

# Présentation des résultats 2023

---

Une performance financière excellente  
pour des objectifs 2024 ambitieux



Réunion financière – 18 janvier 2024

# Sommaire

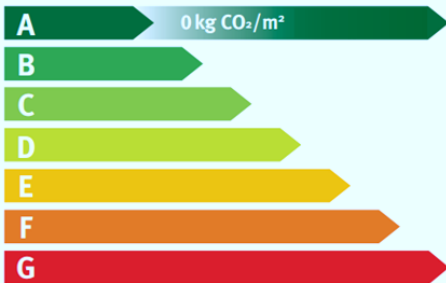
---

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>L'essentiel des Résultats 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>9</b>  |
| <b>IV.</b>   | <b>Un patrimoine PREMIUM de 3,6 millions de m<sup>2</sup></b> | <b>14</b> |
| <b>V.</b>    | <b>La dette</b>   | <b>21</b> |
| <b>VI.</b>   | <b>Résultats 2023</b>   | <b>25</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>Dividende et Bourse</b>                                    | <b>31</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>Feuille de route ESG volontariste</b>                      | <b>34</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>Objectifs 2024</b>   | <b>38</b> |

---



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



**AUTONOM<sup>®</sup>**  
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

## L'essentiel des Résultats 2023

# Chiffres clés 2023



## Le Patrimoine

- Valorisation HD : **3,7 Md€**
- Taux de capitalisation HD : **5,1 %**
- Surface : **3,6 millions de m<sup>2</sup>**
- ANR EPRA NTA : **79,1 € par action**

## La Dette

- Rating S&P : « **BBB-** »
- Dette nette : **1,9 Md€** Vs. 1,8 Md€ fin déc. 2022
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **49,7 %** Vs. 45,1 % fin déc. 2022
- Coût 2023 : **2,30 %** Vs. 1,50 % à fin déc. 2022

## Les Résultats

- Revenus locatifs : **184 M€**  11 %
- Résultat net récurrent - pdg : **126 M€**  5 %



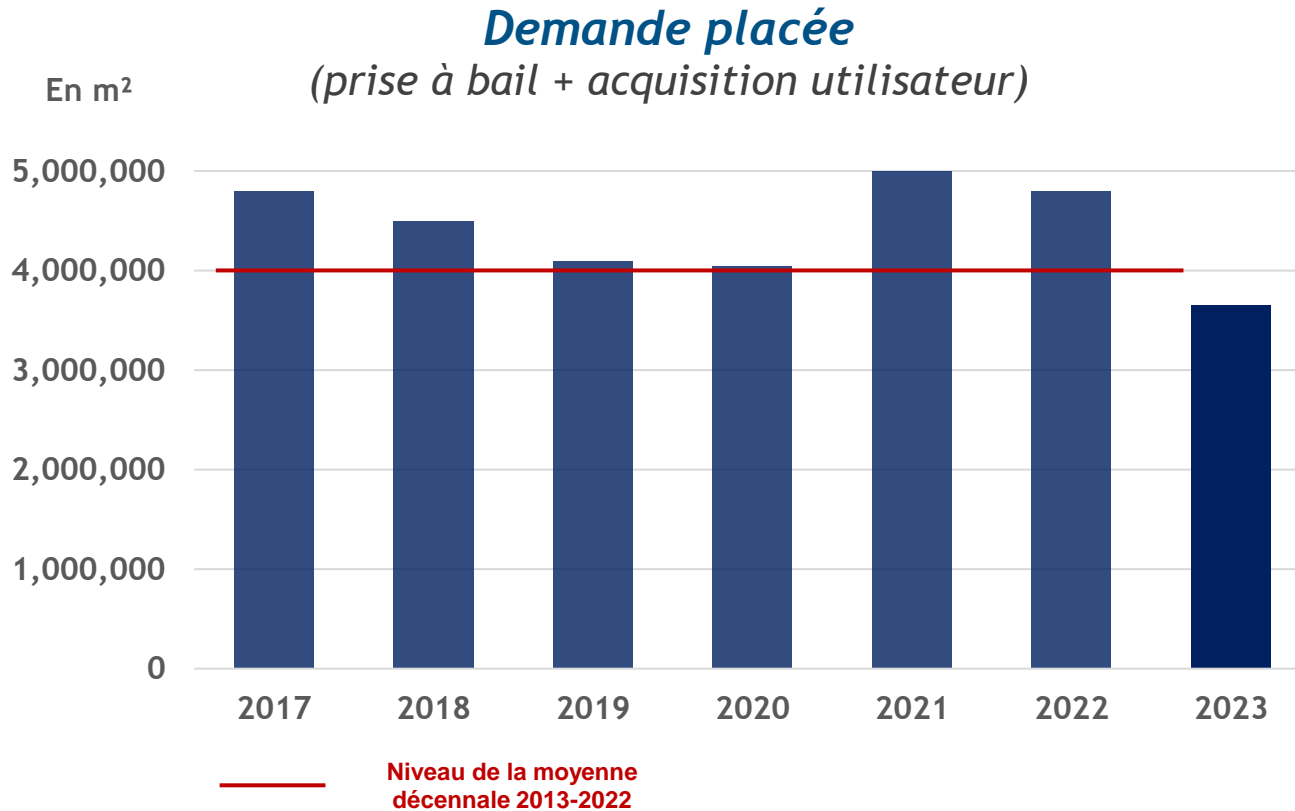
NUTRITION & SANTE avec BERT&YOU – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

**Le marché de  
l'immobilier logistique**

# Ralentissement de la demande placée après des années records



- **Demande placée en recul de -24 % en 2023**
- **Parmi les facteurs explicatifs :**
  - Moins de transactions sur les entrepôts XXL (> 50 000 m<sup>2</sup>)**
  - &**
  - Un foncier moins disponible donnant une prime aux acteurs historiques reconnus**

Source : CBRE



# Une offre locative toujours à un bas niveau



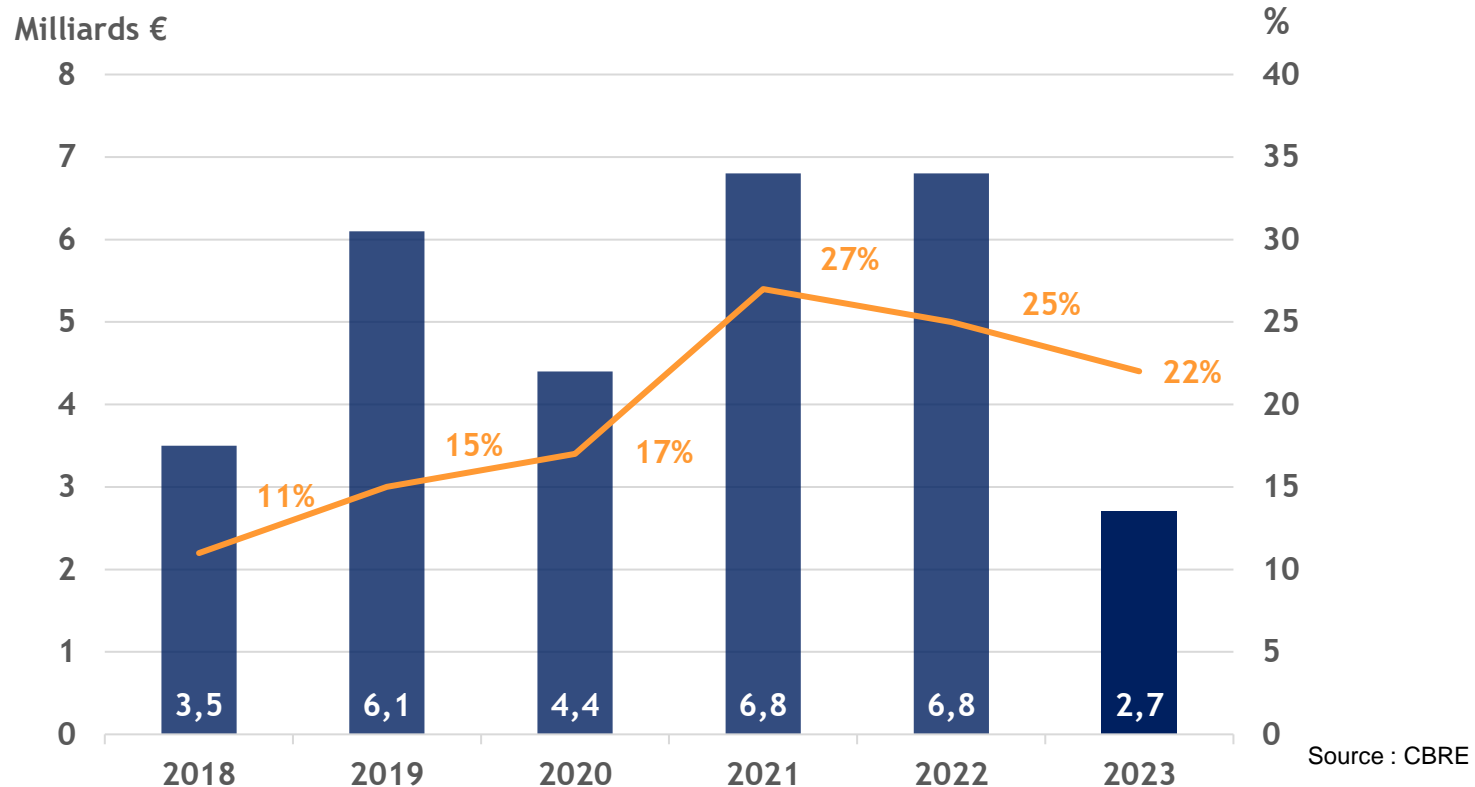
**Taux de vacance  
à un bas niveau :  
4,7% en France  
à fin décembre 2023**

Source : CBRE

# Marché de l'investissement logistique en France

## Investissement Industriel & Logistique

— % logistique & industriel sur l'ensemble des investissements en immobilier d'entreprises



**Baisse des investissements en 2023 dans un contexte de marché attentiste sur les 9 premiers mois avant d'enregistrer de premières transactions significatives au T4**





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



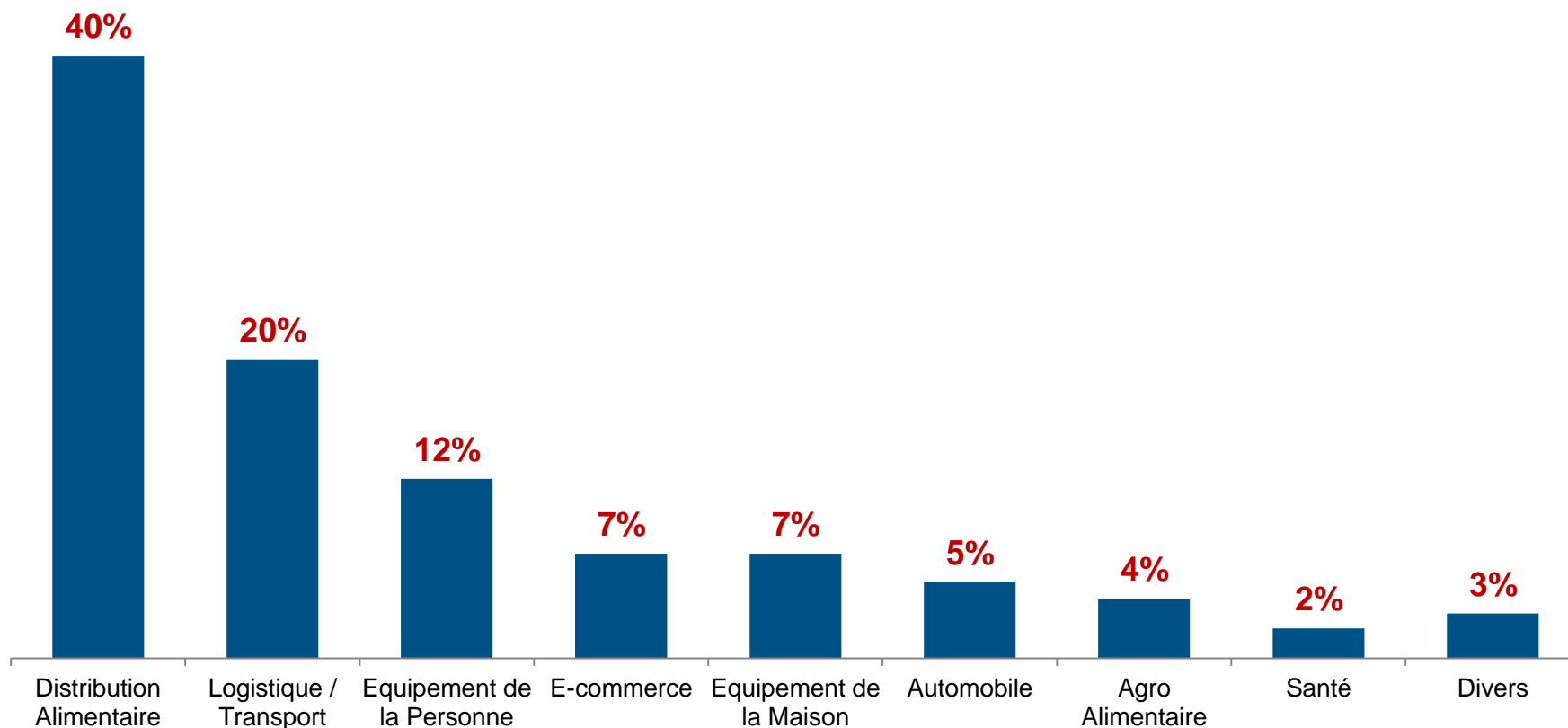
BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

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

# Des clients de premier plan



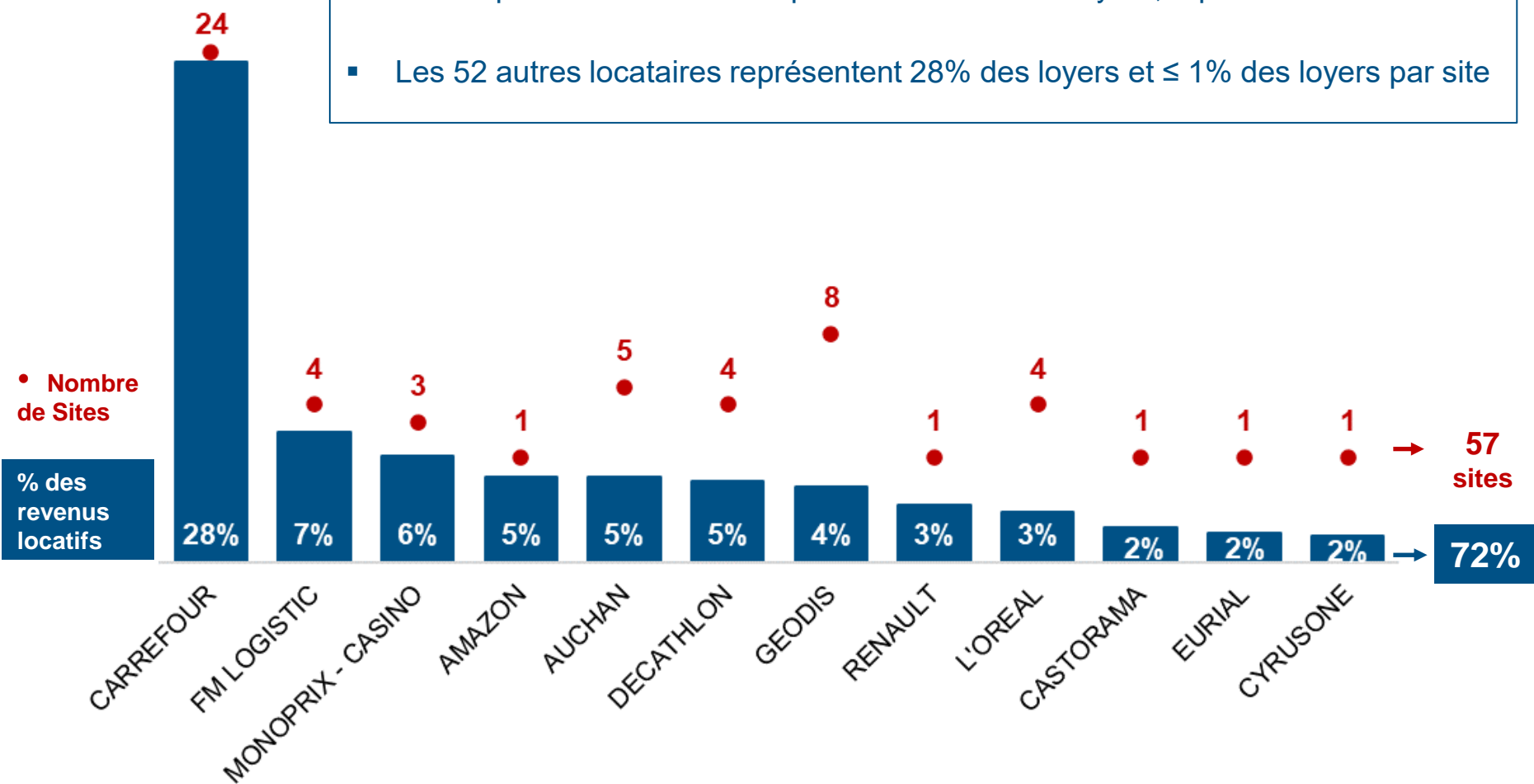
# Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des revenus locatifs par client-locataire

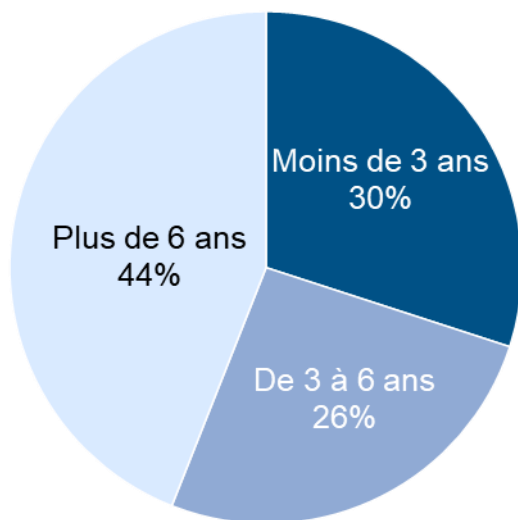
- Les 12 premiers locataires représentent 72% des loyers, répartis sur 57 sites
- Les 52 autres locataires représentent 28% des loyers et  $\leq 1\%$  des loyers par site



# Des loyers sécurisés

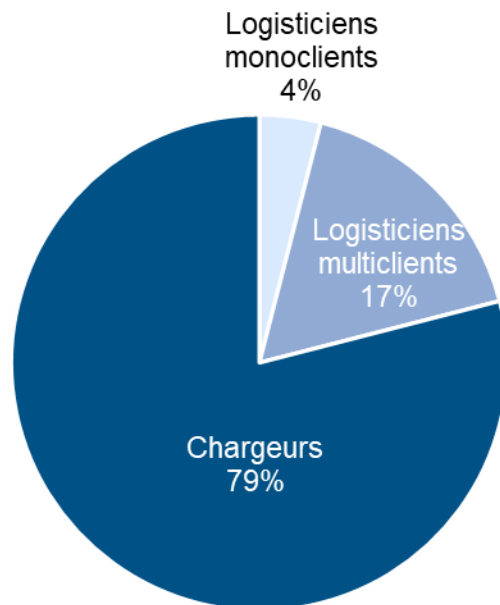
## Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle moyenne : 5,7 ans**  
(hausse de 0,2 an vs. fin 2022)

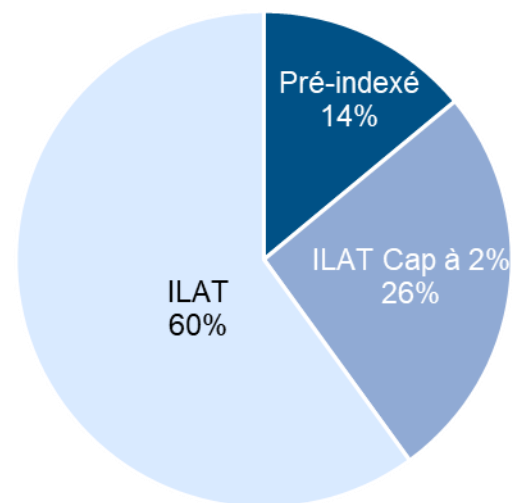
## Typologies des Clients



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

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

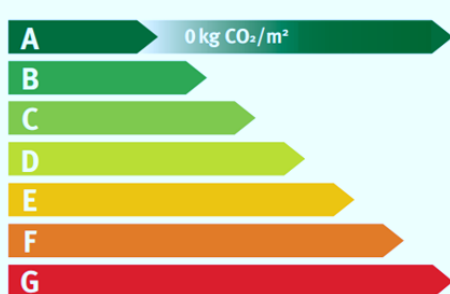
## Indexation des Loyers



**Indexation moyenne 2023 : +4%**



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



**AUTONOM<sup>®</sup>**  
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

**Un patrimoine PREMIUM  
de 3,6 millions de m<sup>2</sup>**

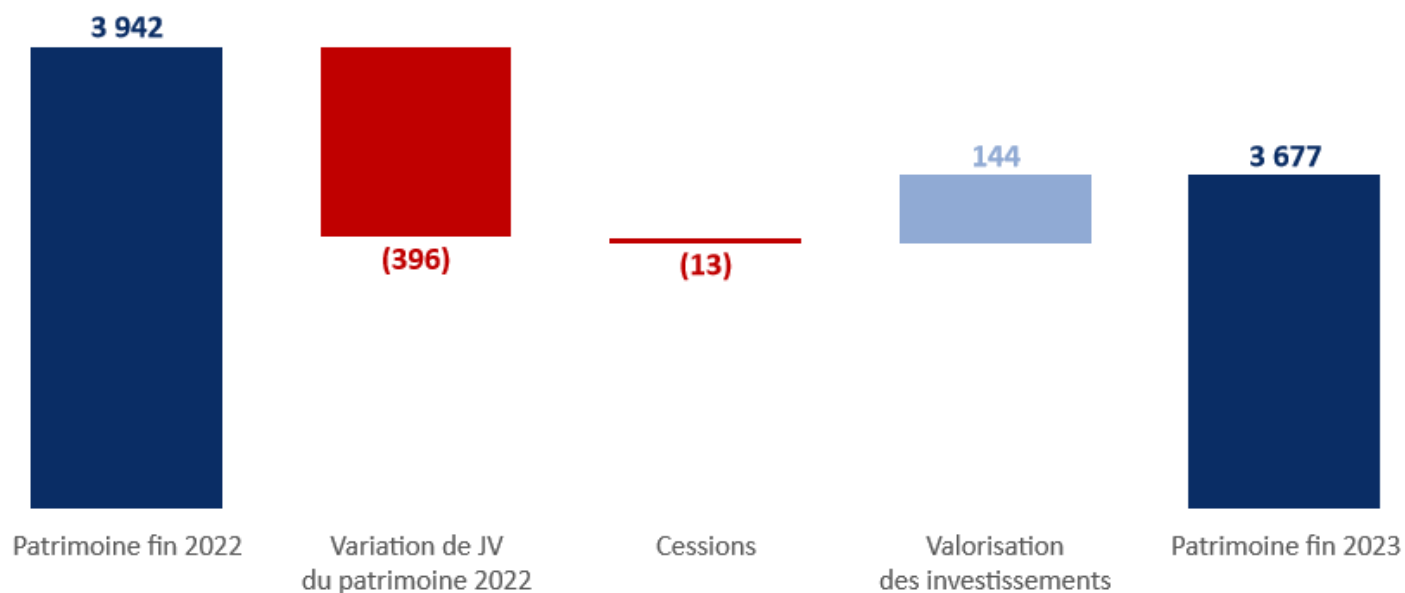
# 2023 : Chiffres clés du patrimoine

|  |  |
|--|--|
| <b>Valorisation <i>Hors Droits</i> :</b>         | ▪ <b>3,7 milliards d'€</b> (au taux de capitalisation de 5,1%)           |
| <b>Surfaces construites :</b>                    | ▪ <b>3 580 000 m<sup>2</sup></b> (vs. 3 500 000 m <sup>2</sup> fin 2022) |
| <b>Foncier :</b>                                 | ▪ <b>1 000 ha</b>  |
| <b>Taux d'occupation spot :</b>                  | ▪ <b>100 %</b>   |
| <b>Durée ferme résiduelle moyenne des baux :</b> | ▪ <b>5,7 ans</b>   |
| <b>Age moyen des entrepôts :</b>                 | ▪ <b>11,1 ans</b>  |
| <b>Nombre d'entrepôts :</b>                      | ▪ <b>Une centaine</b>  |
| <b>Part d'entrepôts certifiés :</b>              | ▪ <b>50% à fin 2023 &amp; 100% de développements au label Aut0nom®</b>   |
| <b>Nombre de locataires :</b>                    | ▪ <b>64</b>  |
| <b>Nombre d'employés :</b>                       | ▪ <b>22 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe</b>                 |



# Valorisation du Patrimoine : 3,7 Md€

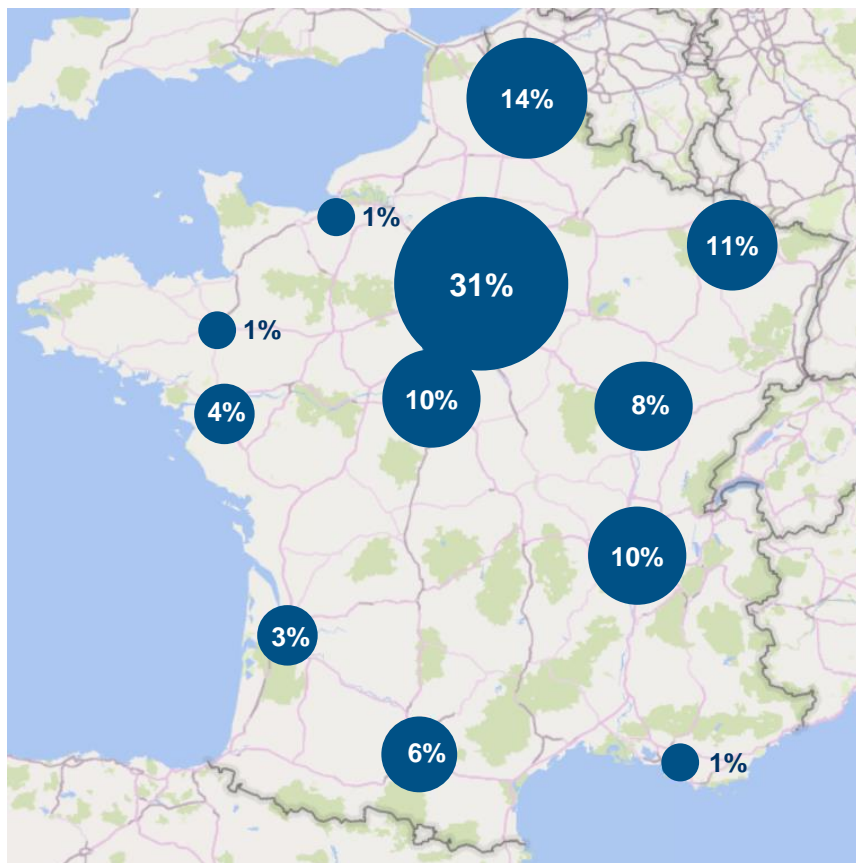
En M€



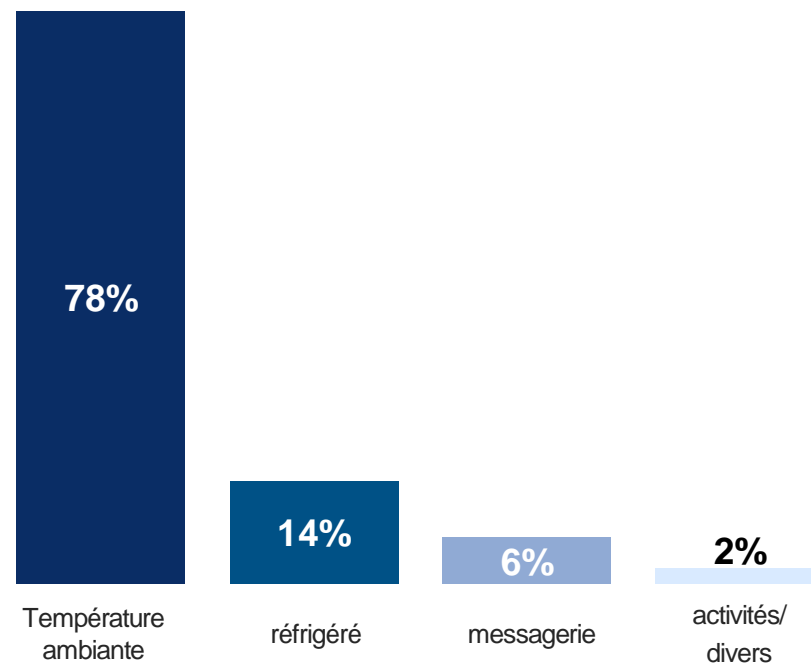
**La valorisation du patrimoine est en baisse de -7%, en raison de l'effet mécanique lié à la décompression des taux de capitalisation**

# Répartition des plateformes

## par régions



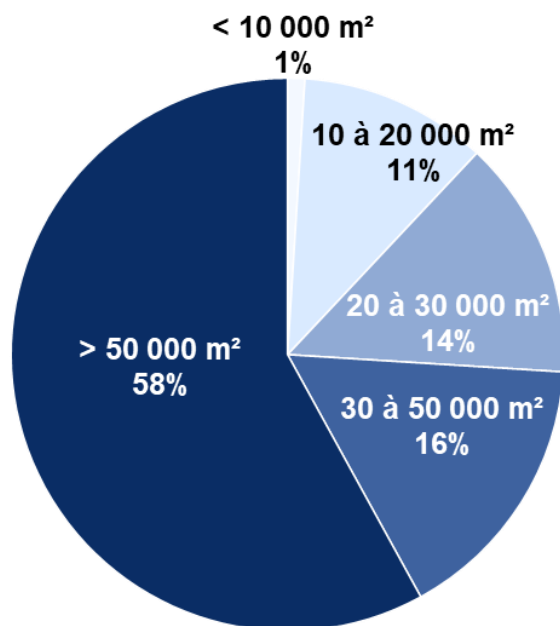
## par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des plateformes

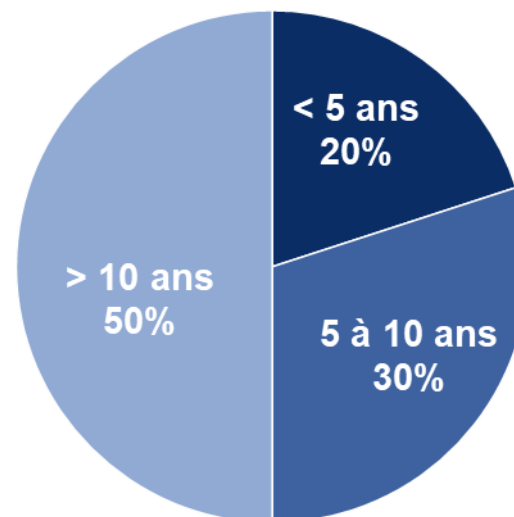
## *par surfaces*



**Surface moyenne : 36 900 m²**

Les 27 entrepôts XXL représentent 58% des surfaces

## *par ancienneté*



**Ancienneté moyenne : 11,1 ans**

# 2023 : 132 M€ d'investissements pour 100 000 m<sup>2</sup>

## Sites\*

## Informations principales

## Localisation

Développements en propre



- Montbartier (82) ①
- Surface : 19 000 m<sup>2</sup>

DECATHLON

- St-Jean-sur-Veyle (01) ②
- Surface : 14 500 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



- La Crèche (79) ③
- Extension
- Surface : 12 500 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans

Eurial

Acquisitions

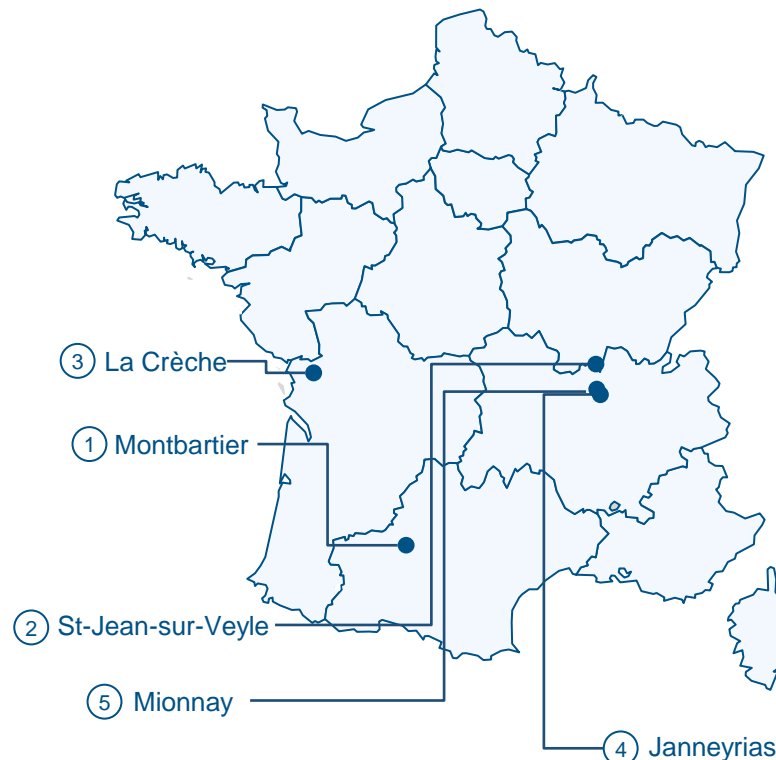


- Janneyrias (38) ④
- Surface : 38 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9,5 ans

BUT

- Mionnay (01) ⑤
- Surface : 15 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans

cover guard



**Le rendement moyen des projets livrés en 2023 est de 5,2%, dont :**

- Développements en propre : 6,1% (3 sites pour environ la moitié des investissements) ;
- Acquisitions : 4,4% (à des conditions financières négociées fin 2021).

\* Crédits photos des vues architectes : A26 Architectures

# 2024 : 180 M€ d'investissements pour 170 000 m<sup>2</sup>

## Sites\*



## Informations principales

- Mondeville (14) ①
- Surface : 82 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



- St-Jean-sur-Veyle (01) ②
- Surface : 31 300 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



- Eslettes (76) ③
- Surface : 4 600 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



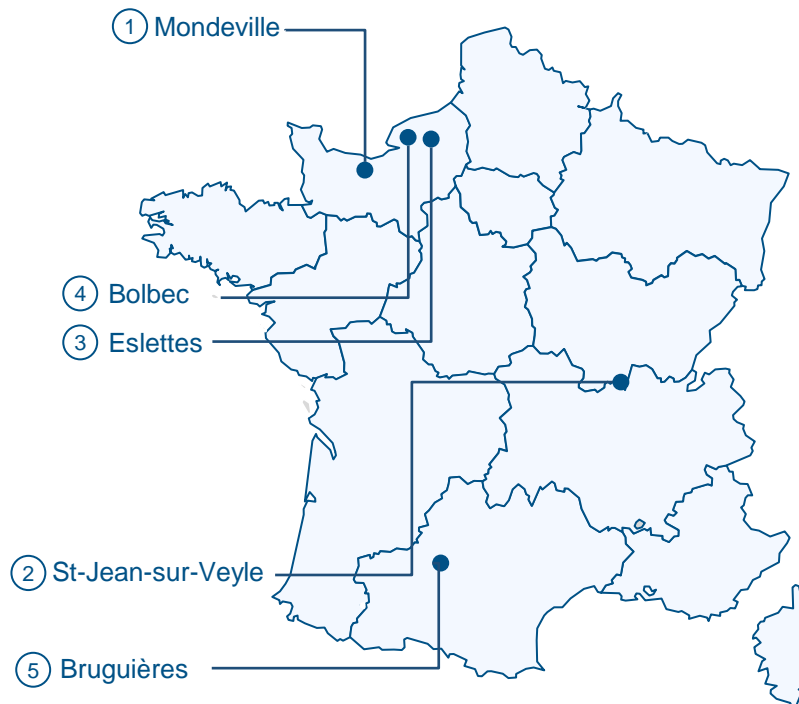
- Bolbec (76) ④
- Surface : 15 200 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 6 ans



- Bruguières (31) ⑤
- Extension
- Surface totale : 13 400 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



## Localisation



- **2024 est une nouvelle année d'investissements records** après 2023 ;
- **Le rendement moyen des projets à livrer en 2024 s'approche de 7 %.**

\* Crédits photos des vues architectes : A26 Architectures



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



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

# La dette

# Une discipline financière pour les prochaines années

## 1 Endettement

- **Priorité au désendettement, avec comme cible dès fin 2026 :**
  - LTV hors droits sous 40 %\*
  - Dette nette / EBITDA de 8x

## 2 Financement

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

## 3 Liquidité

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

## 4 Rating

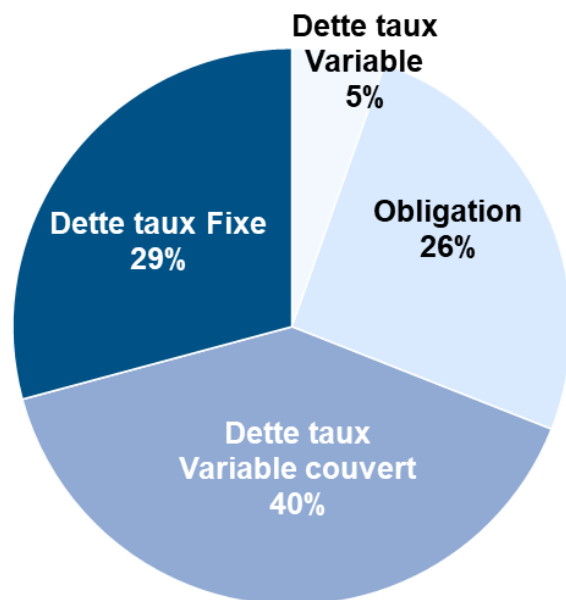
- **Rating S&P : « BBB- »**

\* Avec un taux de capitalisation hors droits de 5,25%.



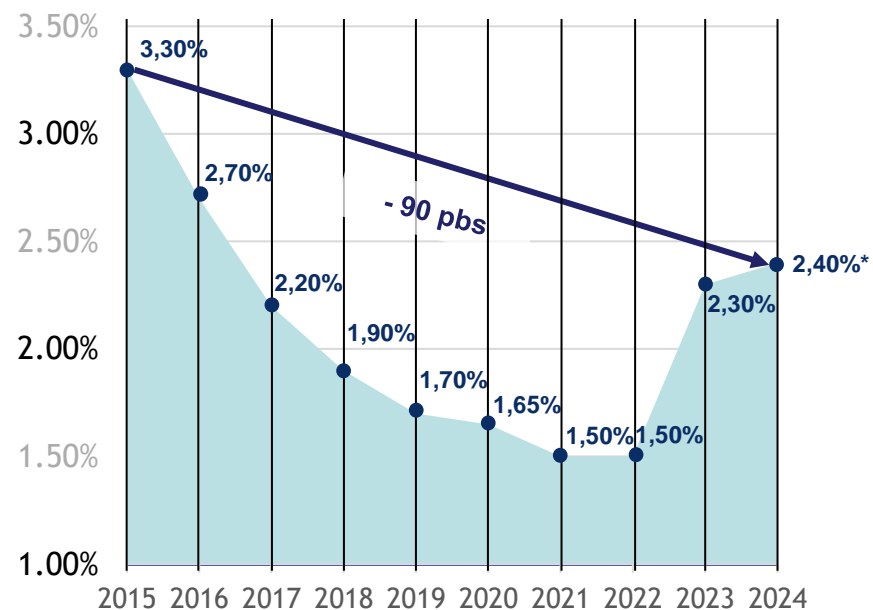
# Un coût de la dette à 2,3 % en 2023

## STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DECEMBRE 2023



**Dettes nettes = 1,9 Md€**

## EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



- **Coût moyen de la dette à fin 2023 = 2,30 %**
- **Maturité de la dette = 5,8 ans**
- **Dettes Nettes / EBITDA année pleine = 11 x (vs. 11,6 x fin 2022)**
- **LTV HD : 49,7 % (vs. 45,1 % fin 2022)**

\* Estimation pour 2024 sur la base d'un Euribor 3 mois moyen de 4 % sur l'année.

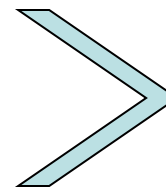
# Un coût de la dette et un ratio LTV maîtrisés

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

| Euribor | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------|------|------|------|
| 2,0%    | 2,2% | 2,1% | 2,8% |
| 3,0%    | 2,2% | 2,2% | 3,2% |
| 4,0%    | 2,4% | 2,4% | 3,7% |
| 5,0%    | 2,5% | 2,5% | 4,2% |

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

| Tx de capi | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------|------|------|------|
| 4,5%       | 41%  | 36%  | 32%  |
| 5,0%       | 46%  | 40%  | 36%  |
| 5,5%       | 50%  | 44%  | 40%  |
| 6,0%       | 55%  | 47%  | 43%  |



***Loin du covenant  
obligatoire de  
65% de LTV***



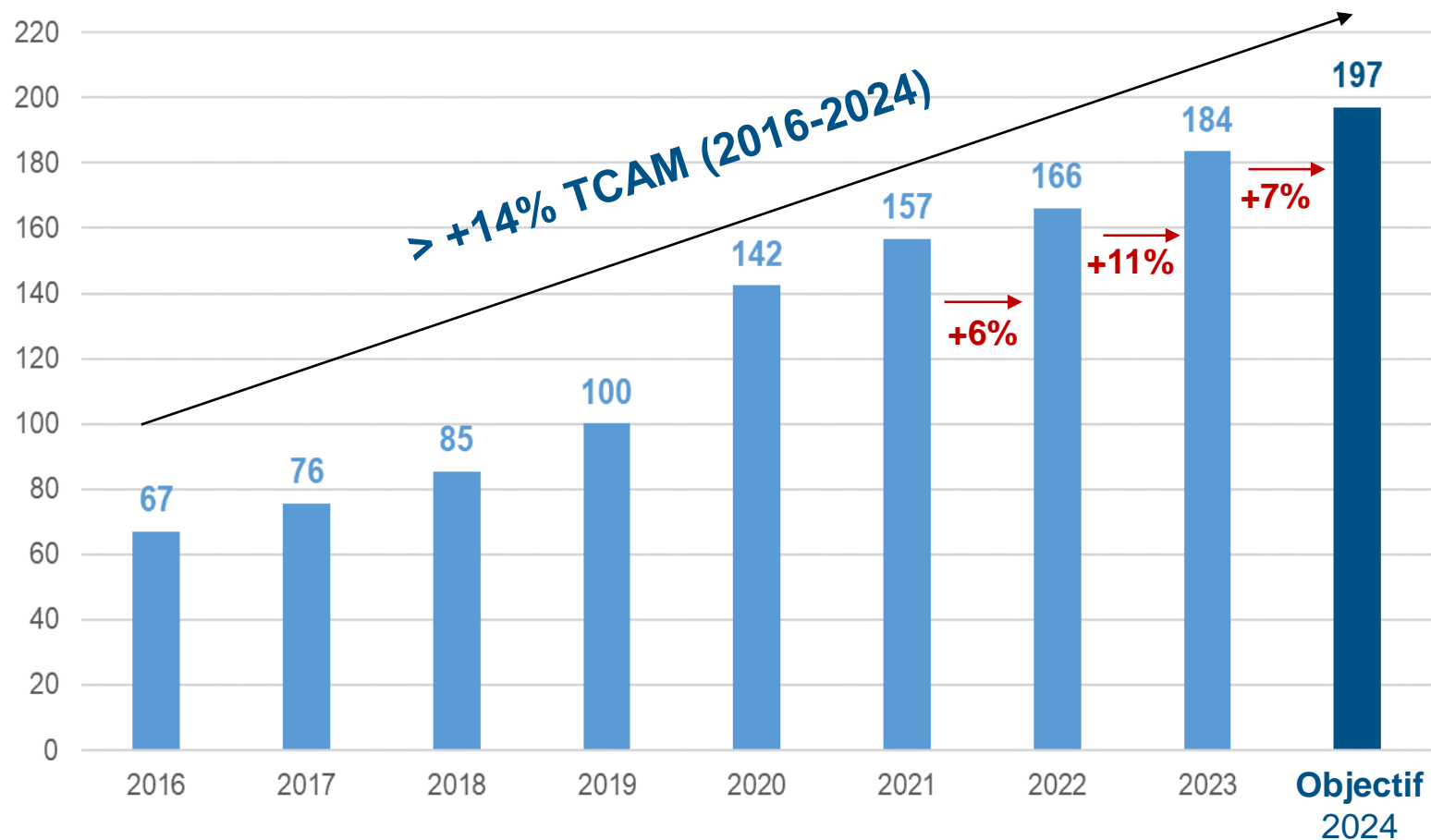
NUTRITION & SANTE avec BERT&YOU – Albon (26) - 31 000 m<sup>2</sup>



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

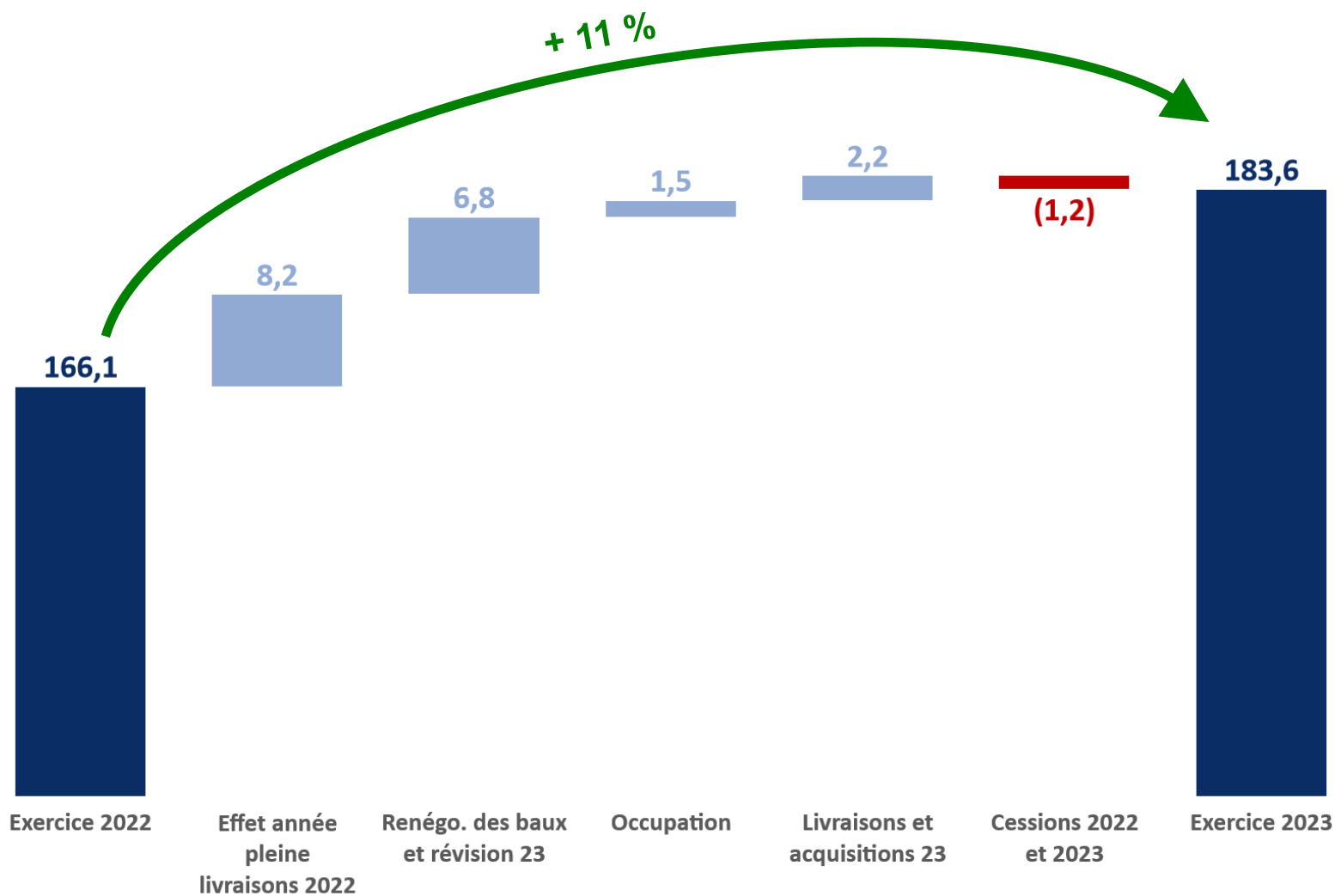
# Résultats 2023

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



# Analyse des revenus locatifs 2023 : ↗11%

Revenus locatifs (M€)



# Résultat net récurrent 2023

| En M€   | 2022         | 2023         |        |
|---|--------------|--------------|--------|
| Revenus locatifs                                      | 166,1        | 183,6        | ↗ +11% |
| Charges courantes                                     | -14,6        | -13,9        |        |
| Produits de trésorerie                                | 0,6          | 1,6          |        |
| Intérêts sur emprunts                                 | -28,4        | -41,4        |        |
| Frais d'émission (étalement)                          | -4,2         | -3,7         |        |
| <b>Résultat net récurrent</b>                         | <b>119,5</b> | <b>126,2</b> | ↗ +6 % |
| <i>Résultat net récurrent / Revenus</i>               | <i>72 %</i>  | <i>69 %</i>  |        |
| <b>Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)</b>    | <b>119,2</b> | <b>125,6</b> | ↗ +5 % |
| <b>Résultat net récurrent pdg par action (€)</b>      | <b>5,2 €</b> | <b>5,5 €</b> | ↗ +5 % |
| Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice | 22 827 845   | 23 030 242   |        |

Le résultat net récurrent a été impacté par l'augmentation des frais financiers entre 2022 et 2023

# Compte de résultat consolidé (IFRS) 2023

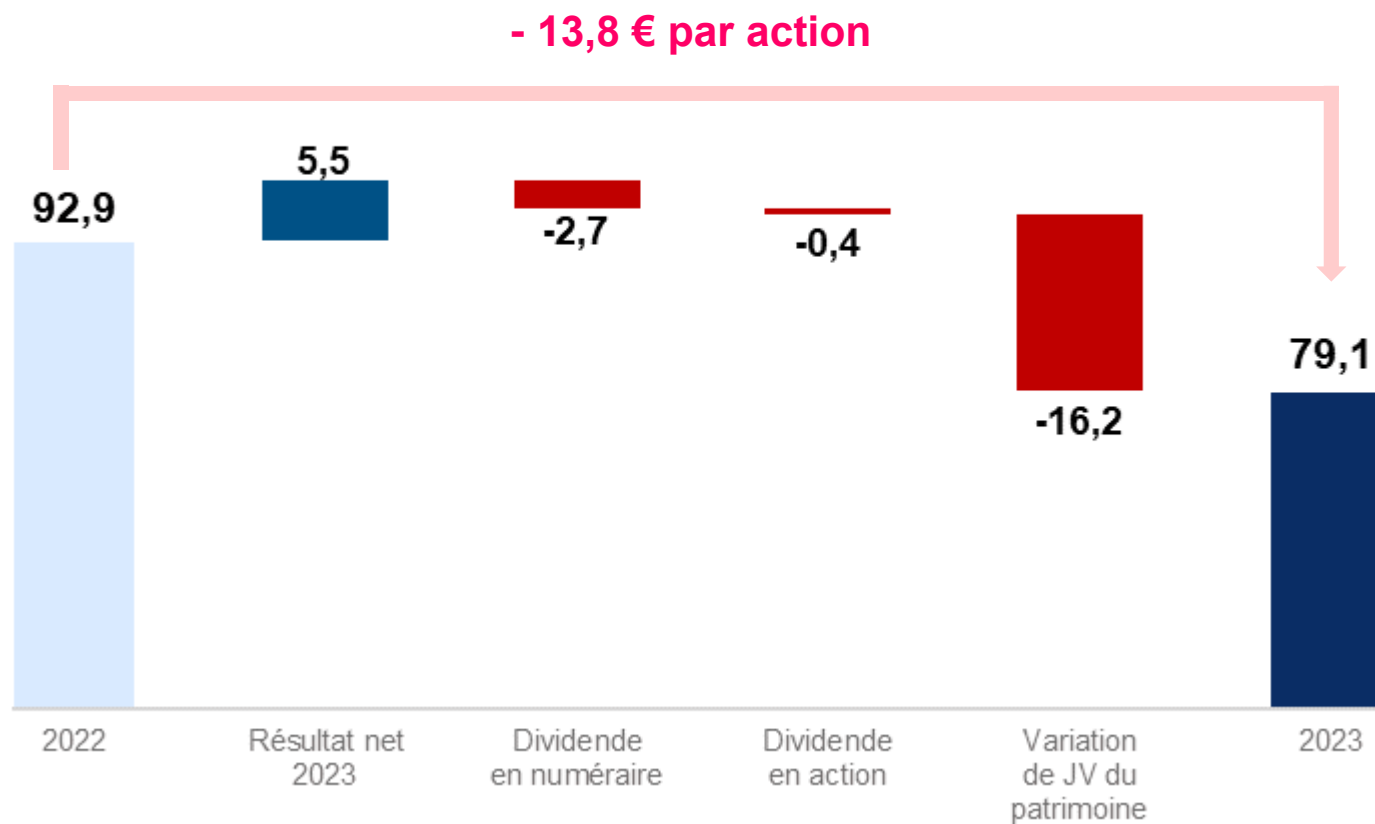
| En M€   | 2022         | 2023          |
|---|--------------|---------------|
| Revenus locatifs                                      | 166,1        | 183,6         |
| <b>EBITDA</b>   | <b>150,5</b> | <b>172,1</b>  |
| <b>EBITDA / Revenus (%)</b>                           | <b>91%</b>   | <b>94%</b>    |
| Variation de juste valeur                             | -33,0        | -373,2        |
| Résultat des cessions                                 | -0,2         | -0,2          |
| Autres charges opérationnelles                        | -0,5         | -             |
| <b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>      | <b>116,8</b> | <b>-201,2</b> |
| Produits de trésorerie et équivalents                 | 0,6          | 1,6           |
| Intérêts sur emprunts                                 | -28,4        | -41,4         |
| Instruments dérivés / frais d'émission / IFRS 16      | -6,7         | -5,8          |
| Pénalités sur remboursement anticipé de prêt          | -6,5         | -             |
| <b>Résultat avant impôts</b>                          | <b>75,8</b>  | <b>-246,8</b> |
| Impôts et autres charges financières                  | 19,2         | -19,7         |
| Quote-part résultat sociétés mises en équivalence     | 0            | -             |
| <b>Résultat net</b>                                   | <b>94,9</b>  | <b>-266,4</b> |
| <b>Résultat net part du groupe</b>                    | <b>95,1</b>  | <b>-263,5</b> |
| <b>Résultat dilué par action (€)</b>                  | <b>4,2</b>   | <b>-11,4</b>  |
| Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice | 22 827 845   | 23 030 242    |

**Baisse du résultat net liée à l'impact mécanique de la décompression des taux de capitalisation**



# Évolution de l'ANR EPRA NTA 2023 par action

En €/action



ANR EPRA NRV = 90,6 € / action

ANR EPRA NTA = 79,1 € / action

ANR EPRA NDV = 83,6 € / action



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

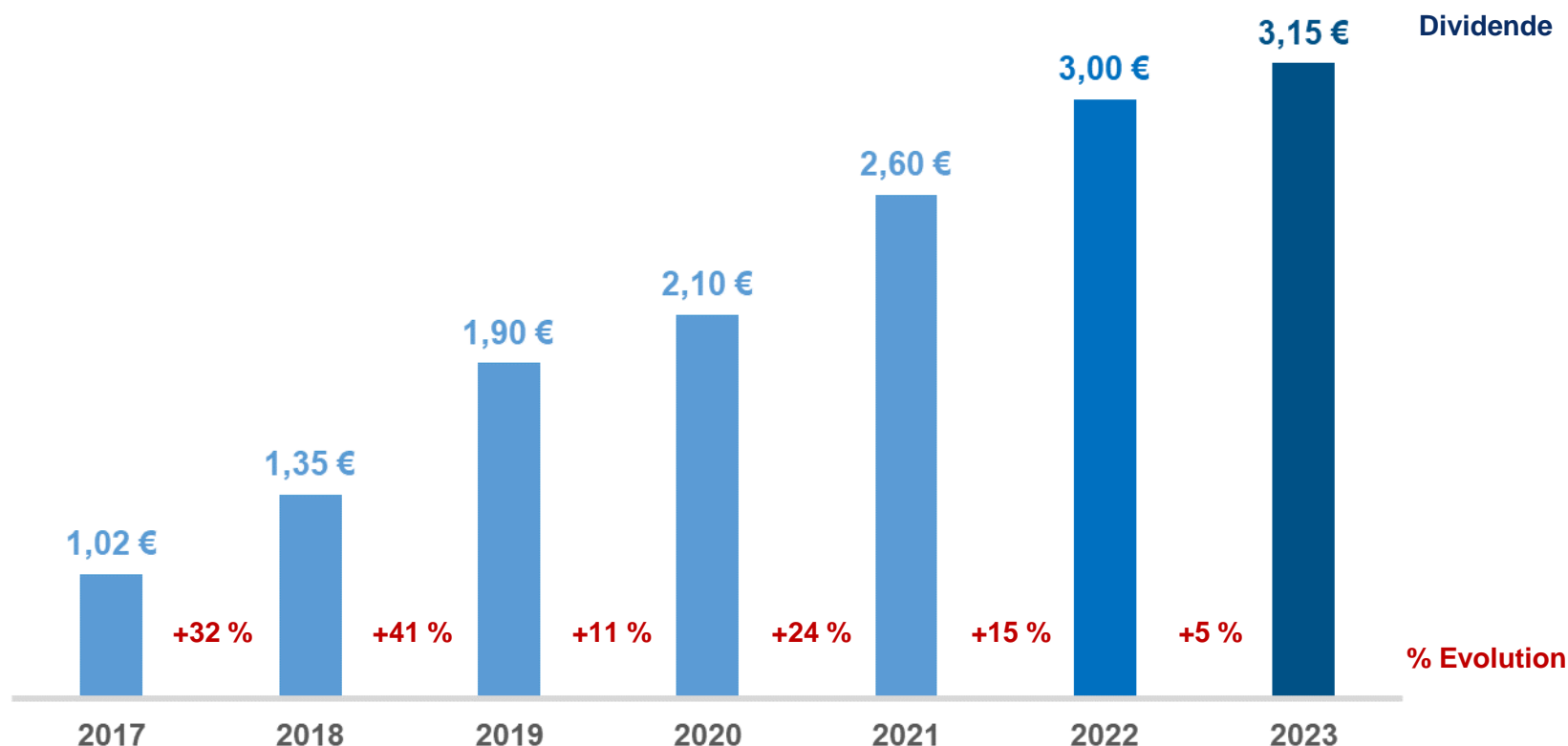


BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

## Dividende et Bourse

# Le Dividende de 3,15 € en progression de 5%

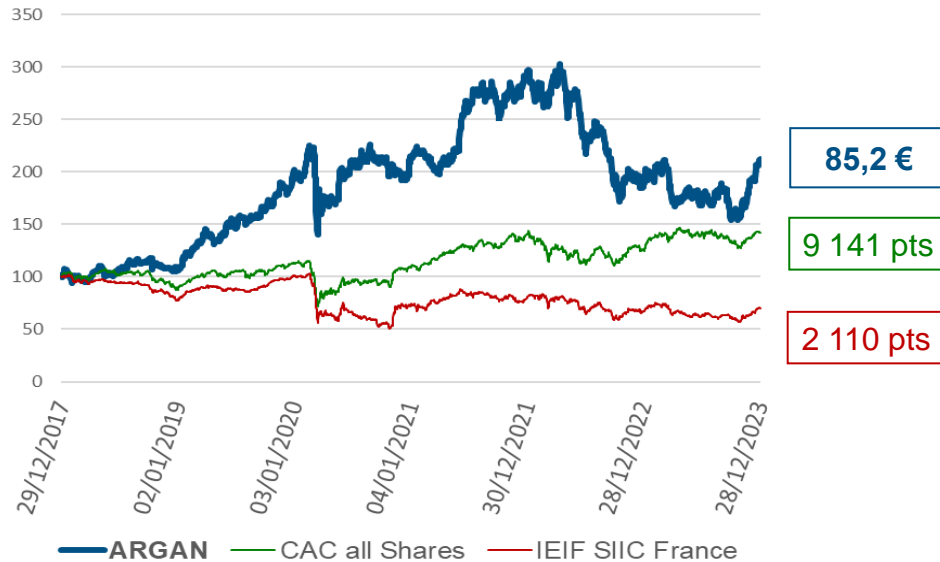
- Un dividende de 3,15 € par action sera proposé à l'Assemblée Générale annuelle du 21 mars 2024, représentant :
  - ✓ Une progression constante du dividende par action (taux de croissance annuelle moyen 2017-2023 = +21 %)
  - ✓ Un rendement de 4 % sur la moyenne du cours de décembre 2023 (80,6 €/action)
  - ✓ Un taux de distribution de 58 % (sur base du résultat net récurrent part du Groupe par action de 2023)



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>

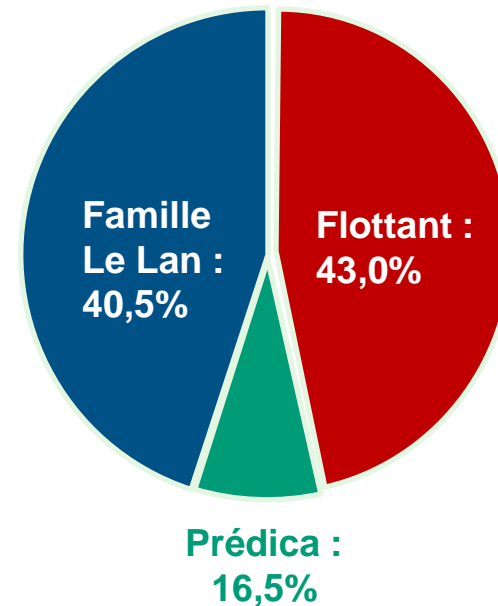


(1) Evolution du cours sur Base 100 à fin décembre 2017

### A retenir

- ✓ **Surperformance d'ARGAN sur les 6 dernières années :**
  - ARGAN : +112 %
  - CAC All shares : +42 %
  - IEIF SIIC France : -30 %

## Répartition du capital

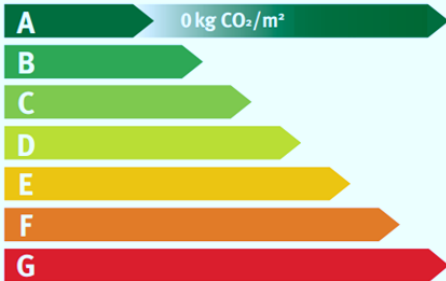


### A retenir

- ✓ **Actionnariat stable avec une vision long-terme**
- ✓ **Intégration en 2023 : SBF 120 & FTSE EPRA**



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



**AUTONOM<sup>®</sup>**  
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

**Feuille de route ESG  
volontariste**

# Objectifs ESG : E comme Environnement

## 1 Développements

- 100 % de nos développements labellisés Aut0nom®, l'entrepôt Net Zéro à l'usage

## 2 Parc existant

- 50 M€ investis de 2024 à 2030 pour remplacer le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques

## 3 Décarbonation

- Une stratégie bas-carbone alignée sur les Accords de Paris

Objectifs 2030

SCOPE 1 : - 70 %

SCOPE 2 : Net Zéro

SCOPE 3 : - 50 % sur les émissions à l'usage

# Objectifs ESG : S comme Social

1

**Attractivité –  
fidélisation des  
collaborateurs**

- **100 % des Collaborateurs actionnaires de l'entreprise dès 2024**
- **Un ratio d'équité maintenu sous un seuil de 10 (2,3 en 2023)**

2

**Formation  
/  
Coaching**

- **Un plan pluriannuel de formation et de coaching personnalisé de l'ensemble du personnel**

3

**Ethique**

- **Mise en place de plusieurs Chartes pour affirmer les engagements internes et externes de l'entreprise : Anti-corruption, éthique, gestion des données personnelles, achats responsables**



# Objectifs ESG : G comme Gouvernance

1

**Diffusion des engagements ESG**

- 100% des Collaborateurs formés aux enjeux ESG et ayant une rémunération intégrant des critères ESG

2

**Notation ESG**

- Notation ESG (Sustainalytics, GRESB, Ethifinance...), puis certification de notre démarche par des organismes indépendants

3

**Suivi des engagements**

- Un comité mensuel pour suivre l'évolution des consommations énergétiques et des émissions de CO<sub>2</sub>
- Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité, présidé par un membre indépendant du Conseil de Surveillance, chargé du suivi de la politique ESG d'ARGAN
- Un point régulier en Conseil de Surveillance



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



BUT – Janneyrias (38) - 38 000 m<sup>2</sup>

**Objectifs 2024**

# Objectifs 2024 inscrits dans notre feuille de route de désendettement et de croissance auto-financée

## Désendettement fort



- **Fermeture du robinet des emprunts** pour financer notre développement
- **Remboursement d'environ 100 M€ / an** d'emprunts amortissables
- **Plan stratégique d'arbitrages** : 75 M€ de cessions programmées en 2024

## Développement continu



- **Développement d'entrepôts labellisés Aut0nom® Carbone Zéro pré-loués**
- Un ambitieux pipeline de développement renforçant notre leadership en immobilier logistique PRIME
- **Maintien d'un taux d'occupation de 100%**

2026

Dette Nette /  
EBITDA

~8x

LTV (HD)

(tx capi. : 5,25%)

< 40%

2024-2026

Revenus locatifs

TCAM ~ +5%

# Projections & objectifs 2024




## Le Patrimoine (projections)

- **Valorisation HD :** **3,9 Md€** Vs. 3,7 Md€ fin déc. 2023
- **Surface :** **3,7 millions de m<sup>2</sup>** Vs. 3,6 M m<sup>2</sup> fin déc. 2023

## La Dette (projections)

- **Dette nette :** **1,9 Md€** Vs. 1,9 Md€ fin déc. 2023
- **Ratio endettement H.D. (LTV nette) :** **48 %** Vs. 49,7 % fin déc. 2023
- **Coût 2024 :** **2,40 %<sup>(1)</sup>** Vs. 2,30 % à fin déc. 2023

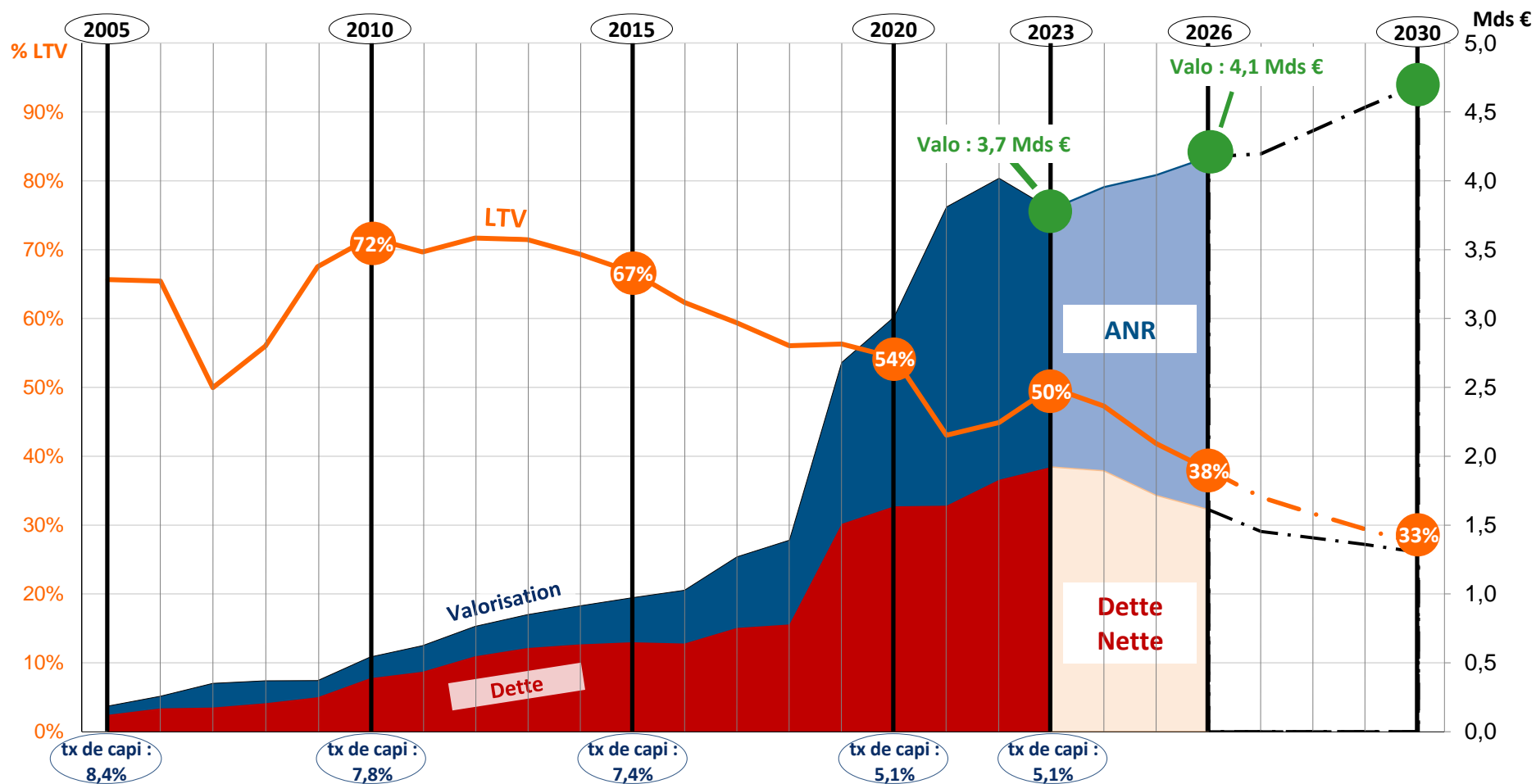
## Les Résultats & Dividende (Objectifs)

- **Revenus locatifs :** **197 M€**  7 %
- **Résultat net récurrent - pdg :** **133 M€**  6 %
- **Dividende par action :** **3,30 €<sup>(2)</sup>**  5 %

1. Dans l'hypothèse d'un Euribor 3 mois moyen de 4 % en 2024.

2. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 20 mars 2025.

# Illustration du plan stratégique 2024-2026



# Calendrier des communiqués et réunions 2024-2025

---

## **Calendrier financier 2024**

- ➔ 21 mars : Assemblée Générale annuelle 2024
- ➔ 2 avril : CA du 1<sup>er</sup> trimestre 2024
- ➔ 1<sup>er</sup> juillet : CA du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024
- ➔ 24 juillet : Résultats semestriels 2024
- ➔ 1<sup>er</sup> octobre : CA du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

## **Calendrier financier 2025**

- ➔ 3 janvier : CA annuel 2024
- ➔ 16 janvier : Résultats annuels 2024
- ➔ 20 mars : Assemblée Générale annuelle 2025