

Résultats semestriels 2022 :

- Nouvelle progression de +5% du résultat net récurrent
 - ANR NTA par action en hausse de +12% à 103 €
 - Dividende 2022 anticipé à 3,0 € par action, en hausse de +15% vs 2021

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2022 :

Compte de résultat consolidé	30 juin 2022	30 juin 2021	Variation
Revenus locatifs	81,7 M€	76,2 M€	↗ +7%
Résultat net récurrent – part de groupe	58,2 M€	55,4 M€	↗ +5%
Résultat net récurrent par action	2,56 €*	2,47 €	↗ +4%

Valorisation	30 juin 2022	31 déc. 2021	Variation
Valeur du patrimoine (HD)	4,03 Mds €	3,75 Mds €	↗ + 8%
ANR EPRA NTA par action	103,1 €**	91,8 €	↗ +12%
ANR EPRA NRV par action	114,7 €**	102,5 €	↗ +12%

Indicateurs de la dette	30 juin 2022	31 déc. 2021	Variation
LTV hors droits	41%	43%	↘ -200 bps
LTV droits inclus	39%	41%	↘ -200 bps
Coût de la dette	1,35%	1,50%	↘ -15 bps

*Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 22 713 067

**Calculé sur le nombre d'actions à fin-juin 2022 de 22 951 290

Le 12 juillet 2022, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2022. Les procédures d'examen limité sur ces comptes ont été effectuées et le rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle est en cours d'émission.

Révision à la hausse des objectifs 2022 :

Compte tenu des résultats semestriels exceptionnels et de l'acquisition en cours d'un entrepôt de 153 000 m², Argan réhausse ses objectifs 2022.

Indicateurs	Objectifs 2022 actualisés	Objectifs 2022 initiaux	Variation vs 2021
Revenus locatifs	165 M€	163 M€	↗ +5%
Résultat récurrent net	118 M€	117 M€	↗ +5%
Dividende par action	3,0 €*	2,75 €	↗ +15%

*Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale

Des indicateurs en hausse

Un résultat net récurrent en hausse de + 5%

Le résultat net récurrent part de groupe est en hausse de + 5%, à 58,2 M€ au 30 juin 2022, représentant 71% des revenus locatifs. L'exceptionnel résultat net part du groupe de 321,7 M€ s'explique essentiellement par la très importante variation de juste valeur positive du patrimoine de 265 M€ au 1^{er} semestre 2022.

Un patrimoine Premium expertisé à 4,03 Mds €, en hausse de +8% sur 6 mois

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 300 000 m² au 30 juin 2022. Sa valorisation s'élève à 4,03 Mds€ hors droits (4,24 Mds€ droits compris) en hausse de +8% par rapport au 31 décembre 2021.

La valorisation du patrimoine livré à 4,03 Mds € fait ressortir un taux de capitalisation à 4,10% hors droits (3,9% droits compris) en baisse par rapport au taux de 4,3% hors droits du 31 décembre 2021.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux reste stable à 5,8 ans contre 5,9 ans au 31 décembre 2021. L'âge moyen pondéré s'établit à 10 ans.

Un taux d'occupation de retour à 100% en 2023

Le taux d'occupation du patrimoine est de 99%, stable par rapport à fin-décembre 2021. Toutefois, la commercialisation en cours du site à Ferrières (77) devrait permettre au groupe de retrouver un niveau de 100% au début de l'année 2023.

Baisse du ratio d'endettement net à 41% et du coût de la dette à 1,35%

La dette financière brute relative au patrimoine livré s'établit à 1,9 Md€. Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, la LTV nette (dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) baisse à 41% au 30 juin 2022.

La dette se compose de 33% d'obligations à taux fixe, de 31% de prêts amortissables à taux fixes, de 29% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 7% de prêts amortissables à taux variables. Le taux moyen de la dette au 30 juin 2022 est en baisse de 15 bps à 1,35% et sa maturité est de 6,5 ans.

Hausse de + 12% de l'ANR EPRA de continuation (NTA) à 103,1 € par action

Le NRV (l'ANR de reconstitution) s'établit à 114,7 € par action au 30 juin 2022 (+12% sur 6 mois).
Le NTA (l'ANR de continuation) s'établit à 103,1 € par action au 30 juin 2022 (+12% sur 6 mois).
Le NDV (l'ANR de liquidation) s'établit à 103,6 € par action au 30 juin 2022 (+ 13% sur 6 mois).

Cette hausse significative de +11,3 € de l'ANR EPRA NTA par action par rapport au 31 décembre 2021 provient du résultat net par action (+2,2€), de la variation de valeur du patrimoine (+ 11,5 €), du paiement du dividende en numéraire (- 0,9 €) et en actions (- 1,5 €)

Poursuite de la croissance des loyers du groupe

Une indexation de nos loyers anticipée de +4% en 2023

La période de forte inflation aura un impact direct sur la hausse des loyers par le biais de l'ILAT, l'indice des loyers des activités tertiaires. Pour mémoire, cet indice est composé à 50% de l'indice des prix à la consommation, à 25% de l'indice des coûts de construction et à 25% de la moyenne annuelle du PIB français. **Argan anticipe une indexation de ses loyers autour de +4% en 2023. Dans cette période de forte inflation, l'ILAT devrait soutenir la croissance des revenus locatifs au cours des prochaines années.**

Une forte demande locative associée à une offre immédiate contrainte entrainera une hausse des loyers de marché

Les loyers de marché devraient progresser au cours des prochaines années du fait d'un déséquilibre entre une demande locative soutenue (2,9 millions de m² de prise à bail au S1-2022, en hausse de +14% par rapport à la moyenne 10 ans), une offre immédiate toujours plus contrainte (en baisse de -25% sur 1 an) et d'une hausse des coûts de la construction.

En France, la vacance est désormais de 3,6%, ce qui constitue **un plus bas historique**. Dans les régions les plus attractives comme l'Île-de-France, où la vacance se situe autour de 3%.

Une croissance embarquée pour 2022 et 2023

Argan possède un pipeline de projets à livrer d'ici fin 2023 de 170 000 m², entièrement pré-loués.

De plus, **l'acquisition en cours, avec un bail de 12 ans ferme, et qui devrait intervenir en octobre 2022 viendra également soutenir la progression des revenus locatifs du groupe.**

Indicateurs opérationnels	30 juin 2022
Patrimoine en exploitation 30/06/2022	3 300 000 m ²
Livraison de projets au S2-2022	50 000 m ²
Acquisition sous promesse	150 000 m ²
Portefeuille à fin 2022	3 500 000 m²
Livraison de projets en 2023	120 000 m²

Des futurs développements avec un rendement supérieur de 300 bps aux coûts d'emprunts

L'inflation des coûts de construction au 1^{er} semestre a été de l'ordre de 15 à 20% mais cela ne concerne que les coûts des nouveaux programmes. En conséquence, Argan se fixe l'objectif de maintenir un écart **minimum de 300 pbs** entre le rendement locatif et le coût de la dette hypothécaire adossée à chaque programme.

La hausse des loyers soutiendra la bonne tenue des valorisations

La croissance des loyers provenant de l'indexation, de la hausse des loyers de marché et de nos développements soutiendra la bonne tenue des valorisations du groupe, compensant ainsi une éventuelle hausse des taux de capitalisation

Un impact maîtrisé de la hausse des taux d'intérêts, grâce à un endettement sous contrôle

Une dette protégée contre la hausse des taux

La hausse des taux d'intérêts s'est installée brutalement au cours de ce second trimestre 2022. Cependant celle-ci n'a pas d'impact significatif car notre dette est constituée à :

- **62% de dette à taux fixe**
- **31% de dette à taux variable couverte**, avec des instruments de couvertures qui s'activent dès que l'Euribor atteint 1,5%.
- Seulement 7% de dette variable

Le coût de la dette n'excédera pas 2% même si l'Euribor atteint 3%

Euribor \	2022	2023	2024
0,0%	1,40%	1,25%	1,25%
1,0%	1,70%	1,60%	1,55%
2,0%	1,95%	1,85%	1,80%
3,0%	2,10%	2,00%	1,95%

En prenant pour hypothèse un Euribor à 3% sur l'ensemble de l'année, le taux moyen pondéré serait de 2,0% en 2023 et 2024 vs 1,25% si Euribor = 0%

Aucun besoin de refinancement d'ici 2026

Notre dette hypothécaire (67% de notre dette au S1-2022) a l'avantage de s'amortir chaque année et ne nécessite pas de refinancements sur les marchés.

Seule notre dette obligataire émise en 2021 devra faire l'objet d'un refinancement en 2026, étant précisé que notre dette obligataire de 130 M€ émise en 2017 est déjà provisionnée **pour un remboursement en juillet 2023 sans refinancement.**

Un endettement maîtrisé, très loin de nos covenants

Taux de capi \	2022	2023	2024
4,1%	42,6%	42,5%	41,6%
4,5%	46,8%	46,6%	45,7%
5,0%	51,9%	51,7%	50,7%

En prenant l'hypothèse d'un taux de capitalisation de 5% en 2024 et sans intégrer la hausse des loyers à venir dans la valorisation, notre ratio LTV serait de 50% **très loin de notre covenant (obligatoire) de 65%** et par conséquent sans conséquence sur nos flux.

Le ratio LTV à fin juin-2022 est en baisse de 200 bps à 41%, mais il convient de noter que cette baisse est transitoire compte tenu de l'acquisition en cours. **Argan anticipe un ratio LTV à fin 2022 proche du ratio LTV de 43%, publié à fin-2021.**

A propos d'Argan

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext.

Au 30 juin 2022, son patrimoine représente 3,3 millions de m², se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 4,0 Mds€. ARGAN est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 – ARG) et fait partie des indices CAC All-Share et IEIF SIIC France. La foncière a opté pour le régime des SIIC au 1^{er} juillet 2007.

www.argan.fr

ARG
LISTED
EURONEXT



Francis Albertinelli – Directeur Administratif et Financier
Stéphane Saadjian – Responsable Relations investisseurs
Tél : 01 47 47 05 46
E-mail : contact@argan.fr
www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson

Aude Vayre – Relations presse
Tél : 06 14 64 15 65
E-mail : argan@citigatedewerogerson.com

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2021 (6 mois)	31 décembre 2021 (12 mois)	30 juin 2022 (6 mois)
Revenus locatifs	76,2	156,8	81,7
Refacturation des charges et impôts locatifs	25,8	25,7	24,2
Charges et impôts locatifs	-26,9	-27,7	-25,5
Autres produits sur immeuble (IFRS 16)	1,5	3,1	1,6
Autres charges sur immeubles	-0,1	-0,3	-0,3
Revenus nets des immeubles	76,5	157,7	81,7
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	72,4	147,1	73,0
Dont impact IFRS 16	1,4	3,1	1,3
Variation de juste valeur du patrimoine	286,2	544,6	265,9
Variation de juste valeur IFRS 16	-1,0	-2,1	-1,1
Autres charges opérationnelles	-	-	-0,5
Résultat des cessions	-	18,5	-0,1
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	357,6	708,2	337,1
Produits de trésorerie et équivalents	0,0	0,2	0,1
Coût de l'endettement financier brut	-14,2	-29,5	-13,0
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-0,8	-1,6	-0,8
Frais d'émission d'emprunt	-1,3	-2,8	-2,1
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,5	-1,7	-0,5
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-6,5
Résultat avant impôts	340,7	672,7	314,4
Autres charges financières	2,0	3,6	8,7
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net consolidé	342,7	676,3	323,1
Résultat net - part du groupe	338,3	668,1	321,7
Résultat dilué par action (€)	15,1	29,7	14,2

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2021 (6 mois)	31 décembre 2021 (12 mois)	30 juin 2022 (6 mois)
Résultat net consolidé	342,7	676,3	323,1
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,5	1,7	0,5
Variation de juste valeur du patrimoine	-286,2	-544,6	-265,9
Résultat des cessions	-	-18,5	0,1
Autres charges financières	-2,0	-3,6	-8,7
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	6,5
Attribution gratuite d'actions	-	-	1,8
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-	0,5
Impact IFRS 16	0,4	0,6	0,5
Résultat net récurrent	55,4	111,9	58,4
Résultat net récurrent - part de groupe	55,4	111,7	58,2
Résultat net récurrent par action (€)	2,5	5,0	2,6

ANR EPRA

	31 décembre 2021			30 juin 2022		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	2 125,6	2 125,6	2 125,6	2 432,8	2 432,8	2 432,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	94,1	94,1	94,1	106,0	106,0	106,0
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	3,2	3,2	-	-11,6	-11,6	-
- Goodwill au bilan en M€	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation en M€	186,9	-	-	210,5	-	-
= ANR en M€	2 315,7	2 073,1	2 070,0	2 631,7	2 365,5	2 377,1
= ANR en €/action	102,5	91,8	91,6	114,7	103,1	103,6