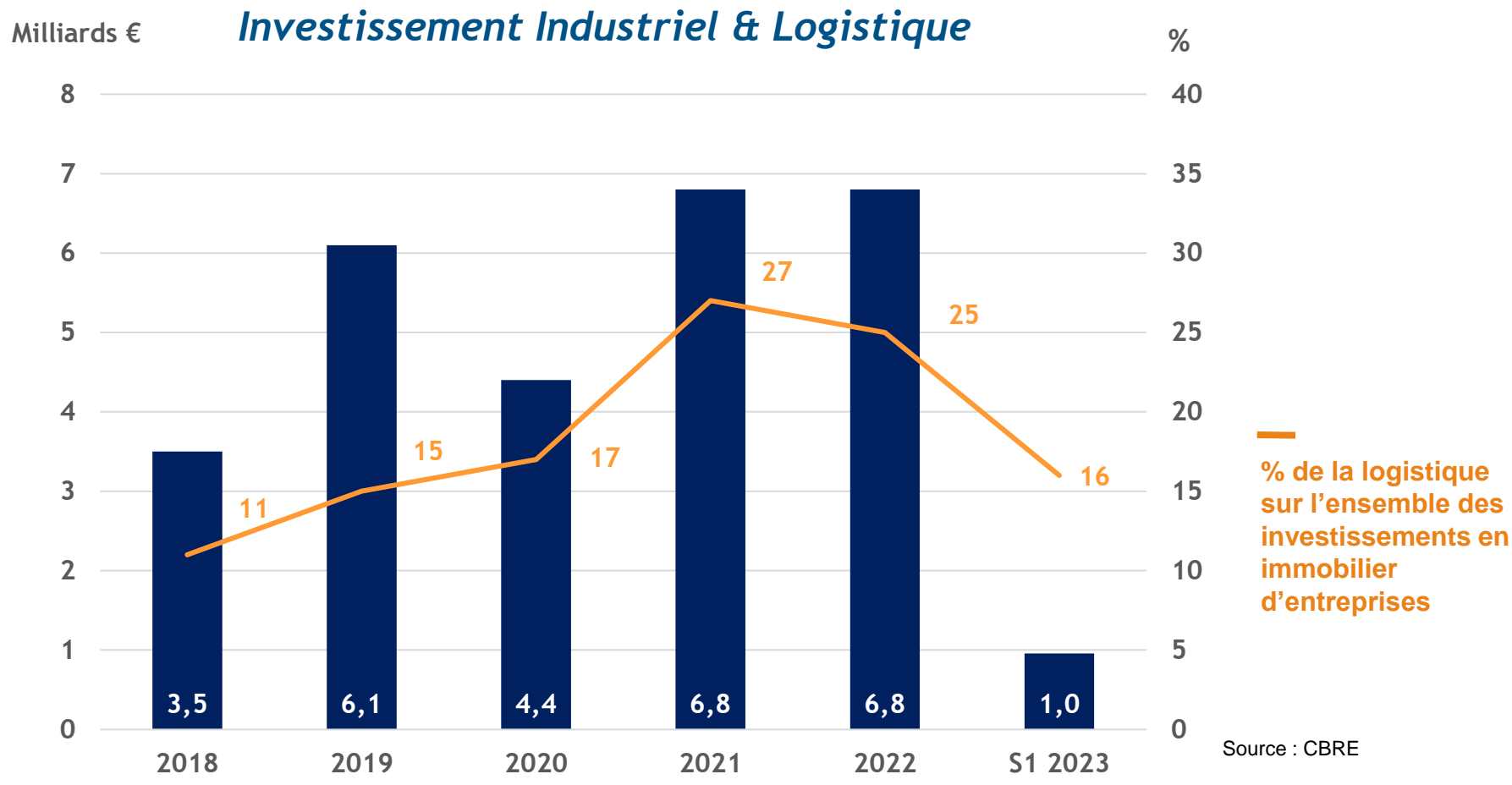
# Une offre locative à un très bas niveau



**Taux de vacance à un  
bas niveau à 3,7%  
en France à fin  
juin 2023**

Source : CBRE

# Marché de l'investissement logistique en France



Baisse des investissements au S1 2023 dans un contexte de marché plus attentiste



# 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 une **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 complexe





TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>

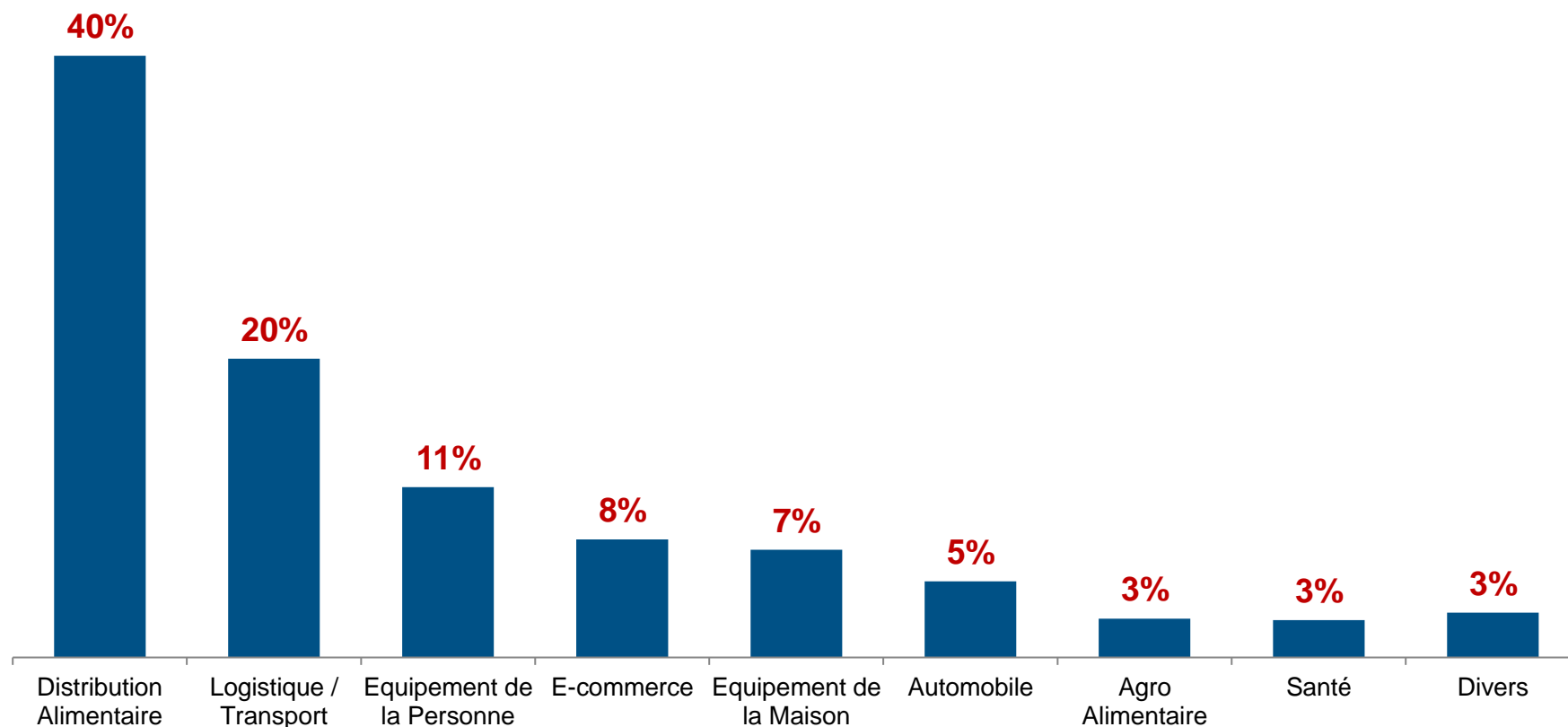
ARGAN

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

# Des clients de premier plan

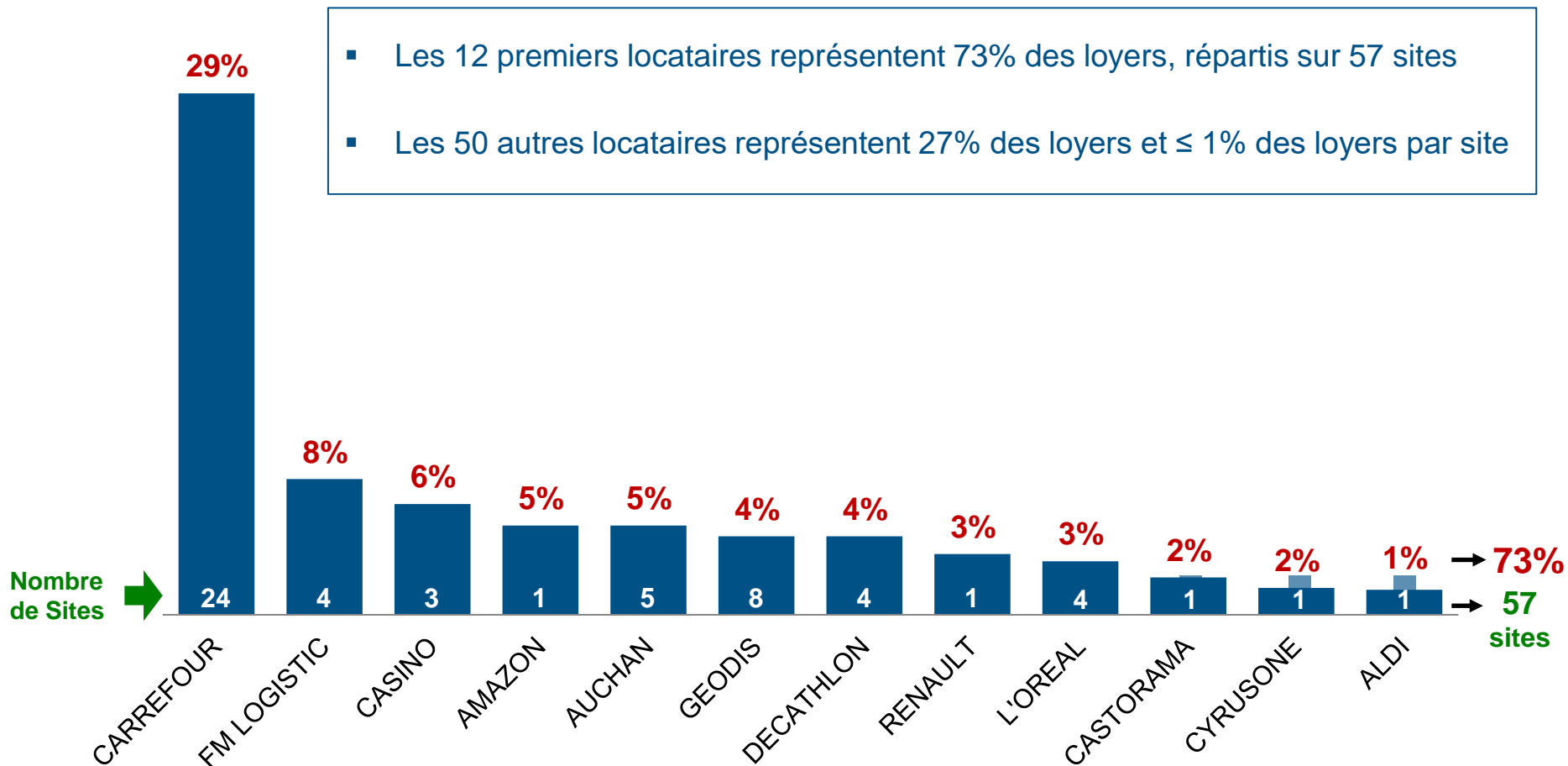


# Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des revenus locatifs par client-locataire

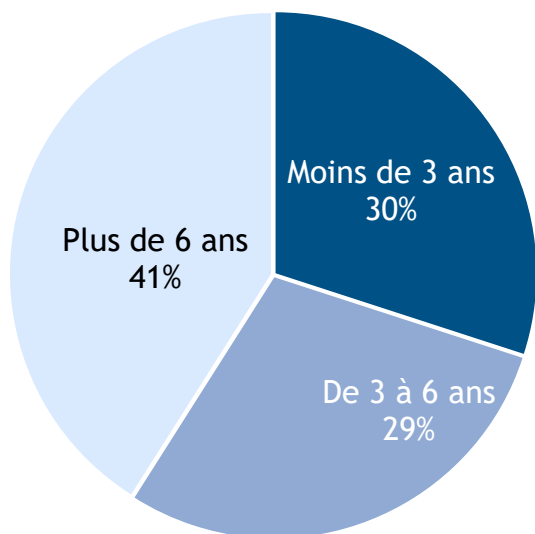




# Des loyers sécurisés

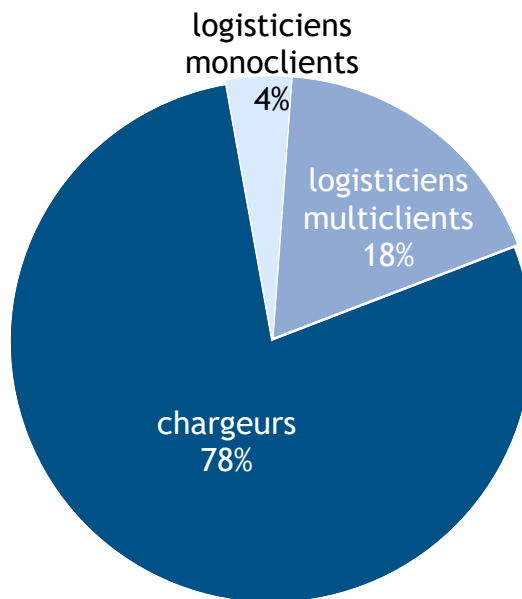
## Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle moyenne : 5,5 ans**  
(stable vs. fin 2022)

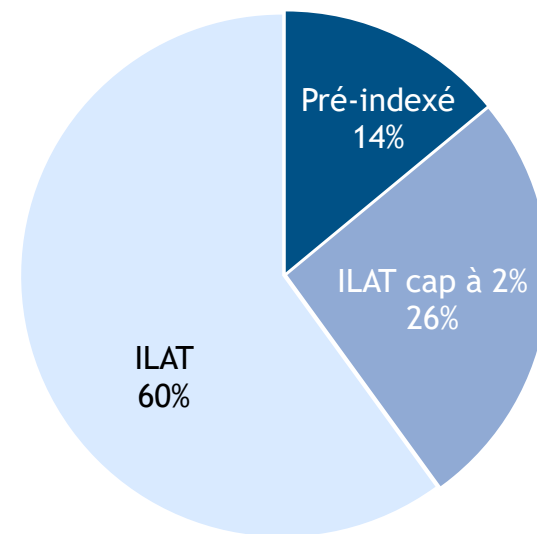
## Typologies des Clients



**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%**



TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>

# ARGAN

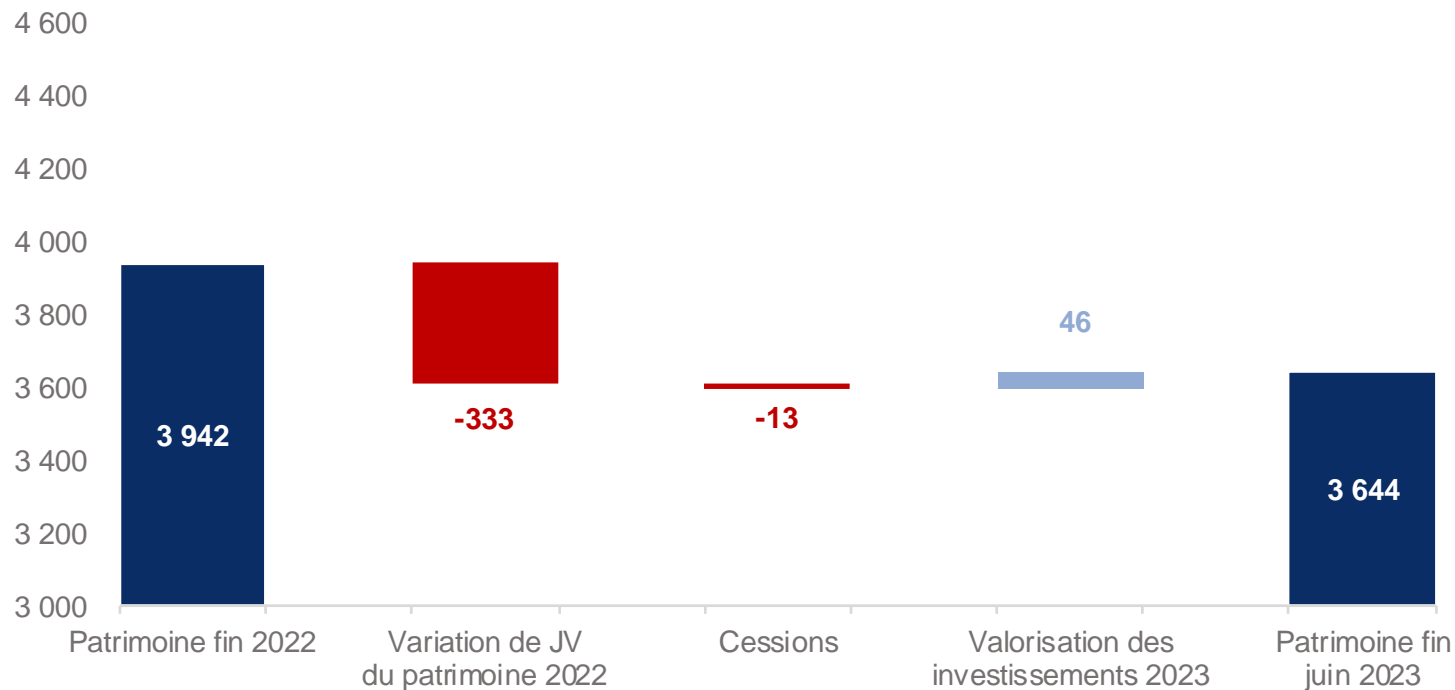
**Un patrimoine PREMIUM  
de 3,5 millions de m<sup>2</sup>**

# S1 2023 : Chiffres clés du patrimoine

|  |  |
|--|--|
| <b>Valorisation <i>Hors Droits</i> :</b>         | ▪ <b>3,6 milliards d'€</b> (au taux de capitalisation de 5,0%) |
| <b>Surfaces construites :</b>                    | ▪ <b>3 520 000 m<sup>2</sup></b> (stable vs. fin 2022)         |
| <b>Foncier :</b>                                 | ▪ <b>940 ha</b>  |
| <b>Taux d'occupation spot :</b>                  | ▪ <b>100%</b>  |
| <b>Durée ferme résiduelle moyenne des baux :</b> | ▪ <b>5,5 ans</b>   |
| <b>Age moyen des entrepôts :</b>                 | ▪ <b>10,8 ans</b>  |
| <b>Nombre d'entrepôts :</b>                      | ▪ <b>Une centaine</b>  |
| <b>Part d'entrepôts certifiés</b>                | ▪ <b>50%</b>   |
| <b>Nombre de locataires :</b>                    | ▪ <b>62</b>  |
| <b>Nombre d'employés :</b>                       | ▪ <b>&gt; 21 000</b> travaillant dans les entrepôts du groupe  |

# Valorisation du Patrimoine : 3,6 Md€

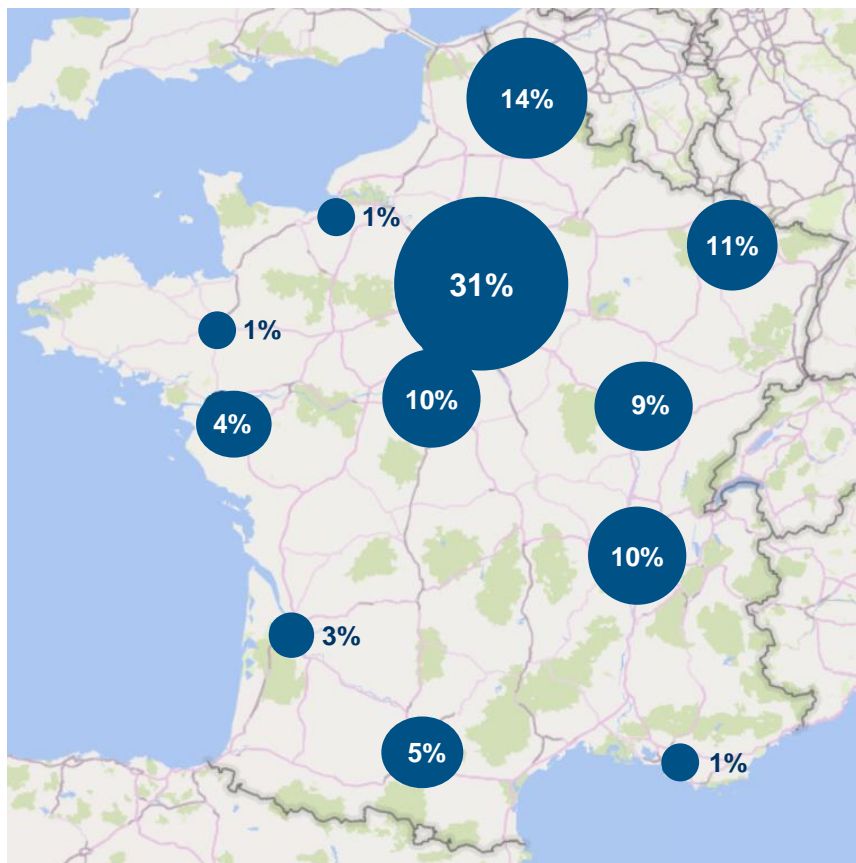
En M€



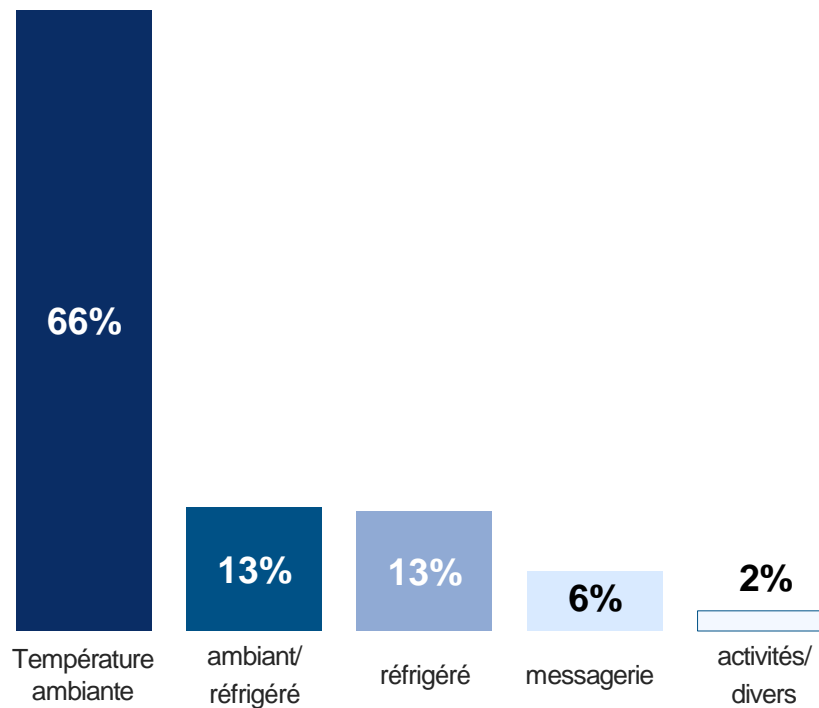
**La valorisation du patrimoine est en baisse de -8%**  
en raison de l'effet mécanique lié à la décompression des taux de capitalisation

# Répartition des plateformes

## par régions



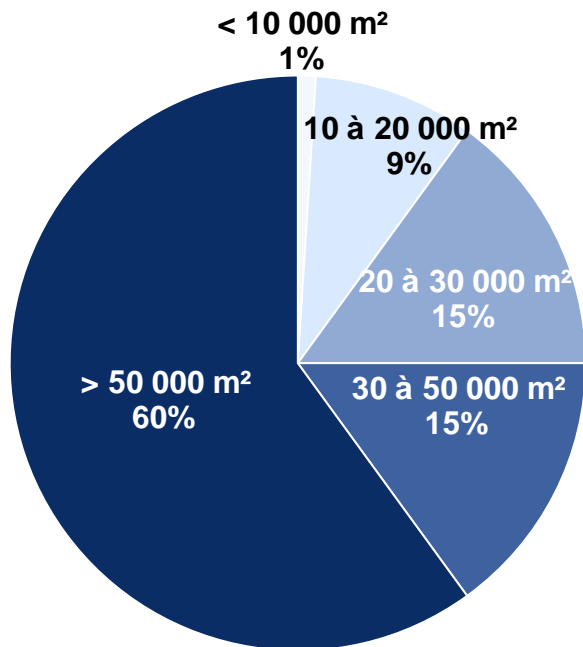
## par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des plateformes

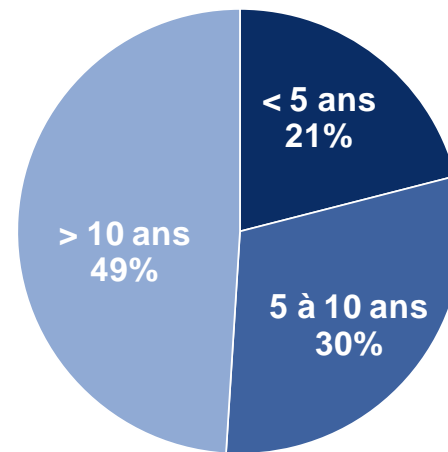
## par surfaces



**Surface moyenne : 37 000 m<sup>2</sup>**

Les 27 entrepôts XXL représentent 60% des surfaces

## par ancienneté



**Ancienneté moyenne : 10,8 ans**



# 2023 & 2024 : 310 M€ d'investissements pour 255 000 m<sup>2</sup>



Agence Franc



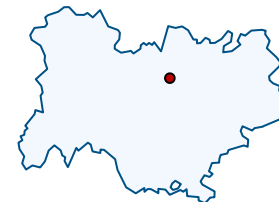
**Eurial**

- La Crèche (79)
- Extension
- Surface : 12 400 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



**Carrefour**

- Mondeville (14)
- Surface : 82 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



**BUT**

- Janneyrias (38)
- Surface : 38 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9,5 ans

## Très forte dynamique commerciale d'ARGAN :

- 2023 : 4 projets de développement et 1 extension, pour 135 M€ et 100 000 m<sup>2</sup>
- 2024 : pipeline de projets soutenu, pour 175 M€ et 155 000 m<sup>2</sup>



TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>



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

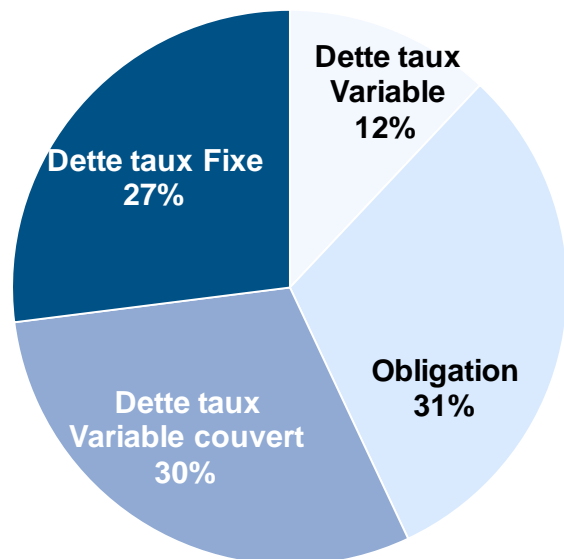
- **Lignes RCF  $\geq$  1 an de loyer**

## 4 Rating

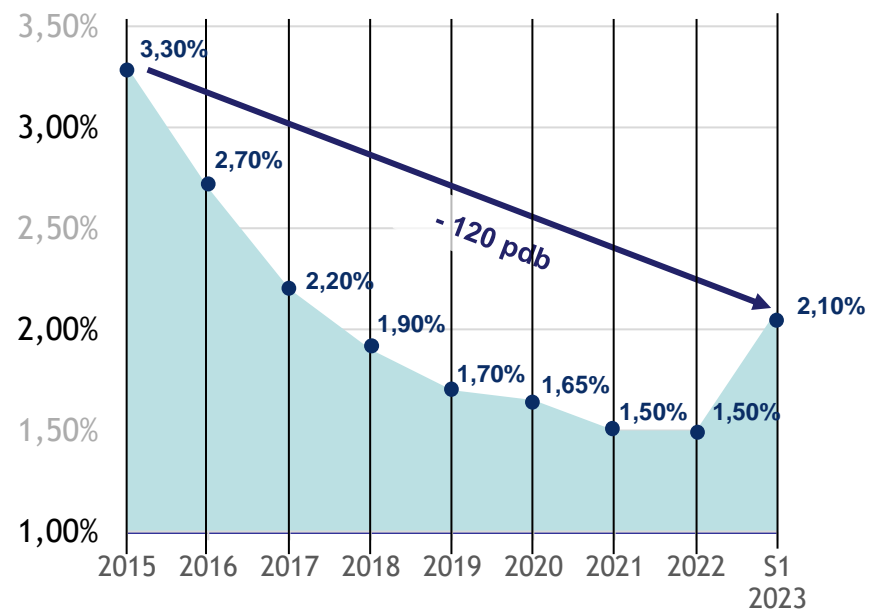
- **Confirmation par S&P du rating « BBB- » avec perspective stable**

# Un coût de la dette à 2,1 % à fin juin 2023

## STRUCTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2023



## EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



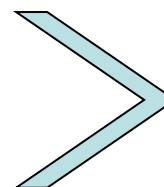
- **Coût moyen de la dette à fin juin 2023 = 2,10 %**
- **Maturité de la dette = 5,9 ans**
- **Dettes Nettes / EBITDA<sup>(1)</sup> année pleine = 10,8 x**
- **LTV HD : 49%**

1. Sur la base de l'EBITDA S1 2023 annualisé.

# Un coût de la dette et un ratio LTV maîtrisés

## Simulation du coût de la dette en fonction de l'Euribor 3 mois

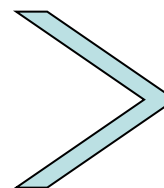
| Euribor | 2023 | 2024 | 2025 |
|---------|------|------|------|
| 3,0%    | 2,2% | 2,2% | 2,1% |
| 3,5%    | 2,4% | 2,3% | 2,3% |
| 4,0%    | 2,5% | 2,4% | 2,4% |
| 4,5%    | 2,7% | 2,6% | 2,5% |



*Un coût de la dette restant maîtrisé dans les hypothèses actuelles de taux*

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

| Tx de capi | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------|------|------|------|
| 4,5%       | 45%  | 42%  | 38%  |
| 5,0%       | 50%  | 46%  | 42%  |
| 5,5%       | 55%  | 51%  | 46%  |
| 6,0%       | 59%  | 55%  | 50%  |



*Loin du covenant obligatoire de 65% de LTV*



TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>

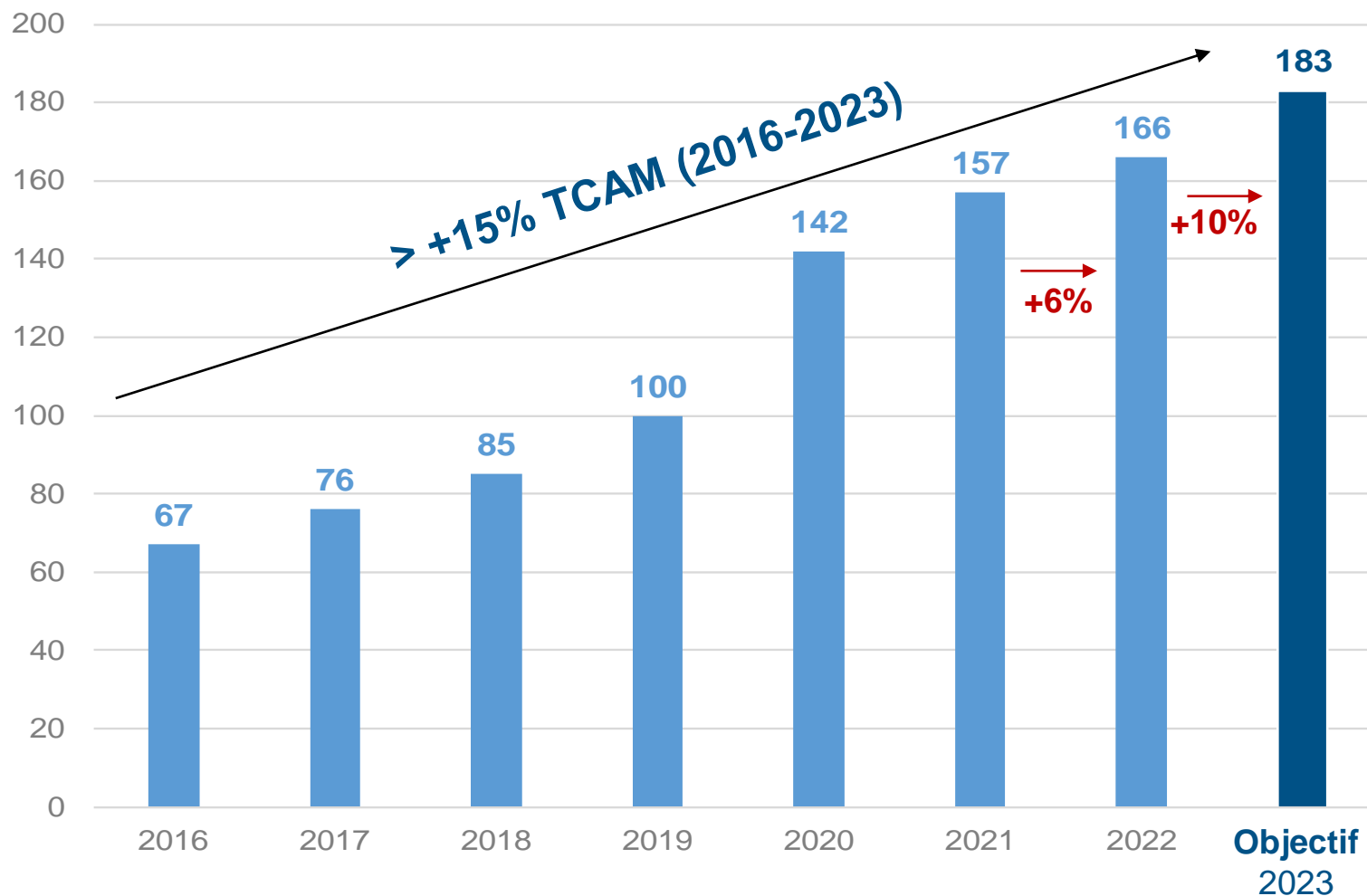


Résultats du S1 2023



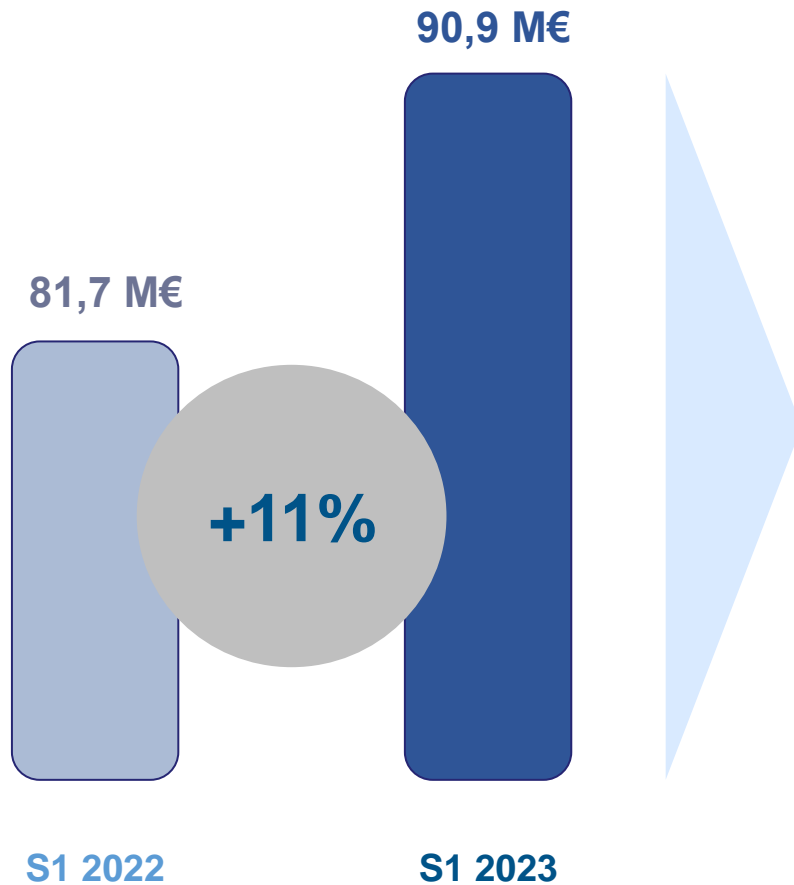


# Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



# Analyse des revenus locatifs S1 2023

Revenus locatifs (M€)



- Effet année pleine des loyers des développements de 2022
- Loyers des entrepôts livrés au S1 2023
- Révision des loyers intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (+4% en moyenne)

# Résultat net récurrent S1 2023

| En M€   | S1 2022                     | S1 2023                     |        |
|---|-----------------------------|-----------------------------|--------|
| Revenus locatifs  | 81,7                        | 90,9                        | ↗ +11% |
| Charges courantes   | -8,2                        | -7,1                        |        |
| Produits de trésorerie  | 0,0                         | 1,4                         |        |
| Intérêts sur emprunts   | -13,0                       | -20,2                       |        |
| Frais d'émission  | - 2,1                       | - 1,9                       |        |
| <b>Résultat net récurrent</b> (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultat de cession) | <b>58,4</b>                 | <b>63,1</b>                 | ↗ +8 % |
| <b>Résultat net récurrent / Revenus</b>   | <b>71 %</b>                 | <b>69 %</b>                 |        |
| <b>Résultat net récurrent par action (€)</b><br>Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice                   | <b>2,57 €</b><br>22 713 067 | <b>2,74 €</b><br>22 999 955 | ↗ +7 % |

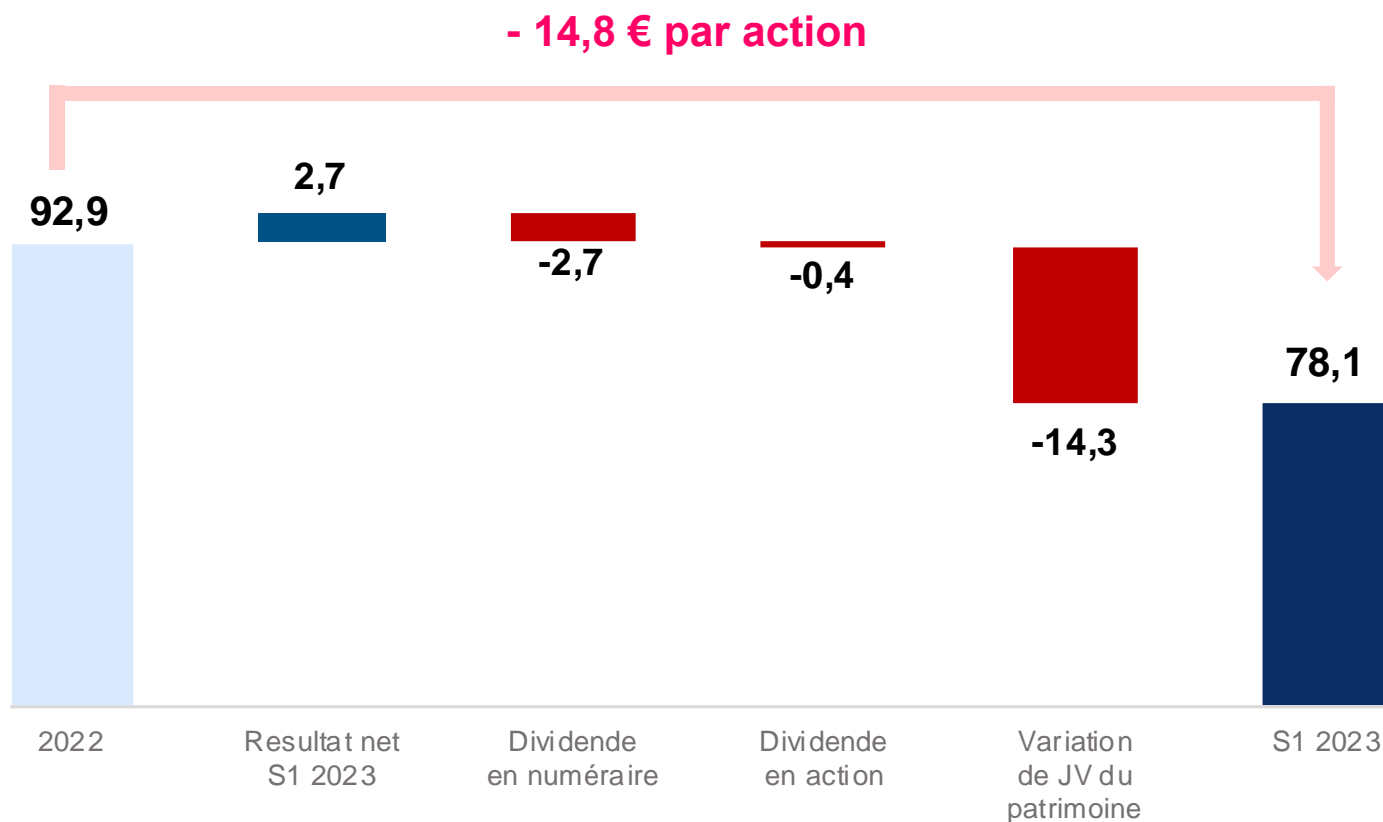
# Compte de résultat consolidé (IFRS) S1 2023

| En M€   | S1 2022      | S1 2023       |
|---|--------------|---------------|
| Revenus locatifs                                      | 81,7         | 90,9          |
| <b>EBITDA</b>   | <b>73,0</b>  | <b>85,3</b>   |
| <b>EBITDA / Revenus</b>                               | <b>89%</b>   | <b>94%</b>    |
| Variation de juste valeur                             | 264,8        | -332,6        |
| Résultat des cessions                                 | -0,1         | -0,2          |
| Autres charges opérationnelles                        | -0,5         | -             |
| <b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>      | <b>337,1</b> | <b>-247,5</b> |
| Produits de trésorerie et équivalents                 | 0,1          | 1,4           |
| Intérêts sur emprunts                                 | -13,0        | -20,2         |
| Instruments dérivés et frais d'émission               | -3,3         | -3,0          |
| Pénalités sur remboursement anticipé de prêt          | -6,5         | -             |
| <b>Résultat avant impôts</b>                          | <b>314,4</b> | <b>-269,3</b> |
| Impôts et autres charges financières                  | 8,7          | -0,2          |
| Quote-part résultat sociétés mises en équivalence     | 0            | 0             |
| <b>Résultat net</b>                                   | <b>323,1</b> | <b>-269,5</b> |
| <b>Résultat net part du groupe</b>                    | <b>321,7</b> | <b>-267,0</b> |
| <b>Résultat dilué par action (€)</b>                  | <b>14,16</b> | <b>-11,60</b> |
| Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice | 22 713 067   | 22 999 955    |

**Baisse du résultat net liée essentiellement à l'impact mécanique de la décompression des taux de capitalisation sur les variations de juste valeur du patrimoine**

# Progression de l'ANR EPRA NTA S1 2023 par action

En €/action



ANR EPRA NRV

89,3 € / action

**ANR EPRA NTA**

**78,1 € / action**

ANR EPRA NDV

85,3 € / action



TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>



**Objectifs 2023  
actualisés**



# Objectifs 2023 actualisés

| Chiffres clés                        | Objectifs 2023                      | Variation<br>Vs. 2022 |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Revenus locatifs révisés à la hausse | 183 M€                              | ↗ +10%                |
| Résultat Net Récurrent confirmé      | 124 M€                              | ↗ +4%                 |
| <b>RNR / Revenus locatifs</b>        | <b>68%</b>                          |                       |
| Dividende par action relevé          | 3,15 € <sup>(1)</sup>               | ↗ +5%                 |
| Volume des développements            | 135 M€<br>(100 000 m <sup>2</sup> ) |                       |

1. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 21 mars 2024.





TEREVA – Pusignan (69) - 33 000 m<sup>2</sup>



NUTRITION & SANTE – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



DECATHLON – St Quentin Fallavier (38) - 43 000 m<sup>2</sup>



Notre plan stratégique

# Notre stratégie financière adaptée au nouveau cycle

## Poursuite d'un rythme de croissance soutenu

**2023**

**> +10%**

- **Croissance** liée à l'indexation (+4% en moyenne)
- **Effet année pleine des investissements réalisés en 2022 et 2023**
- **Retour à un taux de 100% d'occupation**

**2023  
-  
2024**

**TCAM  
~+10%**

- **Maintien d'une croissance soutenue sur toute la période 2023-2024**
- **Sur la base du périmètre actuel**

# Notre stratégie financière adaptée au nouveau cycle

## Un désendettement structurel fort à horizon 2030

LTV

25%

(Tx. de capi. : 4,5%)

à 35%

(Tx. de capi. : 6%)

Dette  
Nette  
/  
EBITDA

7X

- Fermeture du robinet des emprunts pour financer notre développement, tout en remboursant environ 100 M€/an d'emprunts amortissables
- Deux solutions pour financer notre développement :
  - L'autofinancement, par des cessions ciblées d'actifs d'ici fin 2024 ou début 2025 selon l'évolution des marchés.  
Créatrice de valeur, cette politique vertueuse permettra de vendre des actifs à un taux de capitalisation modéré pour développer des entrepôts à des taux de rendement plus favorables et économes en carbone
  - Le tiers investissement, en proposant à un nombre restreint d'investisseurs d'apporter des fonds à nos côtés dans le cadre d'un véhicule financier dédié, dont le contrôle demeurera assuré par ARGAN. Cette seconde solution, actuellement à l'étude, permettrait de maintenir une croissance soutenue, tout en assurant le désendettement de la foncière

## Approche ESG renforcée



**RAPPORT RSE 2021**



- Le rapport ESG publié en septembre 2022 était une opportunité de dresser un état des lieux de toutes les actions déjà déployées par Argan et les résultats atteints sur la période 2018-2021
- Depuis le début de l'année, nous préparons activement la mise à jour de notre stratégie ESG qui devrait être présentée courant octobre 2023 dans un rapport ESG dédié (en français et en anglais) avec notre trajectoire bas carbone. Une liste d'indicateurs avec des trajectoires pluriannuelles sera détaillée

# Une politique ESG ambitieuse : ambitions pour 2030

## Une démarche bas carbone résolue

*(pour l'éclairage et le chauffage)*

1

AUT:☀:NOM®

**Nos nouveaux développements sont faits avec AUT:☀:NOM®** l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte.

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

**Amélioration significative du patrimoine** avec de nouveaux actifs AUT:☀:NOM® bas carbone

2

**Parc existant**

**Installation de pompes chaleur électriques** dans le parc existant d'ici 2030 avec un **bannissement du gaz** (3,5 fois plus d'émissions que l'électricité) **pour une réduction drastique des émissions de CO<sub>2</sub>**

**Généralisation des GTC** (Gestion Technique Centralisée), pour les installations d'éclairage et de chauffage notamment, **afin de réduire d'environ 10% les consommations d'énergie**

# A propos d' AUTONOM<sup>®</sup>

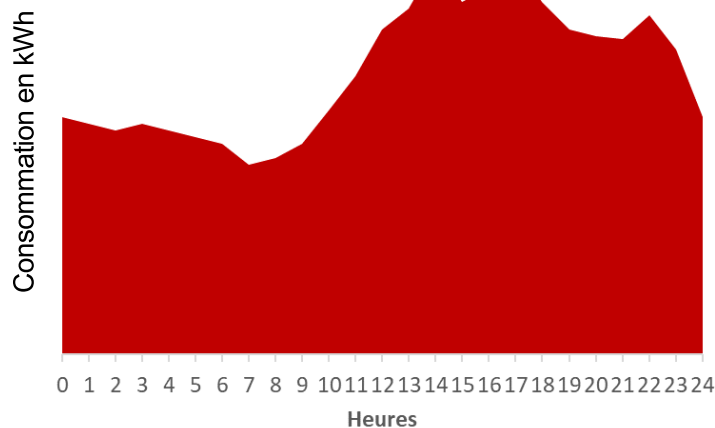
- AUTONOM<sup>®</sup> est dorénavant l'entrepôt que nous construisons

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**

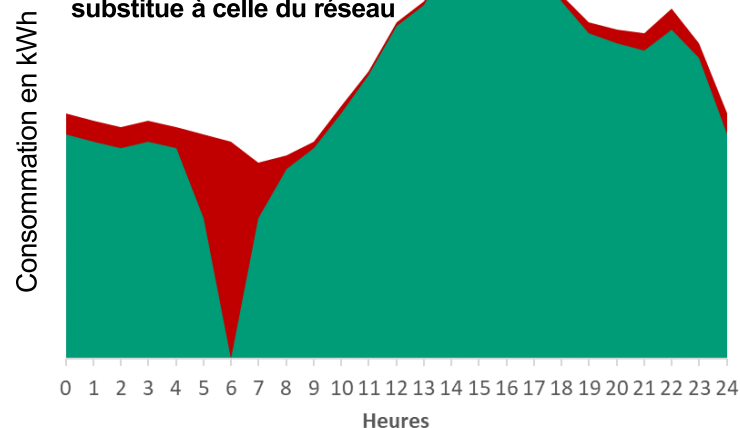
## Entrepôt traditionnel

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*

➔ *2 octobre : CA du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023*

## *Calendrier financier 2024*

➔ *3 janvier : CA annuel 2023*

➔ *18 janvier : Résultats annuels 2023*

➔ *21 mars : Assemblée Générale annuelle*