

ARGAN-Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
----------------	--	-------------------------------------

PJ11

CAPACITES TECHNIQUES ET FINANCIERES

ARGAN-Eslettes	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
----------------	--	-------------------------------------

1. CAPACITES TECHNIQUES

Le projet est développé avec l'expertise de la société ARGAN qui sera propriétaire des nouveaux bâtiments. La société ARGAN 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 conception de ces entrepôts.

En phase d'exploitation (une fois le bâtiment livré au client), 2 cas de figure peuvent se présenter :

- **Dans le cadre de l'exploitation d'un site par un unique locataire**, ARGAN transfère au locataire la responsabilité de l'Arrêté Préfectoral par le biais d'une déclaration de changement d'exploitant et retranscrit l'engagement du respect des dispositions de l'AP dans le contrat de Bail signé avec lui. Le locataire est ensuite assisté par ARGAN et son équipe d'experts du service Property, via des visites de contrôle périodiques, pour s'assurer du bon respect des dispositions de l'AP et de la réglementation des installations classées.

- **Dans le cadre d'un site multi-locataire**, ARGAN reste le titulaire des autorisations d'exploiter connu auprès de la DREAL et s'assure, par le biais des référents internes, que les dispositions des arrêtés ministériels et de l'arrêté préfectoral sont respectées en phase d'exploitation et que les contrôles périodiques réglementaires sont bien menés par le locataire.

En résumé, ARGAN n'exerce pas physiquement l'activité au sein des entrepôts mais peut être exploitant vis-à-vis de la DREAL dans le cas de figure présenté ci-dessus.

Grâce à son expérience de la gestion de plus de 3,5 millions de m² surface d'entrepôts en France (représentant une centaine d'entrepôts et donc d'AP), elle veille au respect de toutes les prescriptions réglementaires, à chaque moment de l'exploitation des entrepôts et pendant toute la durée de vie de ses sites.

La société ARGAN est aujourd'hui titulaire de l'autorisation d'exploiter d'une quinzaine d'entrepôts relevant de la législation ICPE, avec ci-après quelques exemples :

- Arrêté n° IC-19-037 du 10 mai 2019 portant autorisation d'exploiter un entrepôt relevant du régime de l'autorisation sur la commune de Saint-Ouen-l'Aumône
- Arrêté n°2023-03-DRCL-0072 du 14 mars 2023 portant sur l'enregistrement d'un entrepôt logistique sur la commune de Béziers
- Arrêté n°44796 du 13 mars 2023 portant enregistrement d'un entrepôt de stockage sur la commune de Bain-de-Bretagne
- Arrêté préfectoral du 9 mars 2023 portant autorisation environnementale relatif à l'exploitation d'un entrepôt logistique sur la commune de Saint-Jean-sur-Veyle.

Les arrêtés préfectoraux cités sont joints en annexe (PJ21) pour exemple.

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. Le parc est composé majoritairement 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 6 000 m² à 100 000 m².

Les capacités techniques d'ARGAN permettront à ses 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.

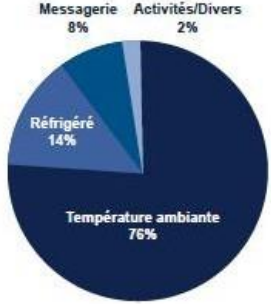
ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
-------	--	-------------------------------------



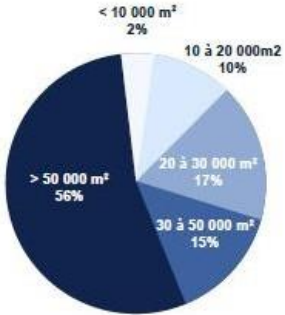
ARGAN est présent sur l'ensemble du territoire ...



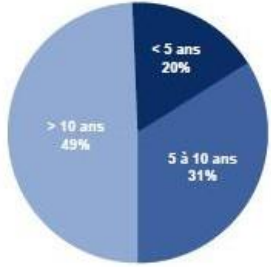
... sur tous les types de bâtiments de logistique



... 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

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 !

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
-------	--	-------------------------------------

2. CAPACITES FINANCIERES

La société ARGAN reste propriétaire des locaux et se porte garant en tant que propriétaire pour assurer la maîtrise financière des investissements liés à la protection de l'environnement.

Ses chiffres clés financiers pour l'année 2022 sont présentés ci-après :

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€)

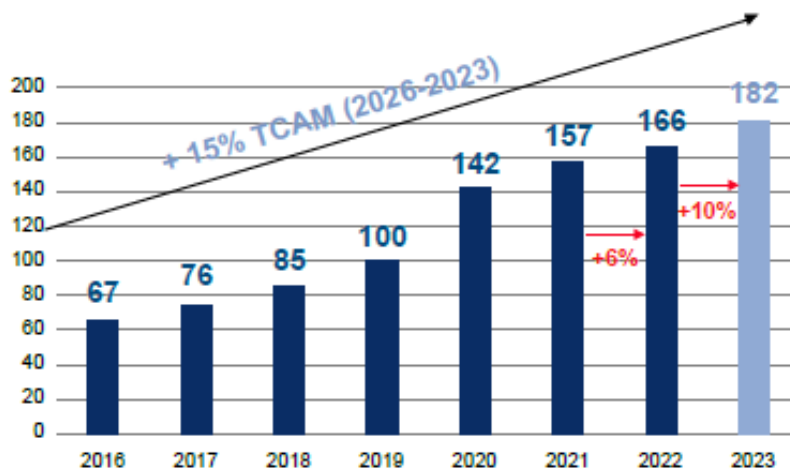
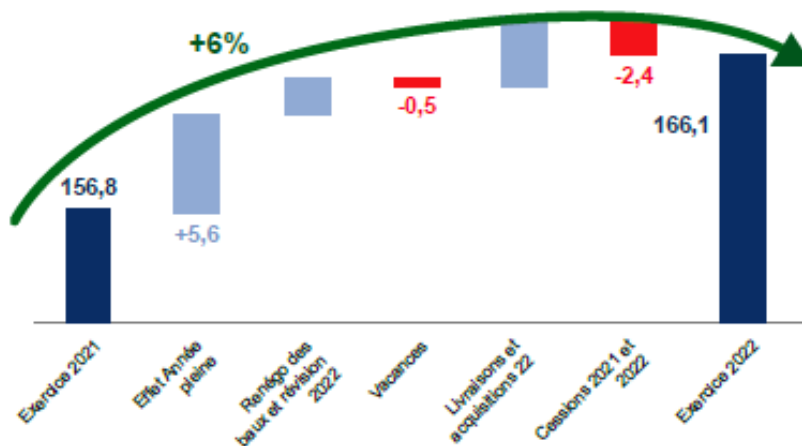


Schéma synthétique de l'évolution de nos revenus locatifs



ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
-------	--	-------------------------------------

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
Résultat net récurrent / Revenus	71%	72%
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

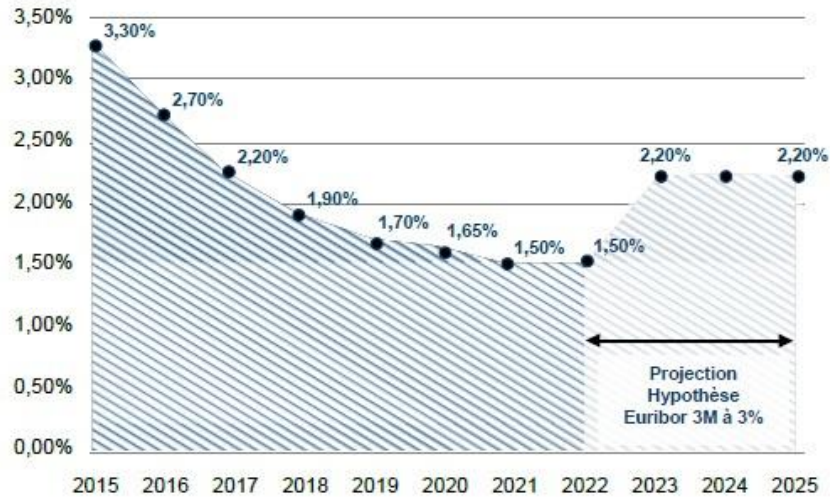
Des objectifs 2023 ambitieux qui traduisent une forte croissance

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 m ²)	

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
-------	--	-------------------------------------

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.

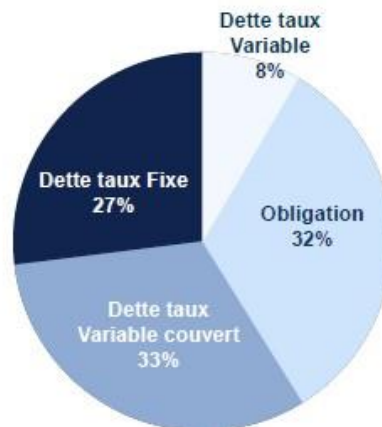
Début 2023, S&P a confirmé le rating « BBB - » avec perspective stable.



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%



ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Capacités Techniques Et Financières
-------	--	-------------------------------------

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 %)

La situation financière d'ARGAN permettra à ses 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.