



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 AutOnom, 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 premier plan

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.



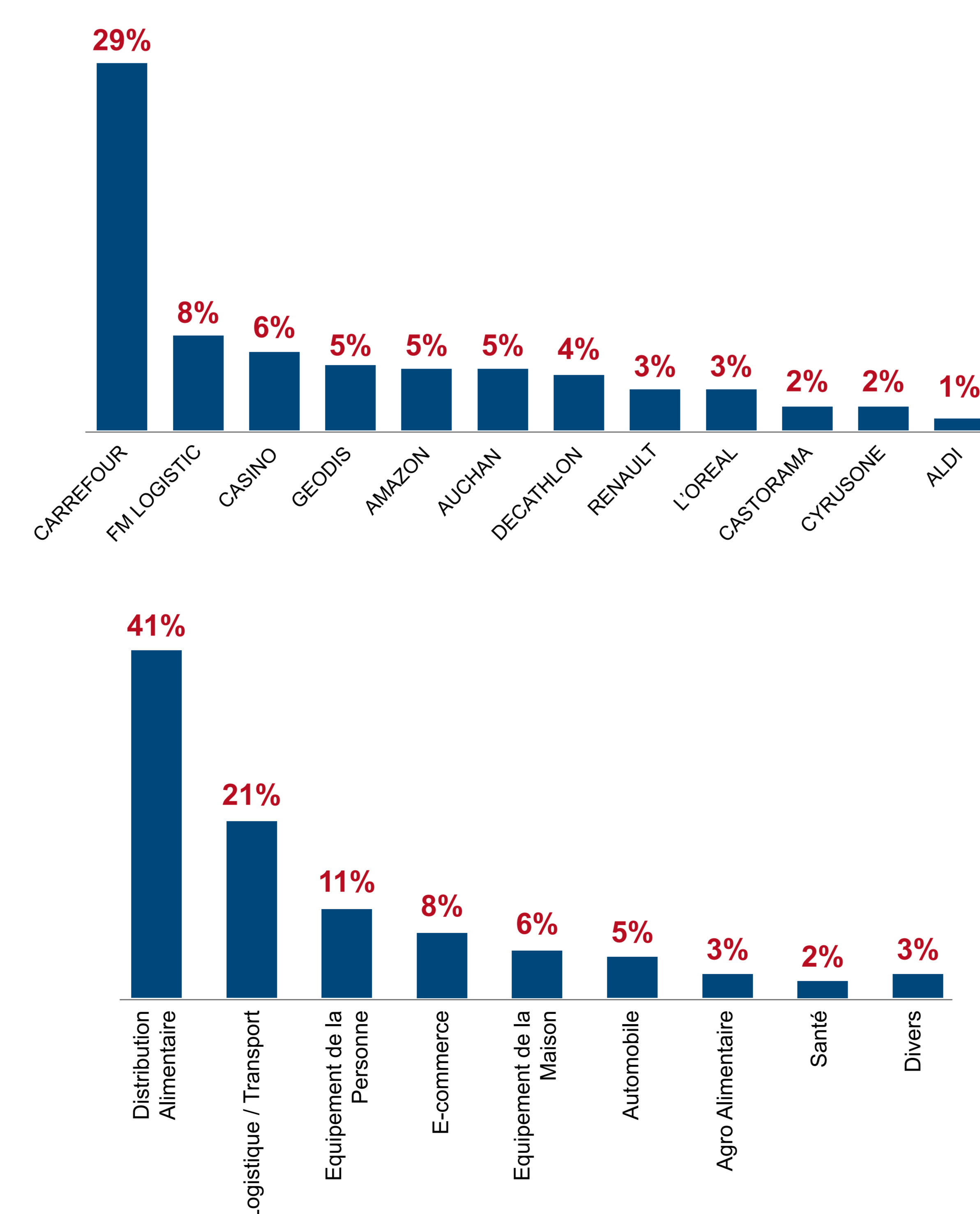
Nos clients-locataires sont constitués en grande partie par des entreprises de premier plan :

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 %) :



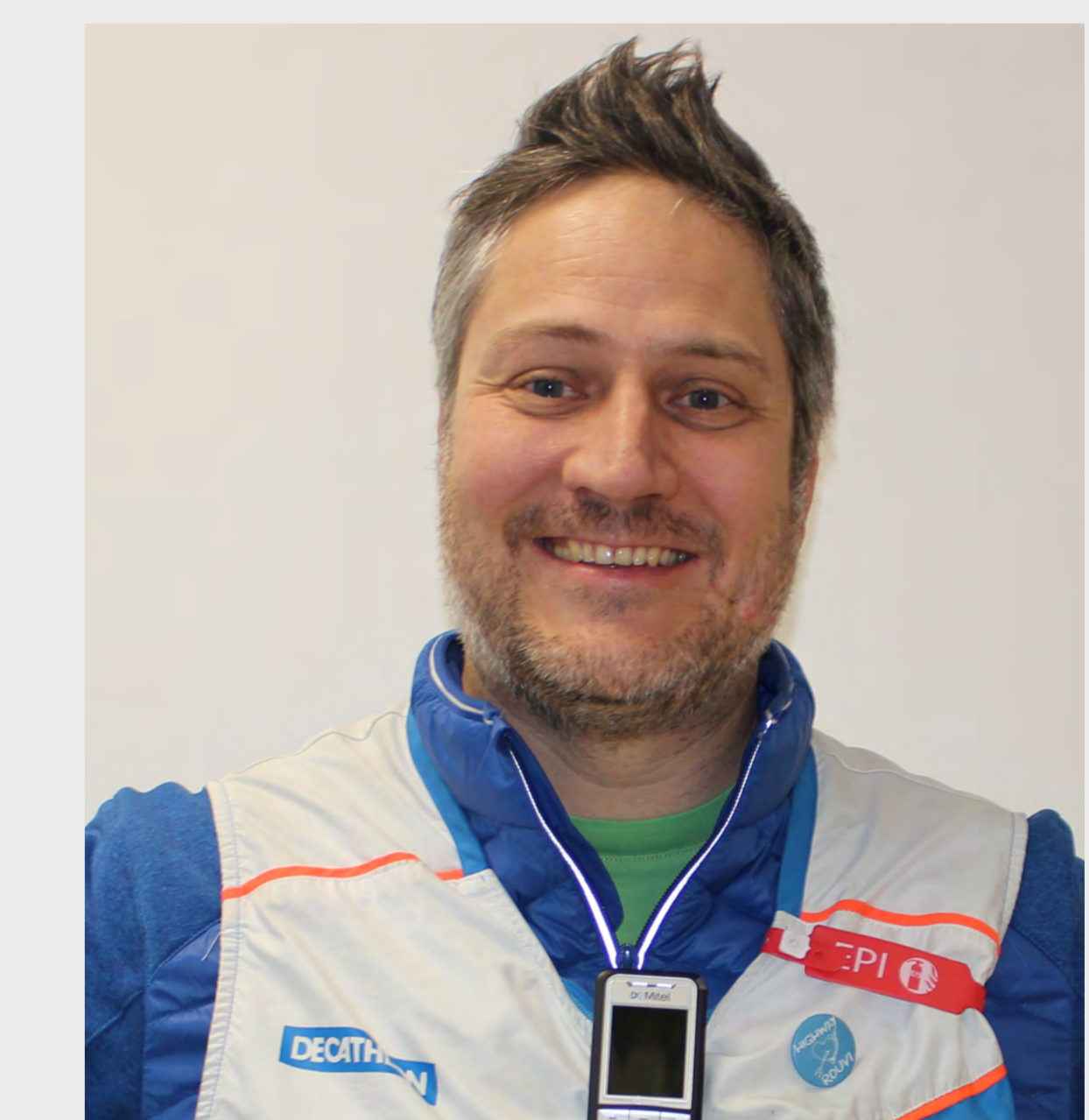
Nos clients emploient plus de 21 000 salariés dans nos entrepôts



NOS CLIENTS EN PARLENT MIEUX QUE NOUS

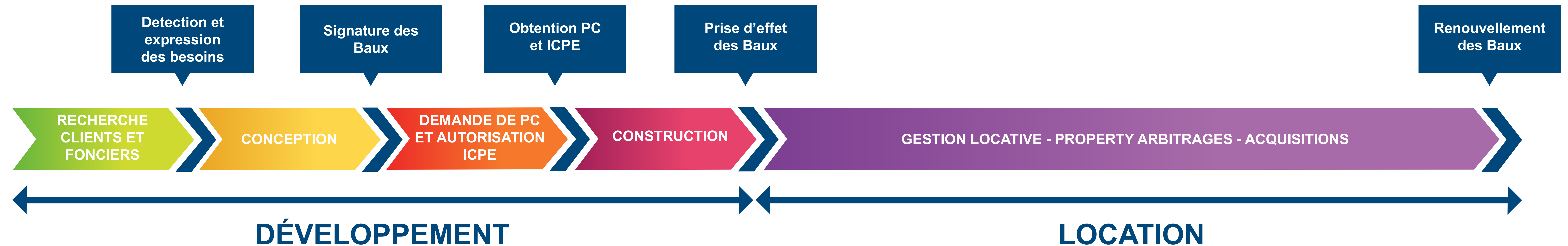


Notre relation avec ARGAN est basée sur la confiance et le partenariat, avec cette capacité à répondre à l'évolution de nos besoins



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

Une organisation totalement intégrée



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.

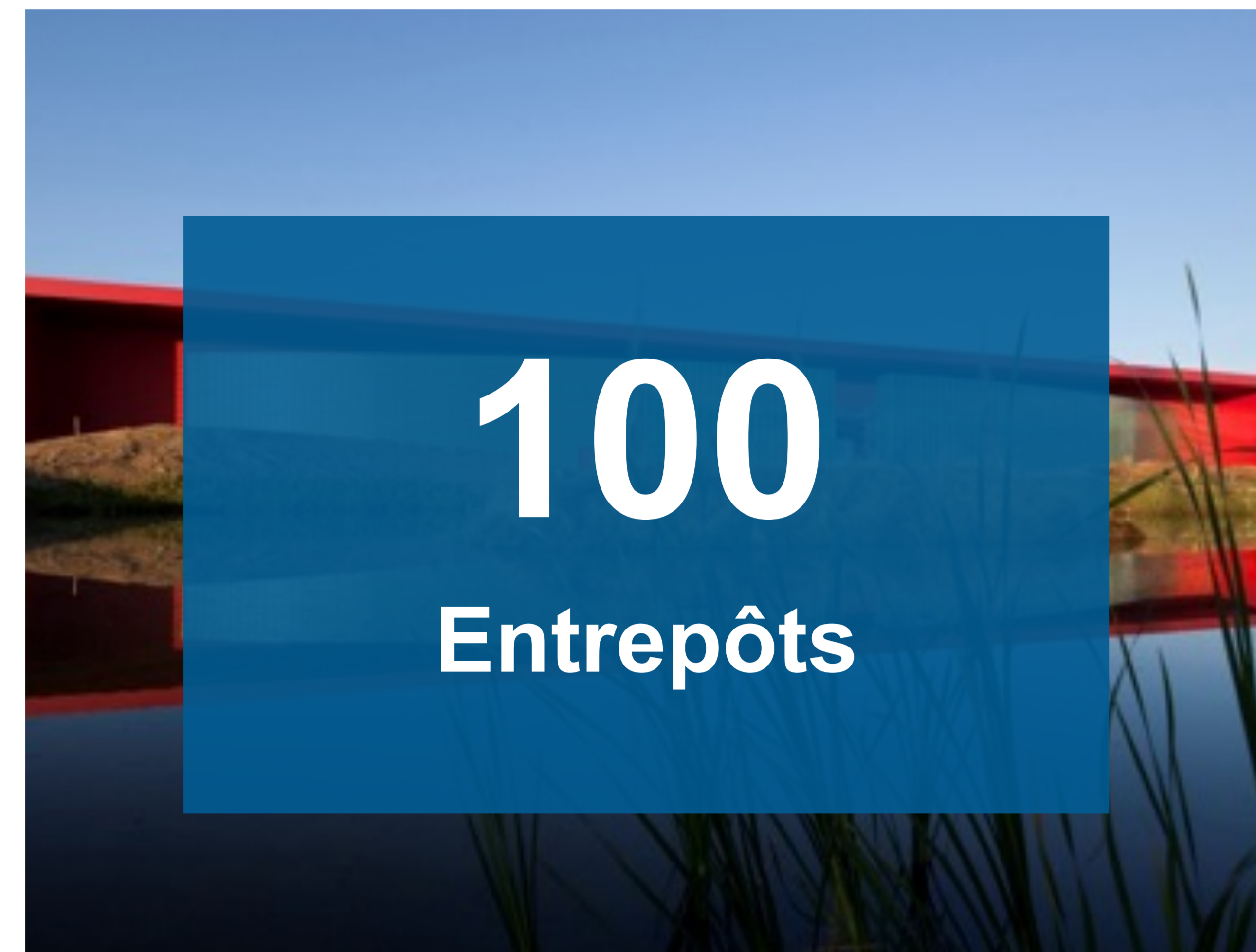
- **Maîtriser les études techniques** de tous les composants de la construction et garantir la qualité de la construction grâce à un suivi étroit de la phase chantier et des étapes de la réception des travaux.

- **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.



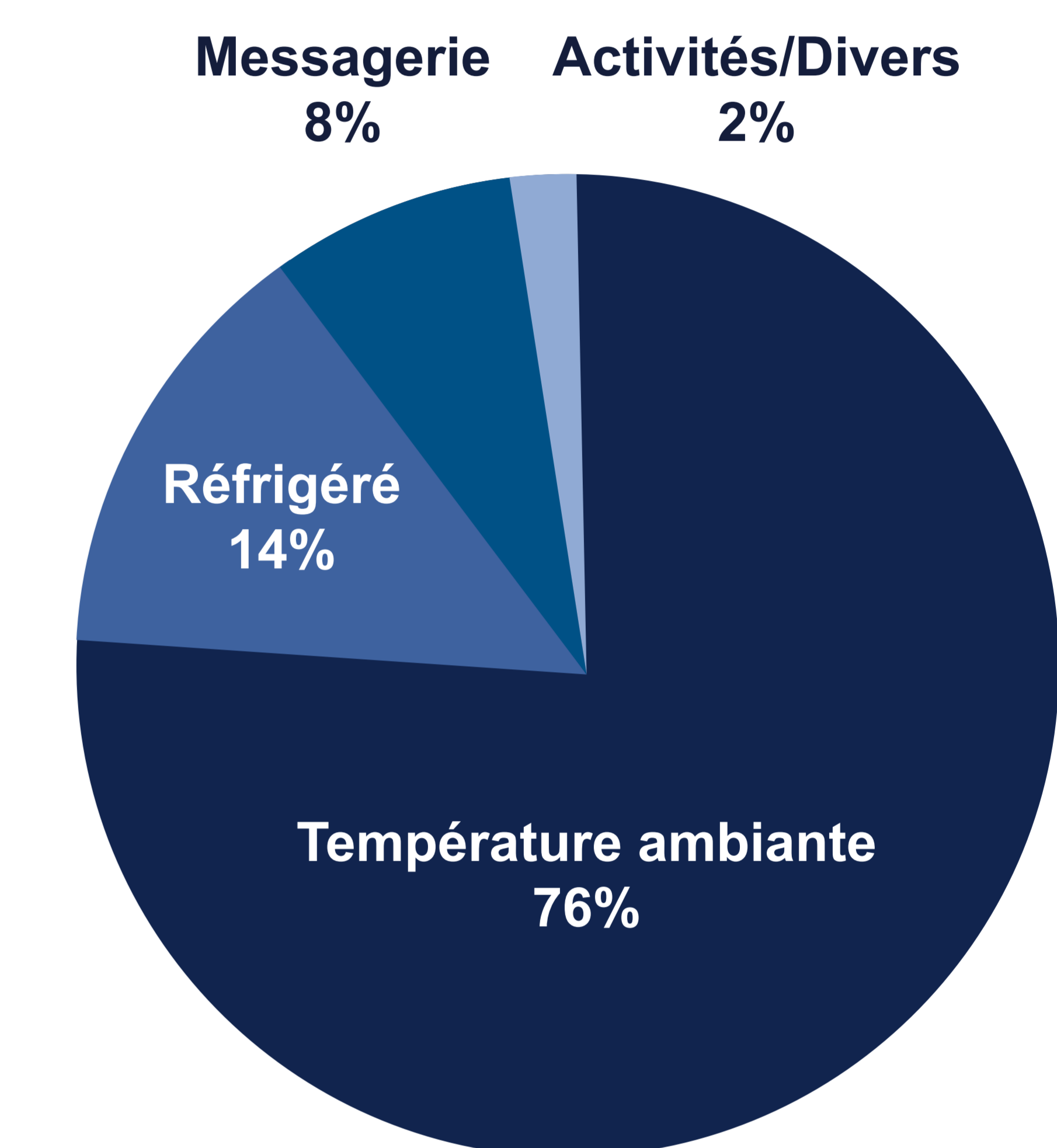
Un patrimoine d'entrepôts PREMIUM



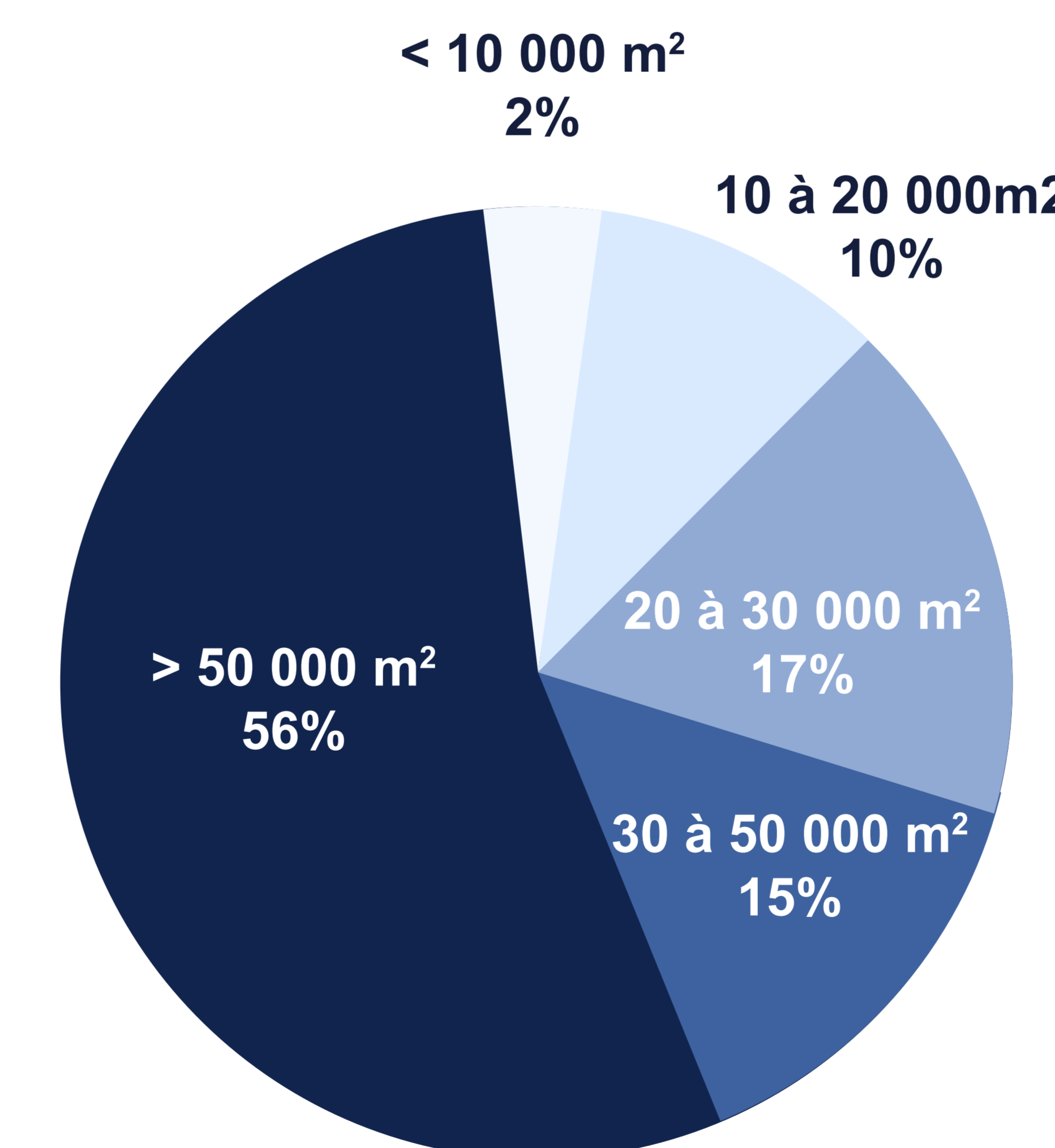
ARGANestprésentsurl'ensemble
du territoire ...



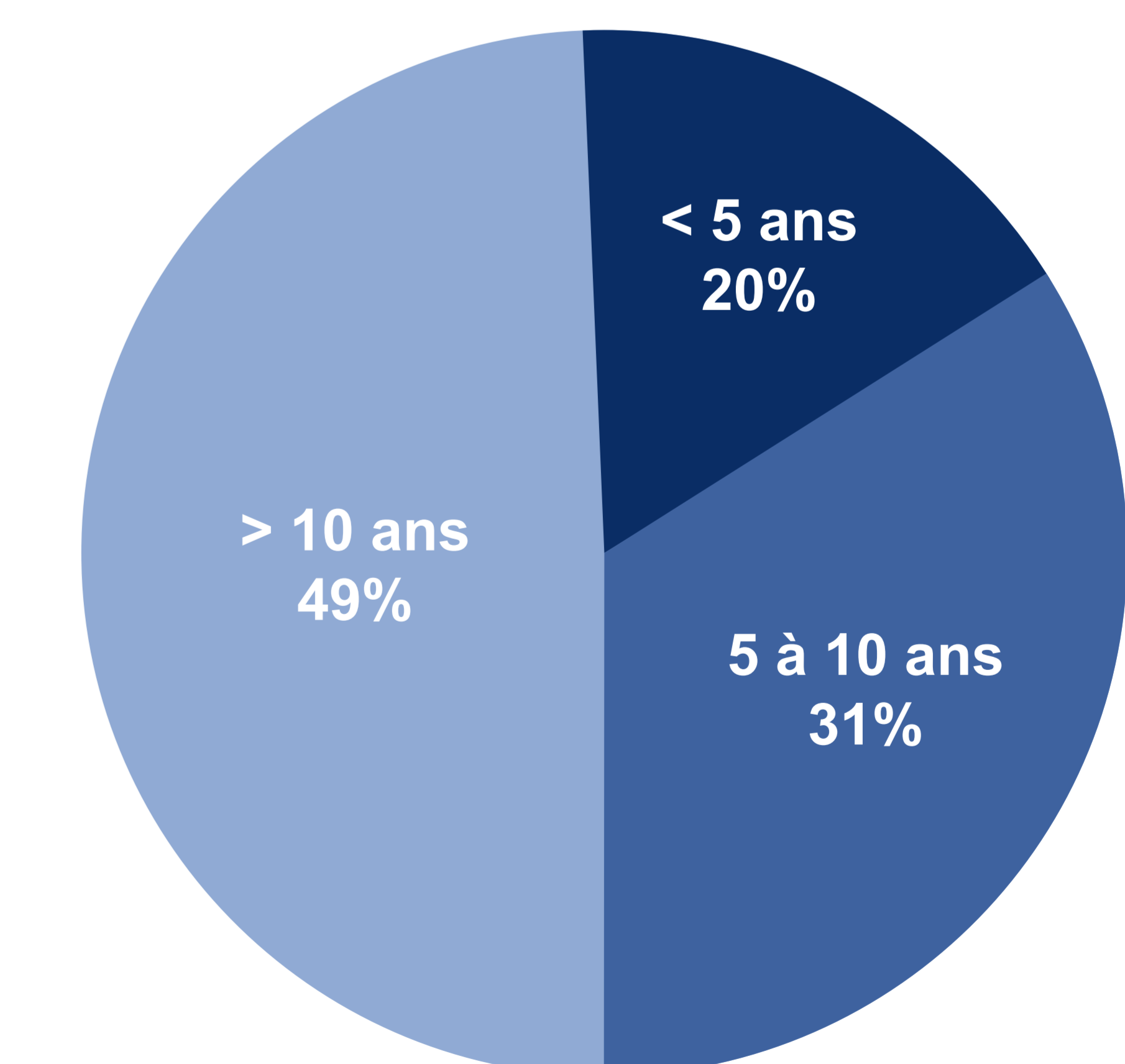
... sur tous les types de bâtiments
de logistique



...avec une surface moyenne
de



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



Une stratégie énergétique ambitieuse: Objectif Neutralité Carbone(*) en 2030

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'autoconsommation 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'autoconsommation 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.

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

AUTONOM®

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€)

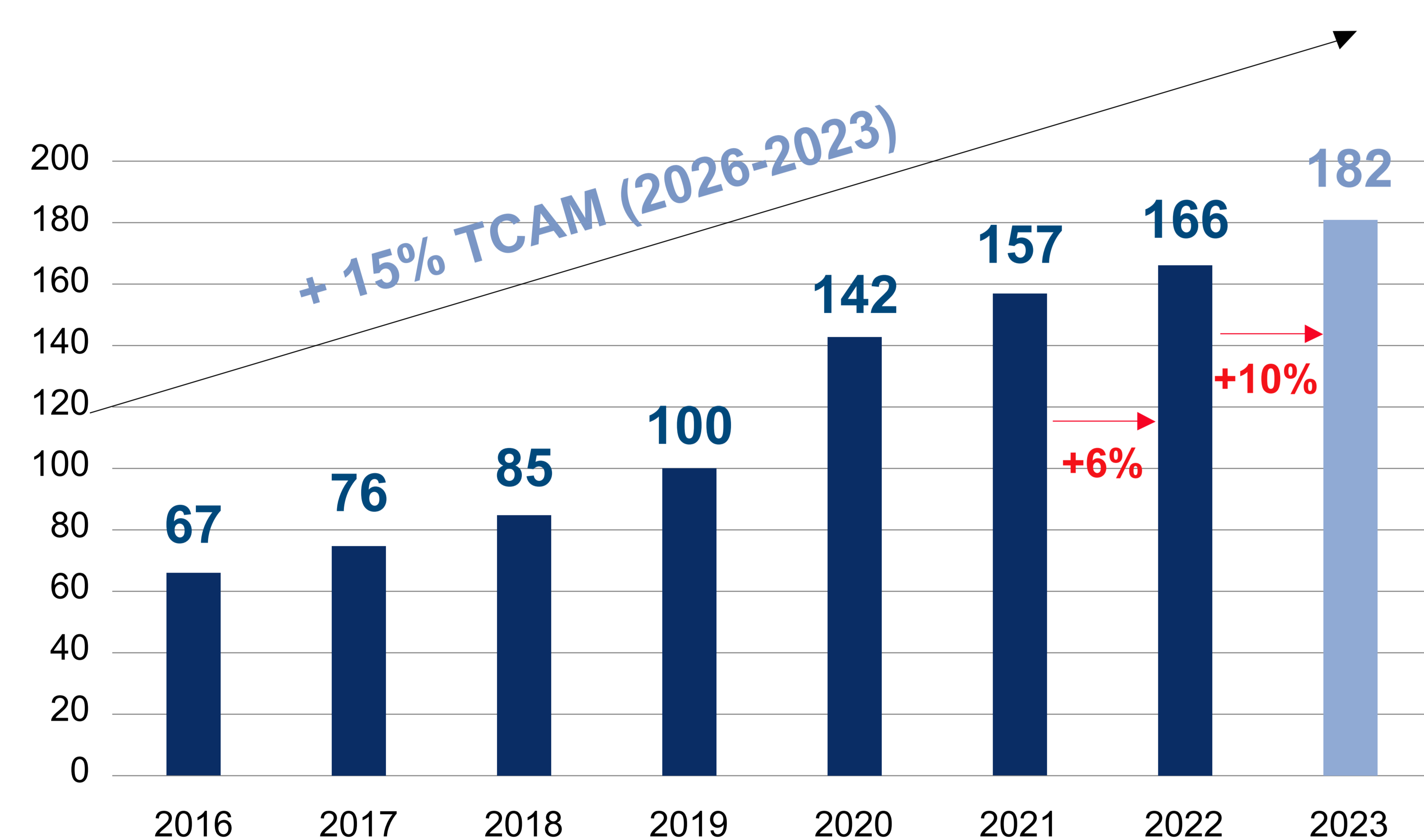
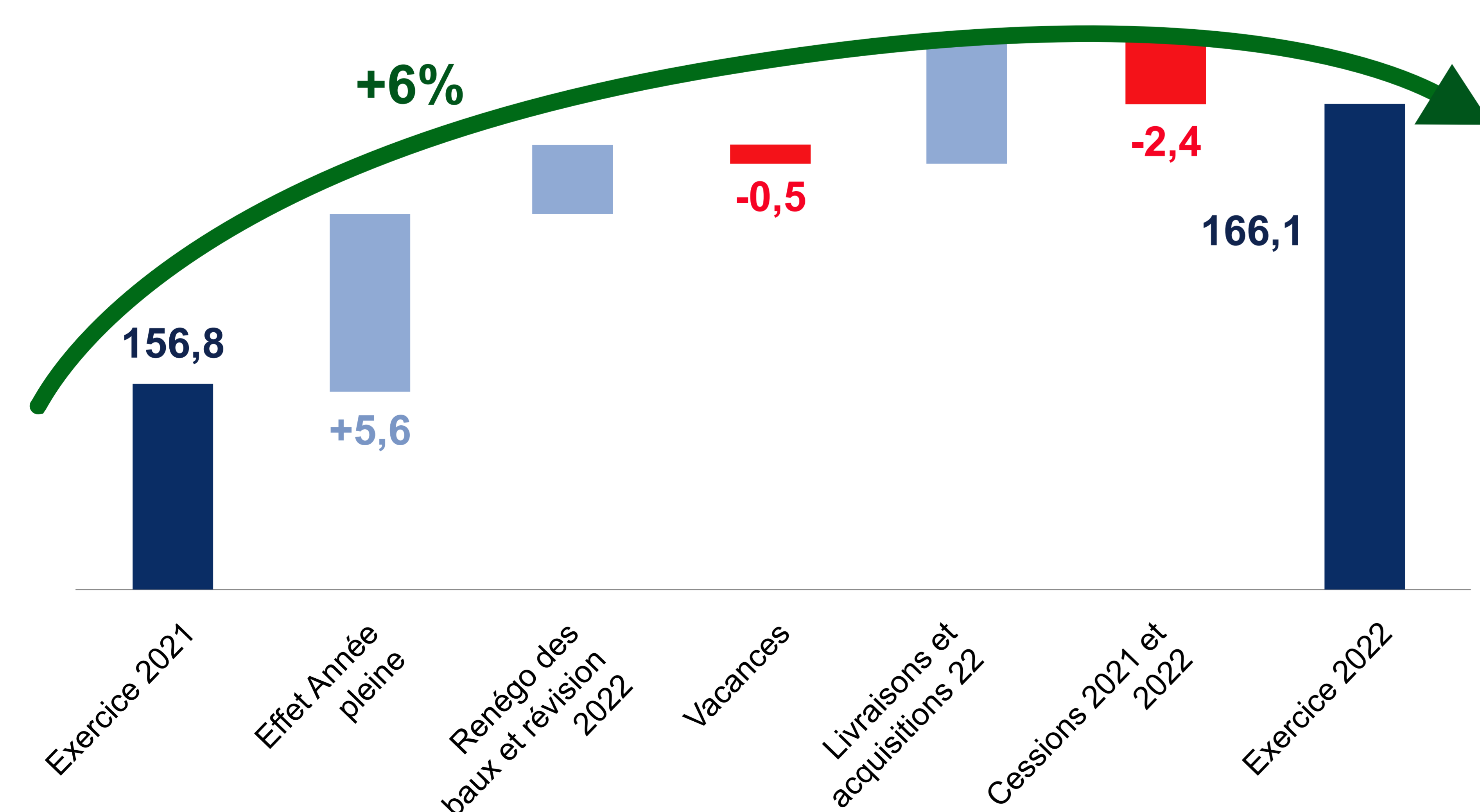


Schéma synthétique de l'évolution de nos revenus locatifs



Un résultat net récurrent 2022 en hausse de 7% par rapport à 2021 et 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

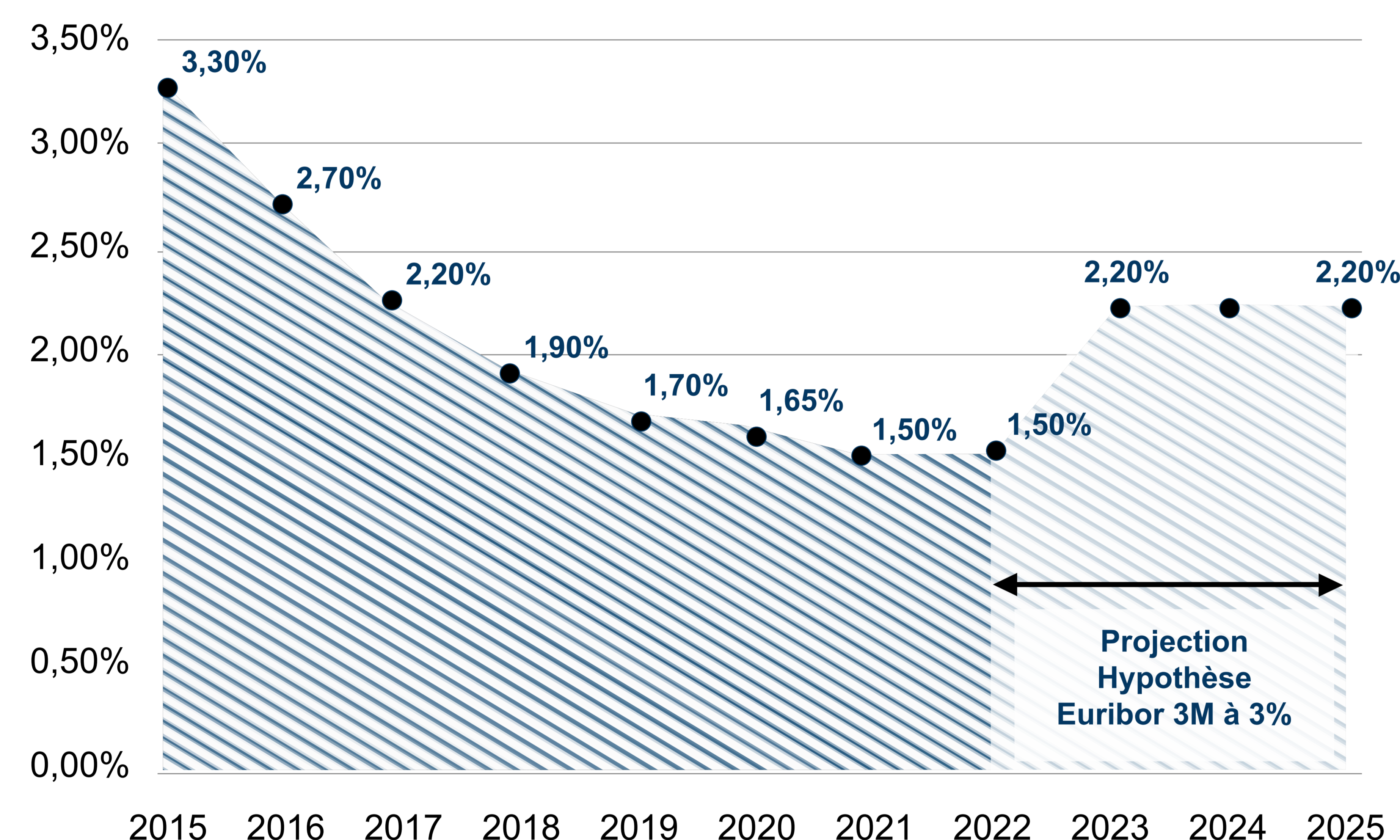
Chiffres clés	Objectifs 2023	
Revenus locatifs	182 M€	+ 10%
Résultat Net récurrent	124 M€	+ 4%
RNR / Revenus locatifs	68%	
Dividende par action	3,0€ minimum	
Volume des développements	135 M€ (100 000 m ²)	

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.



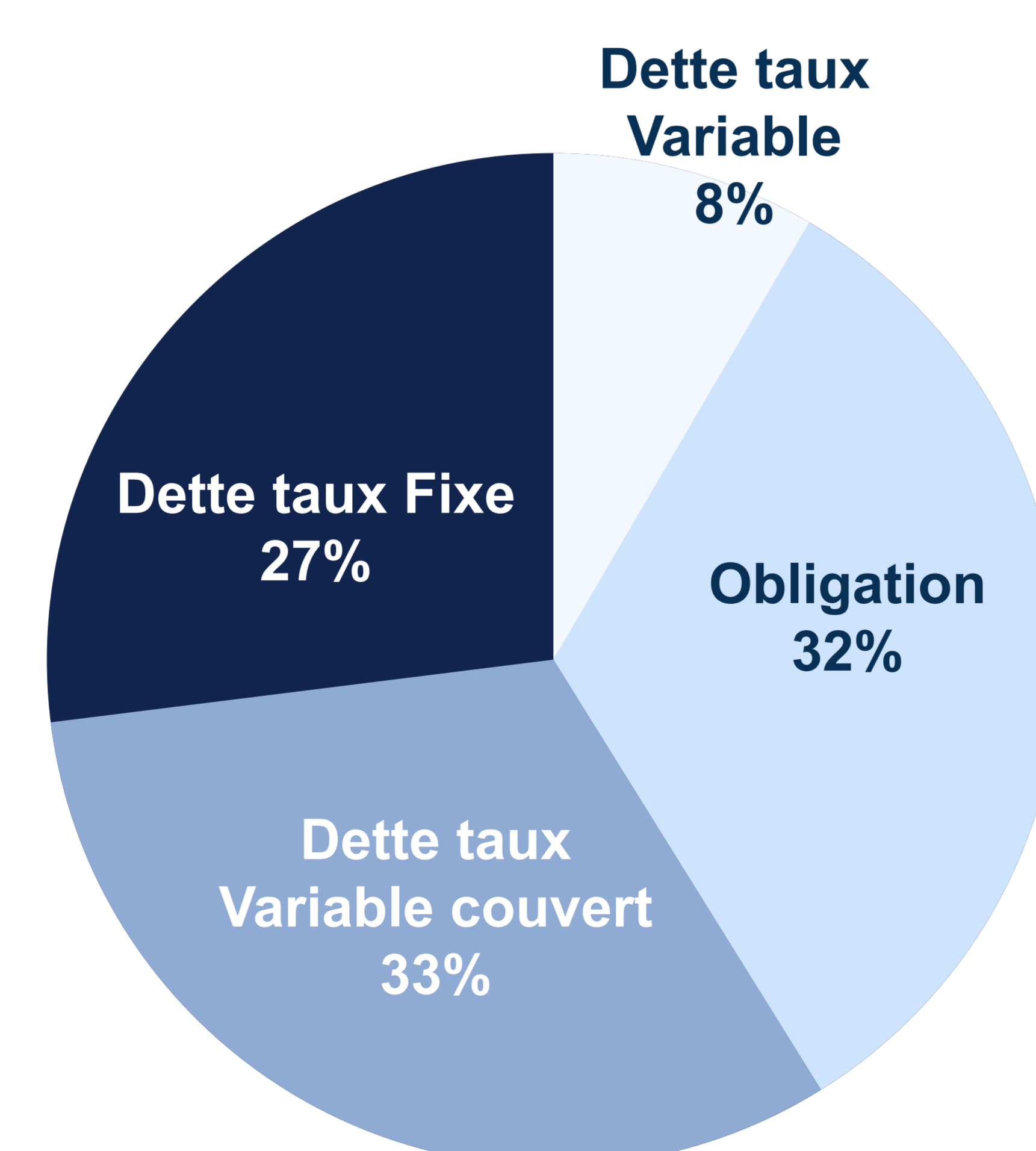
Cap sur le désendettement !



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%



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 :