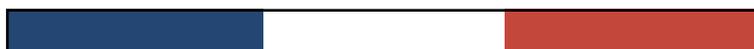




L'ESSENTIEL 2024

Avec la présentation des résultats 2023



Qui sommes nous ?

Entreprise familiale française cotée sur Euronext, leader sur son marché, 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 notamment partie des indices Euronext SBF 120 et CAC All-Share, du Footsie EPRA Europe et IEIF SIIC France. La famille de Jean-Claude Le Lan, fondateur de l'entreprise, détient 40,4% aux côtés de Prédica (Crédit Agricole) présent à hauteur de 16,6%. L'actionnariat flottant représente 43,0%.

Après une année 2023 riche en développements, notre patrimoine atteint 3,6 millions de m² avec un taux d'occupation de 100 %, valorisé 3,7 milliards d'euros à fin 2023.

Au service de nos clients locataires

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 avons pris l'engagement de diviser par deux d'ici 2030 les émissions liées aux consommations énergétiques de notre patrimoine. Pour cela, nous mettons en œuvre AUTONOM®, pour nos développements actuels et futurs et nous déployons un ambitieux plan de remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques pour notre parc existant et ainsi diminuer progressivement notre empreinte carbone, notamment en bannissant le chauffage au 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

3,6
millions de m²

3,7
milliards d'euros
Valeur (hors droits) 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 emploient plus de 22 000 salariés dans nos entrepôts



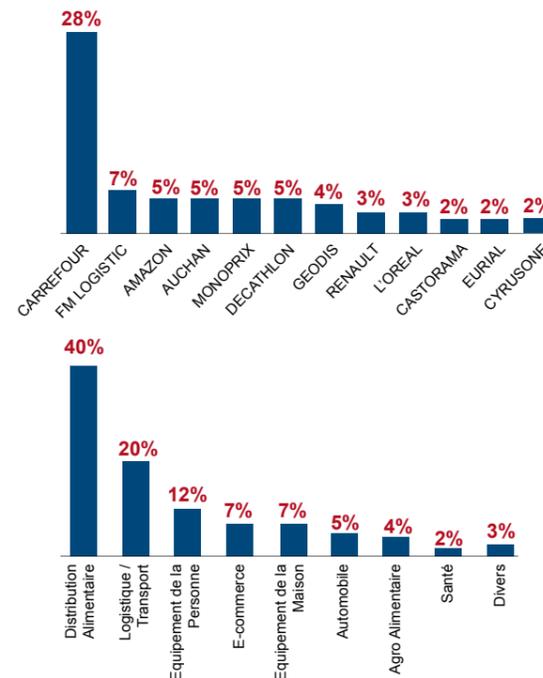
Nos clients-locataires sont constitués en grande partie par des entreprises de premier plan :

Soit des industriels ou des distributeurs (79% du portefeuille) comme Carrefour, Décathlon, Amazon, L'Oréal, Renault, BUT...

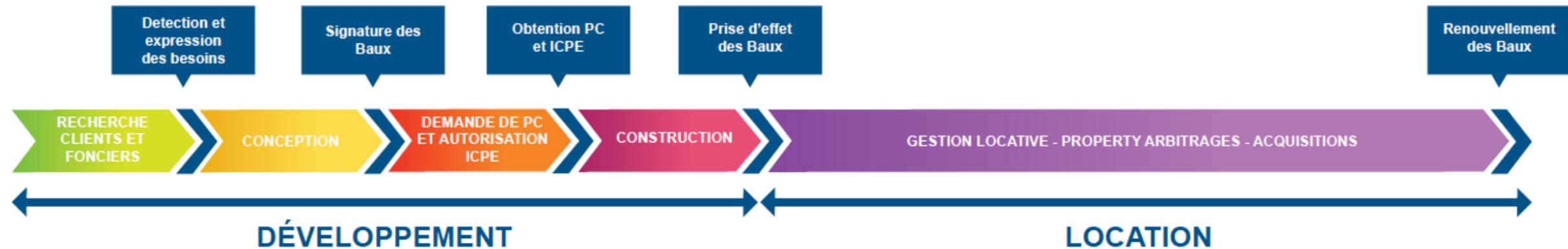
Soit des logisticiens opérant pour le compte de grandes entreprises (21% du portefeuille), comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO...

Nos douze premiers locataires représentent 71% des loyers, répartis sur 56 sites :

Nos entrepôts accueillent des secteurs d'activités très divers avec toutefois une prédominance de la distribution alimentaire (40% des loyers) et de la logistique / transport (20%) :



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.

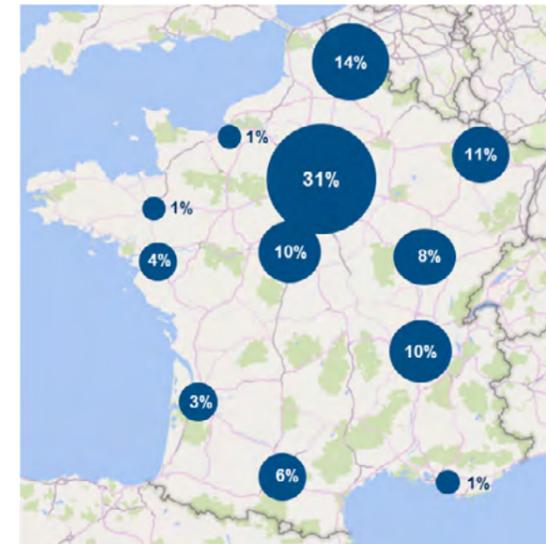
- **Assurer efficacement les missions de gestion locative et patrimoniale** afin de maintenir dans le temps la qualité des sites, de répondre aux attentes des clients-locataires (améliorations, extensions...) et, d'une manière générale, de gérer le patrimoine de la foncière en procédant aux acquisitions 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.**



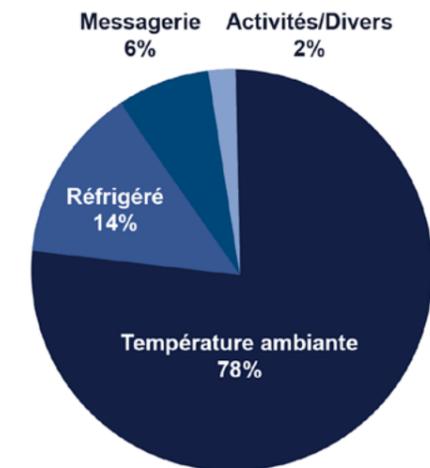
Un patrimoine d'entrepôts PREMIUM



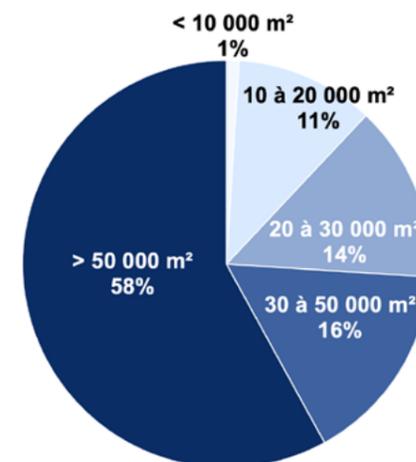
ARGAN est présent sur l'ensemble du territoire ...



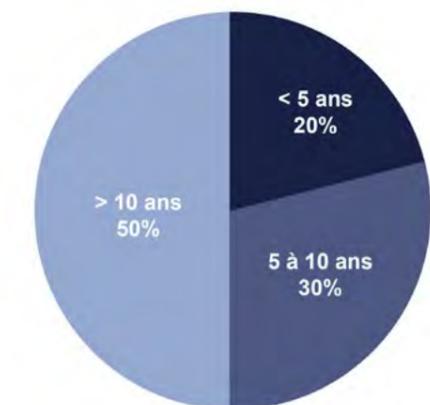
... sur tous les types de bâtiments de logistiques



... avec une surface moyenne de 36 900 m²



... et un âge moyen des bâtiments de 11 ans



Une stratégie bas carbone ambitieuse

AUTONOM[®] L'entrepôt carbone zéro (*)



Avec AUTONOM[®], 2050 c'est déjà aujourd'hui

En 2022, ARGAN inaugurerait le premier AUTONOM[®], l'entrepôt qui produit et consomme sa propre énergie verte.

Plus de 40 % des besoins globaux de l'entrepôt sont couverts en énergie verte par la centrale photovoltaïque installée en toiture, soit en autoconsommation immédiate, soit en autoconsommation différée grâce aux batteries de stockage.

Le chauffage est assuré par des pompes à chaleur électriques. Le gaz, principal émetteur de CO₂ et plus coûteux, est désormais banni.

Au final, les émissions de CO₂ d'AUTONOM[®] sont divisées par dix par rapport à celles d'un entrepôt traditionnel.

En 2024, ARGAN décide d'aller encore plus loin en compensant ces émissions résiduelles afin de faire d'AUTONOM[®], l'entrepôt Net Zéro à l'usage.

L'acquisition d'une emprise foncière de l'ordre de 200 hectares permettra de mener des opérations de boisement en France et de compenser les émissions résiduelles de nos développements pour une décennie.

Voilà comment AUTONOM[®] répond, dès aujourd'hui, aux objectifs de réduction des émissions carbone à horizon 2050 fixés par les accords de Paris.

Plan PAC : 50 millions d'euros investis pour verdir le parc existant

Si le développement des nouveaux entrepôts se fait avec AUTONOM[®], il convient d'améliorer le parc existant, chauffé au gaz et émetteur d'environ 15 000 tonnes de CO₂ par an (sur la base de 216 grammes de CO₂/kWh de gaz, référence ADEME). Le plan PAC vise à remplacer ces chaudières gaz par des pompes à chaleur électriques d'ici 2030 sur l'ensemble des sites concernés.

Ce plan volontariste permettra de réduire de quasiment 90% les émissions de CO₂ générant un solde résiduel de seulement 2 000 tonnes.



Une feuille de route ESG volontariste

ARGAN est engagée de longue date dans une démarche exigeante visant à appliquer les meilleures pratiques Environnementales, Sociales / Sociétales et de Gouvernance.

Notre vision patrimoniale de long terme, notre positionnement PREMIUM, et notre capacité de décision rapide, rendent nos actions liées aux thématiques ESG pertinentes, car centrées sur l'ensemble de nos parties prenantes et rapidement suivies d'effets.

Notre stratégie ESG est à notre image : ambitieuse et pragmatique, fondée sur des actions concrètes pour limiter nos impacts et aider nos clients à atteindre leurs objectifs propres. En clair, ESG comme Efficacité, Sobriété, Gagnant / gagnant !

Plus spécifiquement, la stratégie ESG d'ARGAN se matérialise par des réalisations significatives et des objectifs clairs et ambitieux à horizon 2025 et 2030.

E	Développements	100 % de nos développements labellisés AUTONOM [®] , l'entrepôt Net Zéro à l'usage
	Parc existant	50 M€ investis de 2024 à 2030 pour remplacer le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques
	Décarbonation	Une stratégie bas-carbone alignée sur les Accords de Paris Objectif 2030 : SCOPE1 : - 70% SCOPE2 : Net Zéro SCOPE3 : - 50% sur les émissions à l'usage
S	Attractivité - Fidélisation des collaborateurs	100% des Collaborateurs actionnaires de l'entreprise dès 2024 Un ratio d'équité maintenu sous un seuil de 10 (2,4 en 2023)
	«Formation/ Coaching»	Un plan pluriannuel de formation et de coaching personnalisé de l'ensemble du personnel
	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
G	Diffusion des engagements ESG	100% des Collaborateurs formés aux enjeux ESG et ayant une rémunération intégrant des critères ESG
	Notation ESG	Notation ESG (Sustainalytics, GRESB, Ethifinance...), puis certification de notre démarche par des organismes indépendants
	Suivi des engagements	Un comité mensuel pour suivre l'évolution des consommations énergétiques et des émissions de CO ₂ . 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

* En phase d'exploitation

Des fondamentaux solides

Avec des revenus locatifs de 184 M d'euros pour 2023, en hausse de + 11%, et un résultat net récurrent part du Groupe de 126 M d'euros (+ 5%), ARGAN affiche une croissance continue et maîtrisée depuis plus de 20 ans.

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)

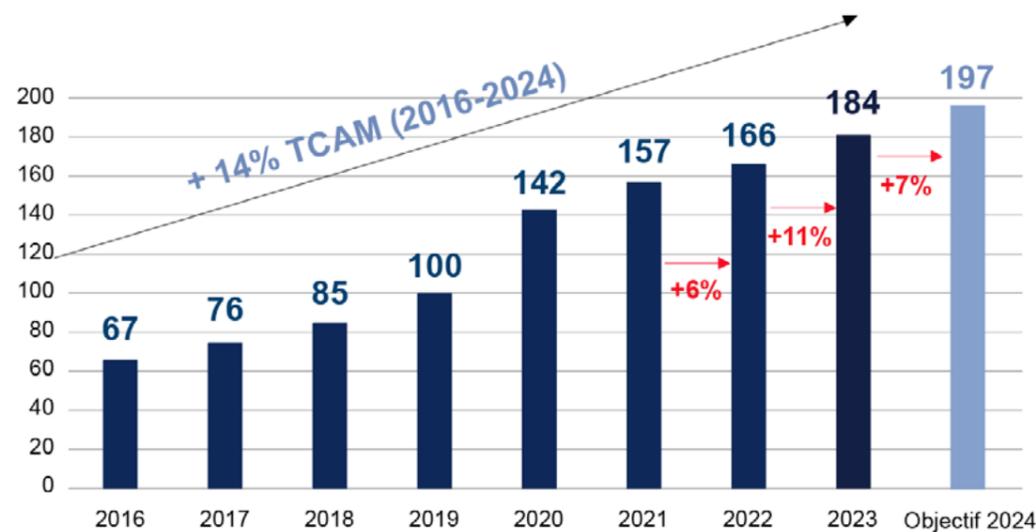
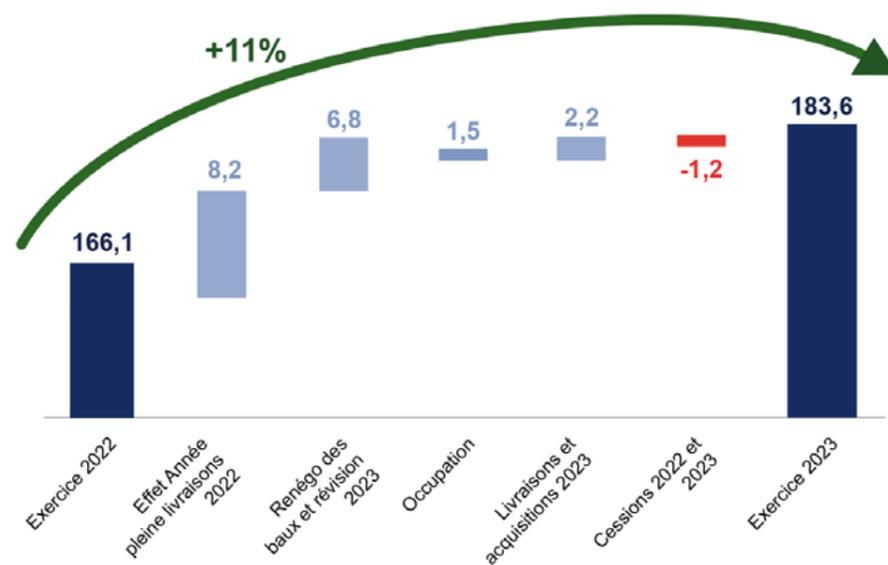


Schéma synthétique de l'évolution 2022 - 2023 de nos revenus locatifs



Un résultat net récurrent part du Groupe en hausse de 5% par rapport à 2022 et qui représente 68% des revenus locatifs

En M€	2022	2023	Évolution
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	
Résultat net récurrent	119,5	126,2	+6%
Résultat net récurrent / Revenus	72%	69%	
Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)	119,2	125,6	+5%
Résultat net récurrent par action (€)	5,2€	5,5€	+5%
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 827 845	23 030 242	

Des objectifs 2024 ambitieux portés par notre développement

Chiffres clés	Objectifs 2024	Évolution
Revenus locatifs	197 M€	+ 7%
Résultat Net récurrent pdg* RNR pdg / Revenus locatifs	133 M€ 68%	+ 6%
Dividende par action	3,30€	+ 5%
Volume des développements	180 M€ (170 000 m ²)	

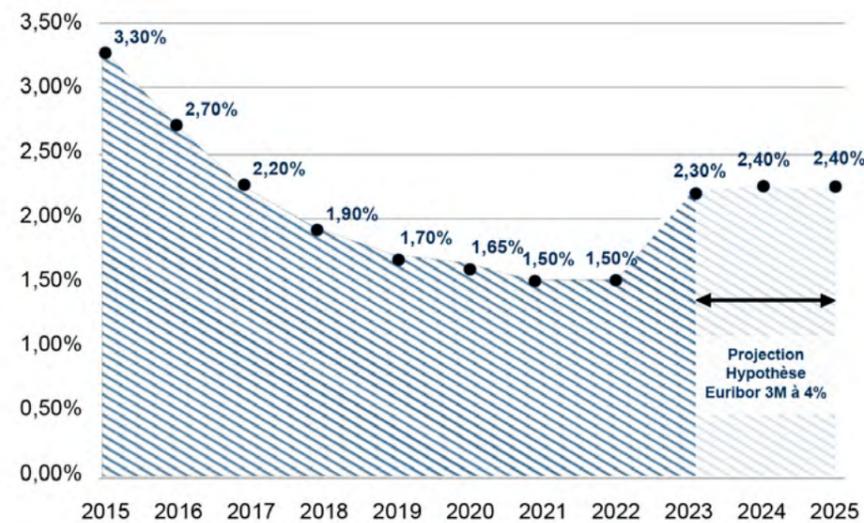
*Part du Groupe

Une dette maîtrisée

S&P Global **BBB -**
Ratings

Au 31 décembre 2023, la dette nette s'élève à 1,9 Md€ pour un ratio d'endettement (LTV) de 49,7 % (contre 45,1% en 2022). Le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 2,30% au 31 décembre 2023 avec une maturité de 5,8 ans.

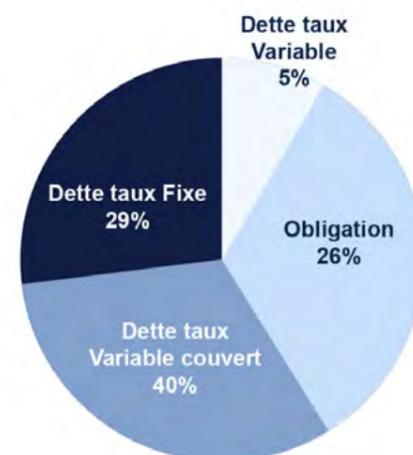
En juillet 2023, S&P a confirmé le rating « BBB - »



Une structure de la dette sécurisée avec une part variable limitée à 5% à fin 2023.

Structure de la dette à fin 2023

- Coût moyen de la dette en 2023 = 2,30%
- Maturité de la dette = 5,8 ans
- Dette Nette / EBITDA année pleine = 11,0 x
- LTV HD : 49,7%



Une performance financière excellente en 2023 pour des objectifs 2024 ambitieux



En dépit d'un changement de cycle, caractérisé notamment par une forte hausse des taux d'intérêt – récemment stabilisés – nous enregistrons à nouveau des résultats qui démontrent la solidité du modèle ARGAN.

Notre performance financière reste en effet excellente avec, sur 12 mois, une forte progression de nos principaux indicateurs : les revenus locatifs sont en croissance de +11 % et le résultat net récurrent part du Groupe est en hausse de +5 % (en dépit de l'augmentation des frais financiers enregistrée sur l'exercice).

Avec une LTV tenue sous 50 %, bien en-dessous du covenant obligataire (65%), le bilan reste par ailleurs solide, avec un coût d'endettement maîtrisé (2,3 %). J'ajoute que notre politique de désendettement fort fera diminuer significativement notre LTV dès 2024, pour passer sous 40 % fin 2026 (avec un taux de capitalisation - hors droits - égal ou inférieur à 5,25 %.).

Au-delà, nous confirmons déployer une feuille de route ESG volontariste. Ainsi, nous sommes résolument engagés à réduire notre impact carbone, par le déploiement systématique de nos entrepôts labellisés AUTONOM® et par l'investissement de 50 M€ au cours des prochaines années dans l'installation de pompes à chaleur électriques en remplacement des chaudières à gaz sur le parc existant. Enfin, attachés à faire bénéficier l'ensemble de nos collaborateurs de notre réussite collective, 100 % des salariés ARGAN sont dorénavant actionnaires de la société par le biais d'un plan d'Attribution Gratuite d'Actions reconduit chaque année.

ARGAN en Bourse

En Bourse depuis 2007, ARGAN est coté sur Euronext (compartiment A) et fait partie des indices Euronext SBF 120 et CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

Capitalisation boursière au 31/12/2023 : 1,97 Md€

Flottant : 43% ANR EPRA : 79,1€ / action

Cours au 31/12/2023 : 85,2€

Dividende au titre de 2023 : 3,15€ / action (en hausse de 5%)

Pour prendre contact :

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