

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

PJ5

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

Annexe I : Demande d'enregistrement pour une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement N°15679*04

Articles L. 512-7 et suivants du code de l'environnement

[...]

P.J. n°5. - Une description des capacités techniques et financières mentionnées à l'article L. 512-7-3 dont le pétitionnaire dispose ou, lorsque ces capacités ne sont pas constituées au dépôt de la demande d'enregistrement, les modalités prévues pour les établir au plus tard à la mise en service de l'installation [7° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement]

Rappel du contenu de la PJ5 (Source : Extrait du Cerfa d'enregistrement n°15679*04)

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

SOMMAIRE

1.	PRESENTATION DU DEMANDEUR.....	4
2.	CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU DEMANDEUR	5
2.1	CAPACITES TECHNIQUES.....	5
2.2	CAPACITES FINANCIERES	5

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

1. PRESENTATION DU DEMANDEUR

La SA ARGAN est une société d'investissement immobilier.

La SA ARGAN dépose la présente demande d'enregistrement du bâtiment logistique en projet sur la commune de Montbartier (82), en tant qu'investisseur.

Ce bâtiment est prioritairement destiné à être proposé en location à un ou plusieurs exploitant(s) professionnel(s) de la logistique et de l'entreposage.

Dans le cas d'un seul locataire, celui-ci reprendrait contractuellement à son compte, lors de la mise en exploitation des locaux, les prescriptions qui auront été fixées à la SA ARGAN dans l'arrêté auquel le site sera soumis.

Dans le cas où l'entrepôt serait multilocataires, la SA ARGAN sera l'exploitant du site.

Les chiffres-clés de la société ARGAN sont présentés en annexe de cette pièce.

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

2. CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES DU DEMANDEUR

2.1 Capacités techniques

Le projet est développé avec l'expertise de la société ARGAN, qui bénéficie d'une forte expérience dans la création de plateformes logistiques. Elle profite de son expérience en la matière afin de mettre en place les moyens et les équipements techniques nécessaires à la création de cet entrepôt.

Sur le plan immobilier et organisationnel, pour épauler son professionnalisme en matière de prestations logistiques, la société dispose de l'appui d'une équipe compétente. La société ARGAN s'est spécialisée dans le développement de plateformes logistiques. Au 31 décembre 2022, la société était propriétaire d'une centaine d'entrepôts en France.

Le parc est majoritairement composé d'entrepôts à température ambiante, complété d'entrepôts réfrigérés destinés au secteur de l'agroalimentaire et d'un ensemble de hubs de messagerie et dans tous les formats de 10 000 m² à 100 000 m².

Les capacités techniques d'ARGAN permettront aux futurs locataires d'exploiter le site conformément aux exigences applicables et aux conditions d'exploitation prescrites par la réglementation en vigueur, notamment en matière d'environnement.

2.2 Capacités financières

La SA ARGAN sera propriétaire des locaux et se portera donc garante en tant que propriétaire pour assurer la maîtrise financière des investissements liés à la protection de l'environnement.

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Demande d'Enregistrement
-------	--	--------------------------

Les chiffres-clés financiers actuels et pour les trois dernières années d'ARGAN, sont présentés ci-après.

Année	Résultats – Revenus locatifs
2020	142.4 M€
2021	157 M€
2022	166 M€
2023	182 M€

Evolution du revenu locatif (IFRS) d'ARGAN entre 2020 et 2023

Avec des revenus locatifs de 182 M d'euros pour 2023, en hausse de 10%, la SA ARGAN affiche une croissance continue et maîtrisée depuis plus de 20 ans.

La SA ARGAN est notamment cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris.

La situation financière de la SA ARGAN permettra aux futurs locataires d'exploiter le site conformément aux exigences applicables et aux conditions d'exploitation prescrites par la réglementation en vigueur.

Des compléments sur la situation financière et technique de la SA ARGAN sont disponibles dans le fichier PJ5 – L'essentiel ARGAN 2023, joint à cette pièce.

Ces informations apportent la preuve que la SA ARGAN disposera des capacités financières et techniques suffisantes pour assumer ses engagements en matière d'environnement et de sécurité.



L'ESSENTIEL 2023

Avec la présentation des résultats 2022



Qui sommes nous ?

Entreprise familiale française cotée sur Euronext, ARGAN développe des entrepôts logistiques premium pour des grands groupes et des PME de référence partout en France.



La solidité et la stabilité d'une foncière familiale française cotée en Bourse

Cotée depuis 2007, ARGAN n'a cessé de progresser depuis. Intégrée au compartiment A d'Euronext, l'action ARGAN fait partie des indices CAS All-Share, IEIF SIIC France et de l'index EPRA depuis 2023. La famille de Jean-Claude Le Lan, fondateur de l'entreprise détient 40 % aux côtés de Prédica (Crédit Agricole) présent à hauteur de 16.5 %. L'actionnariat flottant représente 43.5 %.

Après une année 2022 riche en développements, notre patrimoine atteint 3,5 millions de m² avec un taux d'occupation de 100 %, valorisé 4 milliards d'euros à fin 2022.

Au service de nos clients locaux

Nous disposons en interne de ressources humaines expertes maîtrisant toute la chaîne de création de valeur, à savoir la détection d'un foncier adapté et bien placé, l'identification des besoins de futurs clients, le développement et son financement, ainsi que la gestion locative et patrimoniale de nos immeubles.

Nos clients bénéficient ainsi de la garantie d'avoir un seul interlocuteur pour concevoir, construire et assurer un suivi attentif de leurs entrepôts pendant toute la durée du bail.

Une stratégie énergétique et bas carbone ambitieuse

Notre équipe est également pleinement engagée autour d'une certitude : la nécessité de bâtir un avenir plus vertueux et décarboné. Voilà pourquoi nous visons la neutralité carbone en 2030 (au plan du chauffage et de l'éclairage). Pour cela, nous mettons en œuvre Aut0nom, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour nos développements actuels et futurs et nous déployons un ambitieux Plan Climat pour verdir le parc existant et diminuer progressivement notre empreinte carbone, notamment en bannissant le chauffage gaz.

Créateur de valeur pour les territoires

Compte tenu de notre histoire et de notre ADN, nous sommes ancrés durablement sur les territoires.

Notre vision patrimoniale de long terme et le caractère premium de nos entrepôts logistiques nous permettent de répondre aux attentes des élus locaux en créant de la valeur pour les territoires (emploi, qualité architecturale, gestion de l'énergie optimisée, bilan carbone neutre de nos développements ...).



Depuis

2000

100
entrepôts en France

3,5
millions de m²

4
milliards d'euros
Valeur du patrimoine

Des clients fidèles et de p

ARGAN développe des entrepôts logistiques premium sur l'ensemble du territoire français pour ses clients qui sont des grands groupes et des PME de référence.



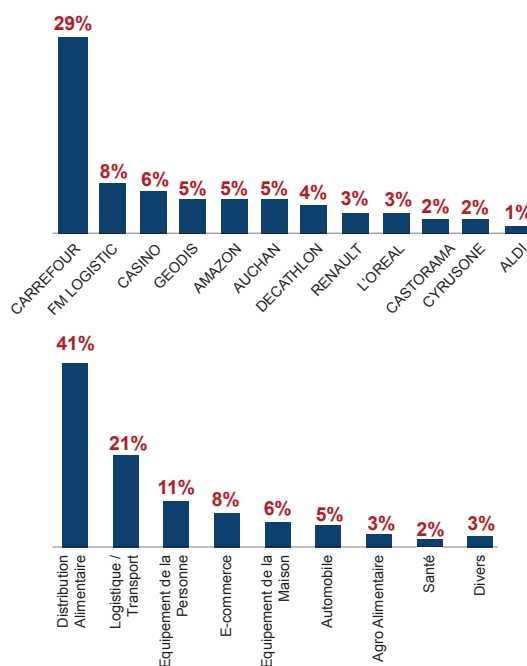
Nos clients-locataires sont constitués en grande partie par des entreprises de premier plan :

Soit des industriels ou des distributeurs (77% du portefeuille) comme Carrefour, Décathlon, Amazon, L'Oréal, Renault, Legallais...

Soit des logisticiens opérant pour le compte de grandes entreprises (23% du portefeuille), comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO...

Nos douze premiers locataires représentent 73 % des loyers, répartis sur 57 sites :

Nos entrepôts accueillent des secteurs d'activités très divers avec toutefois une prédominance de la distribution alimentaire (41 % des loyers) et de la logistique / transport (21 %) :



premier plan



Nos clients emploient plus de 21 000 salariés dans nos entrepôts



NOS CLIENTS EN PARLENT MIEUX QUE NOUS

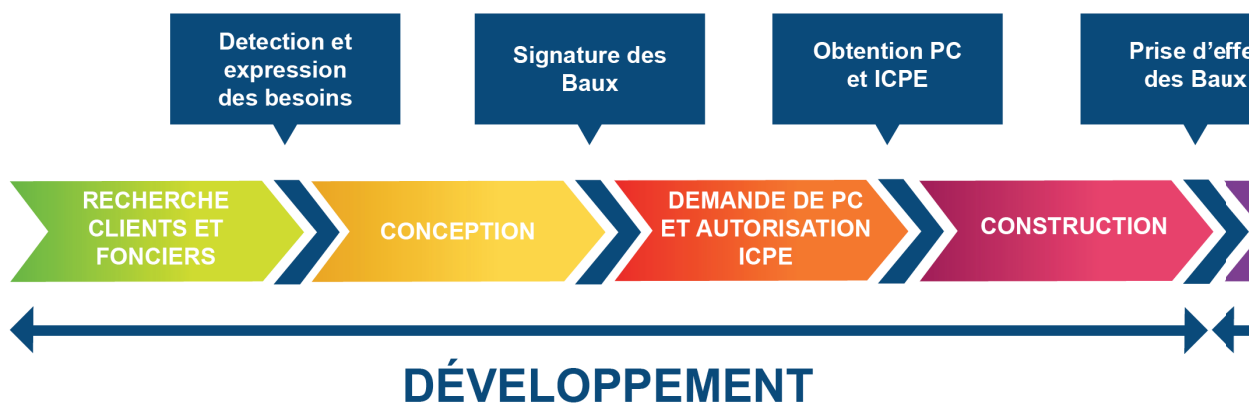


Notre relation avec ARGAN est basée sur la confiance et le partenariat, avec cette capacité à répondre à l'évolution de nos besoins



Gilles Deruyck
Directeur du site de Rouvignies (59)
de DECATHLON

Une organisation totalement



Notre équipe d'une trentaine de collaborateurs est totalement engagée pour apporter le meilleur service à nos clients-locataires.

Parti d'une feuille blanche en 2000, ARGAN a développé une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de « Pure Player » de la Société. Il s'agit tout à la fois de :

- **Comprendre et analyser en profondeur les besoins** de stockage et de distribution des clients, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active.
- **Détecter des fonciers appropriés et négocier avec les collectivités** et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés.
- **Optimiser la conception générale** du projet logistique grâce à une connaissance fine du fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules.
- **Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation** d'urbanisme, environnementale et ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour garantir la faisabilité et maîtriser les délais du projet.
- **Maîtriser les études techniques** de tous les composants de la construction et garantir la qualité de la construction grâce à un suivi étroit de la phase chantier et des étapes de la réception des travaux.

ment intégrée

l'effet
aux

Renouvellement
des Baux

GESTION LOCATIVE - PROPERTY ARBITRAGES - ACQUISITIONS

LOCATION

- **Assurer efficacement les missions de gestion locative et patrimoniale** afin de maintenir dans le temps la qualité des sites, de répondre aux attentes des clients-locataires (améliorations, extensions...) et, d'une manière générale, de gérer le patrimoine de la foncière en procédant aux acquisitions ou aux arbitrages pertinents. Si la gestion locative exige une parfaite connaissance des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.
- **Assister nos clients pour les aider à réduire leurs consommations d'énergie.**

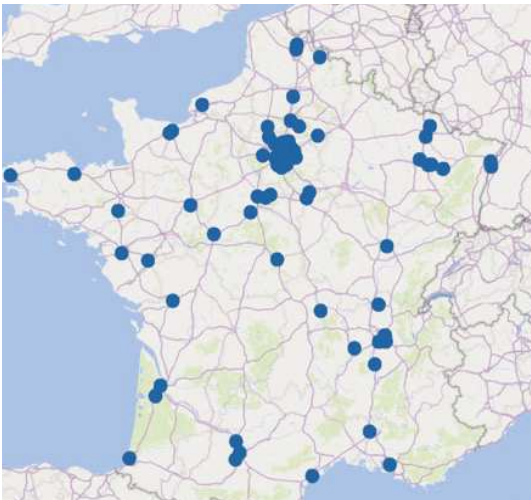


Un patrimoine d'entrepôts

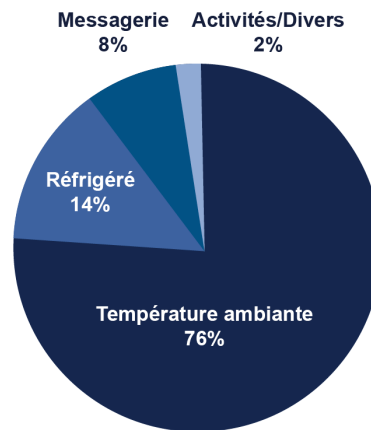


PREMIUM

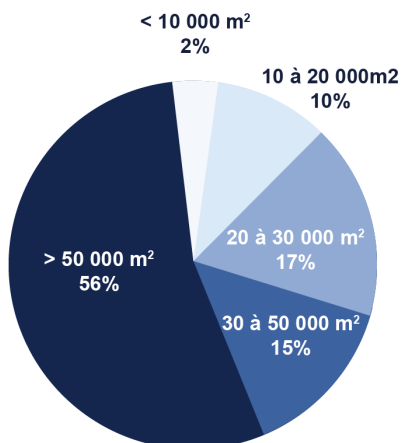
ARGAN est présent sur l'ensemble du territoire ...



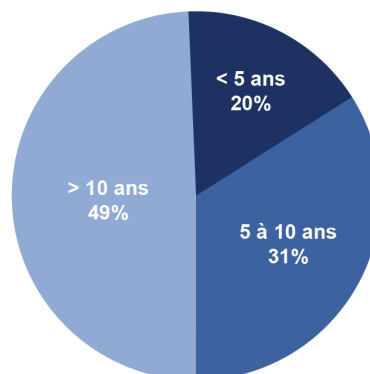
... sur tous les types de bâtiments de logistique



...avec une surface moyenne de 35 000 m²

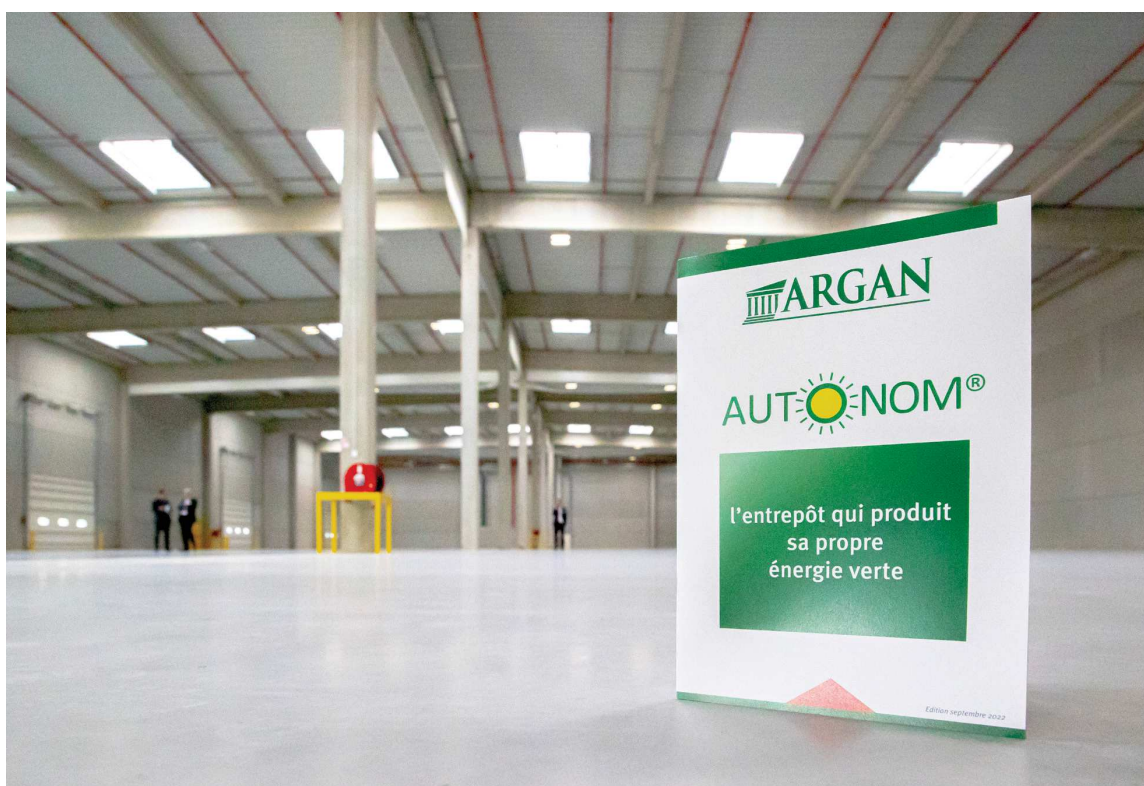


... et un âge moyen des bâtiments de 10 ans



Une stratégie énergétique Objectif Neutralité Carbone

Depuis plus de 10 ans, ARGAN est pleinement mobilisée pour non seulement améliorer l'efficacité énergétique de ses bâtiments, mais également produire de l'énergie verte à des fins d'auto-consommation tout en visant la neutralité carbone, (*) au plan de l'éclairage et du chauffage, d'ici 2030.



Un effort ancien et constant

Avant même le vote de la loi Climat et Résilience de 2021, ARGAN a engagé des actions fortes en matière de sobriété énergétique. Ainsi a été systématisée l'installation d'équipements à faible consommation d'énergie, comme les luminaires à LED asservis à des détecteurs de présence et de luminosité. Ceci a permis de réduire jusqu'à 90% la consommation de l'éclairage par rapport aux anciennes installations.

En parallèle de cette démarche, l'isolation a été renforcée au-delà de la réglementation permettant à tous nos nouveaux développements de décrocher une certification au moins égale à BREEAM very good. Enfin, des centrales photovoltaïques dédiées à l'auto-consommation de nos clients-locataires ont été déployées dès 2018 ; ce qui représente aujourd'hui plus de 450 000 m² de toitures équipées et une production équivalente à la consommation annuelle d'une ville de 20 000 habitants.

ambitieuse: ne(*) en 2030

1. Un plan d'amélioration des performances énergétiques du parc existant

Si le développement des nouveaux entrepôts se fait avec Aut0nom, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, il convient d'améliorer le parc existant, chauffé au gaz et émetteur d'environ 15 000 tonnes de CO² (sur la base de 220 grammes de CO²/kWh de gaz).

Notre plan vise à remplacer ces chaudières gaz par des pompes à chaleur air-eau d'ici 2030 sur l'ensemble des sites concernés.

Cette action aura pour effet de réduire de 90% les émissions de CO² générant un solde résiduel de 1 500 tonnes qui sera neutralisé, notamment, par le déploiement d'ombrières photovoltaïques.



2. Aut0nom : la solution pour le présent et l'avenir

AUT0NOM[®]

L'entrepôt qui produit sa propre énergie verte

Sur cet entrepôt de nouvelle génération, la production d'énergie est assurée par une centrale photovoltaïque posée en toiture et associée à des batteries de stockage lithium-ion. Cette centrale dédiée à l'autoconsommation de notre client-locataire permet de couvrir à l'année 100% des besoins liés à l'éclairage, au chauffage/rafraîchissement, en environ 50% des besoins globaux du site lorsqu'on intègre les consommations liées au process.

Avec le bannissement du gaz, les émissions de CO² liées au chauffage sont divisées par 20.



Notre équipe est ainsi pleinement engagée autour d'une certitude : la nécessité de bâtir un avenir plus vertueux et décarboné, respecter le décret tertiaire et viser la neutralité carbone d'ici 2030 sans attendre l'échéance réglementaire de 2050. C'est assurément une stratégie gagnante pour ARGAN, ses clients-locataires et les territoires sur lesquels nous sommes ancrés !

Des fondamentaux solides

Avec des revenus locatifs de 166 M d'euros pour 2022, en hausse de 6%, et un résultat net récurrent de 119.5 M d'euros (+ 7 %), ARGAN affiche une croissance continue et maîtrisée depuis plus de 20 ans.

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)

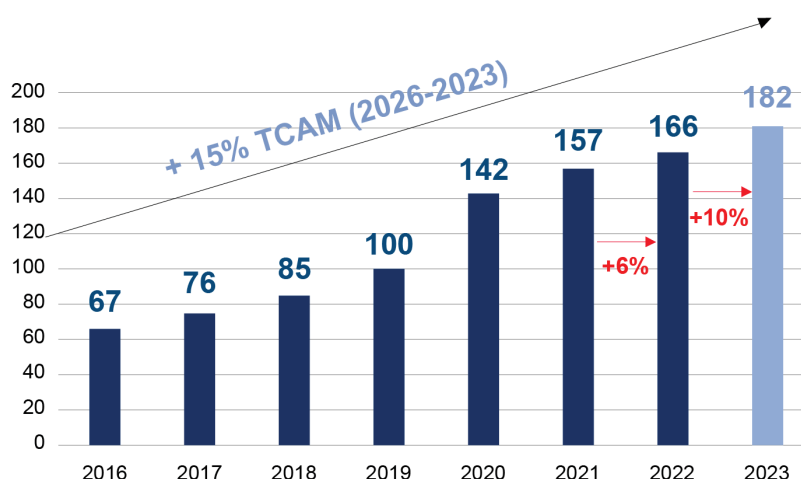
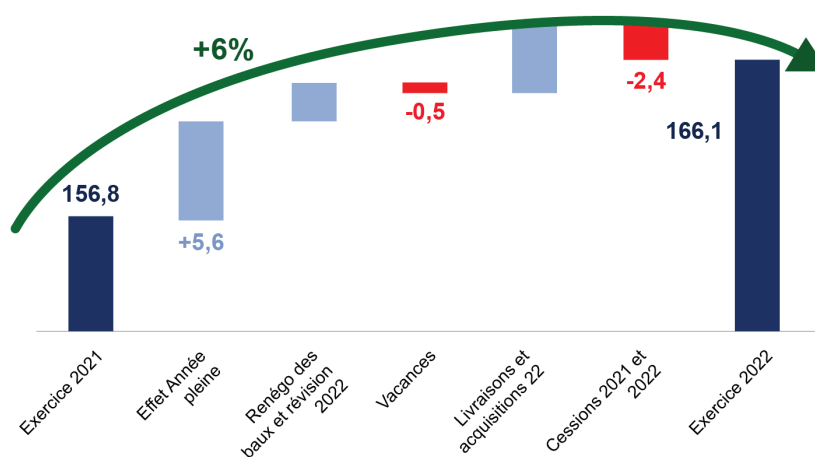


Schéma synthétique de l'évolution 2021 - 2022 de nos revenus locatifs





Un résultat net récurrent 2022 en hausse de 7% par rapport à 2021 et qui représente 72% des revenus locatifs

En M€	2021	2022
Revenus locatifs	156,8	166,1
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
Résultat net récurrent (Résultat net hors variation JV sur immeubles et couverture, et hors résultats de cession)	111,5	119,5
	71%	72%
Résultat net récurrent / Revenus		
Résultat net récurrent par action (€)	5,0€	5,2€
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 495 656	22 827 845

Des objectifs 2023 ambitieux qui traduisent une forte croissance

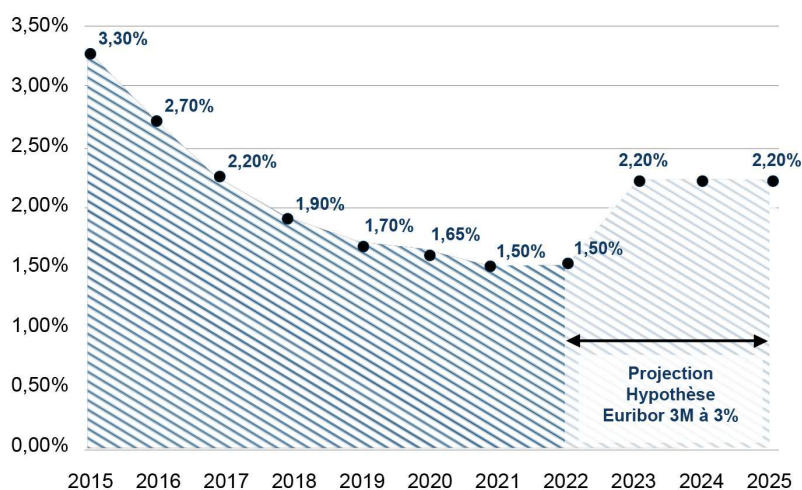
Chiffres clés	Objectifs 2023	
Revenus locatifs	182 M€	+ 10%
Résultat Net récurrent RNR / Revenus locatifs	124 M€ 68%	+ 4%
Dividende par action	3,0€ minimum	
Volume des développements	135 M€ (100 000 m²)	

Une dette maîtrisée

S&P Global **BBB**
Ratings

Au 31 décembre 2022, la dette nette s'élève à 1.8 MM d'euros pour un ratio d'endettement (LTV) de 45 % (contre 43 % en 2021). Le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 1,50% au 31 décembre 2022 avec une maturité de 6 ans.

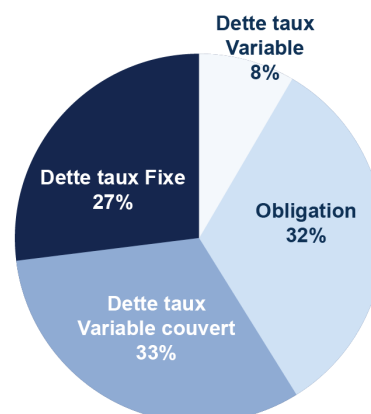
Début 2023, S&P a confirmé le rating « BBB -> » avec perspective stable.



Une structure de la dette sécurisée avec une part variable limitée à 8 %.

Structure de la dette à fin 2022

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



Cap sur le désendettement !



Jean-Claude Le Lan
Fondateur
Président du Conseil de Surveillance

LTV de 25% en 2030

Après une période de croissance exceptionnelle, 2022 marque incontestablement un changement de cycle caractérisé par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et la décompression des taux de capitalisation. Dans ce nouvel environnement économique et financier, nous sommes confiants dans la solidité de notre modèle fondé sur l'expertise et une longue expérience de l'immobilier logistique premium. Pour autant, nous nous adaptons à ce nouveau contexte avec la volonté de nous désendetter pour ramener d'ici 2030: - notre ratio LTV à 25% (pour un taux de capitalisation de 4,5%) ou 35% (pour un taux de capitalisation de 6%)- le ratio dette nette / EBITDA à un multiplicateur de 7 au lieu de 11,6 à fin 2022.

En parallèle, notre objectif est d'équilibrer nos sources de financement entre dette bancaire amortissable et dette obligataire.

ARGAN en Bourse

En Bourse depuis 2007, ARGAN est coté sur Euronext (compartiment A) et fait partie des indices CAC All-Share, IEIF SIIC France et a intégré l'indice EPRA Europe le 20 mars 2023.

Capitalisation boursière au 31/12/2022 : 1.75 MM €

Flottant : 43.5 % ANR EPRA : 92.9 € / action

Cours au 31/12/2022 : 76 €

Dividende versé en 2023 : 3 € / action (en hausse de 15 %)

Pour prendre contact :

ARGAN - 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine - Tél. : 01 47 47 05 46 - www.argin.fr - communication@argin.fr
RCS Nanterre B 393 430 608