

Résultats annuels 2022

- Résultat net récurrent de 119 M€ en hausse de +6%
- Dividende* de 3,0 € par action en hausse de +15%
- Revenus locatifs 2023 attendus à 182 M€ en hausse de +10%

Chiffres clés de l'année 2022 :

| Compte de résultat consolidé | Exercice 2022 | Exercice 2021 | Variation |
|---|---------------|---------------|-----------|
| Revenus locatifs | 166 M€ | 157 M€ | ↗ +6% |
| Résultat net récurrent – part de groupe | 119 M€ | 112 M€ | ↗ +6% |
| Résultat net récurrent par action – pdg | 5,2€** | 5,0 € | ↗ +5% |

| Valorisation | Exercice 2022 | Exercice 2021 | Variation |
|----------------------------------|---------------|---------------|-----------|
| Valeur du patrimoine hors droits | 3,94 Mds € | 3,75 Mds € | ↗ + 5% |
| ANR EPRA NTA par action | 93 €*** | 92 € | ↗ +1% |
| ANR EPRA NRV par action | 105 €*** | 103 € | ↗ +2% |

| Indicateurs de la dette | Exercice 2022 | Exercice 2021 | Variation |
|-------------------------|---------------|---------------|------------|
| LTV EPRA (hors droits) | 45% | 43% | ↗ +200 bps |
| LTV (droits inclus) | 43% | 41% | ↗ +200 bps |
| Coût de la dette | 1,5% | 1,5% | Stable |

Objectifs 2023 illustrant la confiance du groupe :

Compte tenu du retour à 100% du taux d'occupation, et d'un marché locatif en situation de sous-offre (vacance à 3,8% en France), Argan anticipe les objectifs suivants :

| Indicateurs | Objectifs 2023 | Exercice 2022 | Variation vs 2022 |
|------------------------|----------------|---------------|-------------------|
| Revenus locatifs | 182 M€ | 166 M€ | ↗ +10% |
| Résultat récurrent net | 124 M€ | 119 M€ | ↗ +4% |
| Dividende par action | Minimum 3,0 € | 3,0 €* | ↗ |

Par ailleurs, Argan anticipe une intégration dans l'indice EPRA en 2023.

*Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 23 mars 2023

**Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 22 827 845

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

Le 16 janvier 2023, le Directoire d'Argan a arrêté les comptes consolidés 2022. Les procédures d'audit de nos commissaires aux comptes sur ces comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Des indicateurs en hausse

Un résultat net récurrent en hausse de + 6%

Le résultat net récurrent part de groupe est en hausse de + 6%, à 118,9 M€ au 31 décembre 2022, représentant 72% des revenus locatifs.

Le résultat net part du groupe s'établit à 95,1 M€, et intègre une variation négative de juste valeur du patrimoine de -32 M€ sur l'exercice 2022.

Un patrimoine Premium expertisé à 3,94 Mds €, en hausse de +5% sur 12 mois

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 500 000 m² au 31 décembre 2022. Sa valorisation s'élève à 3,94 Mds € hors droits (4,17 Mds € droits compris) en hausse de +5% par rapport au 31 décembre 2021.

La valorisation du patrimoine livré à 3,94 Mds € fait ressortir un taux de capitalisation à 4,45% hors droits (4,2% droits compris) en légère hausse par rapport au taux de 4,3% hors droits du 31 décembre 2021.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux reste stable à 5,5 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 moyen du patrimoine est de 99%, stable par rapport à fin-décembre 2021. Toutefois, la commercialisation du site à Ferrières (77) à Disney permet au groupe de retrouver un niveau de 100% au début de l'année 2023.

135 m€ d'investissement en 2023

Argan prévoit en 2023 de livrer 5 sites logistiques pour un montant total de 135 M€, soit 100 000 m².

Ratio d'endettement net à 45% et un coût de la dette à 1,5%

La dette financière brute s'établit à 1,98 Md€, la dette nette à 1,8 Md€, la LTV nette (dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) est en légère hausse à 45% au 31 décembre 2022.

La dette se compose de 32% d'obligations à taux fixe, de 27% de prêts amortissables à taux fixes, de 33% de prêts amortissables à taux variables couverts et de 8% de prêts amortissables à taux variables. Le taux moyen de la dette au 31 décembre 2022 est stable sur un an, à 1,5% et sa maturité est de 6,0 ans.

ANR EPRA de continuation (NTA) en hausse à 93 € par action

Le NRV (l'ANR de reconstitution) s'établit à 104,8 € par action au 31 décembre 2022 (+2% sur un an).

Le NTA (l'ANR de continuation) s'établit à 92,9 € par action au 31 décembre 2022 (+1% sur un an).

Le NDV (l'ANR de liquidation) s'établit à 94,2 € par action au 31 décembre 2022 (+3% sur un an).

Cette hausse de 1,10 € de l'ANR EPRA NTA par action par rapport au 31 décembre 2021 provient du résultat net par action (+5,0 €), de la variation de valeur du patrimoine (-1,5 €), du paiement du dividende en numéraire (- 0,9 €) et en actions (- 1,5 €).

Un nouveau plan stratégique face au changement de cycle économique

Face au changement de cycle économique de 2022, qui a entraîné une augmentation brutale des taux d'intérêts, **Argan présente un nouveau plan stratégique qui permettra au groupe de continuer à créer de la valeur**. Ce plan se caractérise par 2 éléments majeurs :



Un désendettement fort :

- **Nous fermons le robinet des emprunts.** Dans un cycle économique où le recours à la dette se paye très cher, Argan décide de miser sur une **politique d'autofinancement**, qui permettra au groupe de se passer de la dette. **Nous visons un ratio dette nette sur EBITDA à horizon 2030 de 7x.**
- **Nous financerons les nouveaux développements par la vente des entrepôts les plus anciens** Cette politique vertueuse sera créatrice de valeur car elle permettra de vendre des actifs à un taux de capitalisation faible. Ces actifs seront remplacés par des actifs neufs, développés à des taux de rendement plus élevés. **De plus, cette politique permettra de rajeunir significativement le portefeuille et de diminuer les émissions de CO₂ et les consommations énergétique du portefeuille.**
- **Nous remboursons les emprunts amortissables, pour un montant de 100 M€/an.** Cette politique permettra à Argan de se désendetter de façon organique. **L'absence de nouveaux emprunts couplée aux remboursements nous permet de tabler sur un objectif de LTV à horizon 2030 compris entre 25% et 35%, à un taux de capitalisation de respectivement 4,5% et 6%.**

Une croissance modérée, après une forte croissance des loyers de 10% en 2023 :

- **La croissance des revenus locatifs sera forte en 2023 avec une progression de +10% à 182 M€.** Cette croissance est le fruit de l'indexation (+4% en moyenne sur nos baux), de l'effet année pleine des investissements réalisés en 2022 et des investissements 2023, ainsi que du retour à un taux de 100% d'occupation.
- **La croissance des revenus locatifs sera modérée par la suite.** Cela s'explique par le fait que les développements seront financés avec des cessions d'actifs matures. **Toutefois, nous anticipons une croissance annuelle des revenus locatifs de +2%, du fait de l'indexation et du rendement plus élevé des développements** par rapport aux cessions.

Neutralité carbone en 2030, au plan de l'éclairage et du chauffage :

- **Nos nouveaux développements se font avec  l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte. Cet entrepôt est déjà neutre en carbone au plan de l'éclairage et le chauffage.** La qualité RSE de notre patrimoine va considérablement s'améliorer grâce à la vente d'actifs anciens qui seront remplacés par **des actifs  construits aux meilleurs standards environnementaux.**
- **Bannissement du gaz et installation de pompes à chaleur électriques** sur l'intégralité du parc d'ici à 2030. Ces pompes à chaleur permettront à Argan d'atteindre la neutralité carbone en 2030.

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

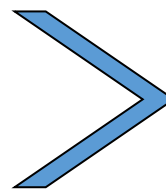
Une dette protégée contre la hausse des taux

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

- **59% de dette à taux fixe**
- **33% de dette à taux variable couverte**, avec des instruments de couvertures qui s'activent dès que l'Euribor atteint 1,5%.
- Seulement 8% de dette variable

Le coût de la dette de 2,2% si l'Euribor atteint 3% en 2023

| Euribor \ | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------|------|------|------|------|
| 2,0% | 2,0% | 2,0% | 1,9% | 2,6% |
| 3,0% | 2,2% | 2,2% | 2,2% | 3,1% |
| 4,0% | 2,5% | 2,5% | 2,4% | 3,6% |
| 5,0% | 2,8% | 2,7% | 2,7% | 4,1% |



*Avec l'hypothèse d'un
refinancement en 2026
de l'obligation au taux de
Euribor + 1%*

Aucun besoin de refinancement d'ici 2026

Notre dette hypothécaire (68% de notre dette à fin-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 le remboursement en juillet 2023 de notre dette obligataire de 130 M€ émise en 2017 est déjà provisionnée sans refinancement.

Un endettement très éloigné de nos covenants

| Taux de capi \ | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------|------|------|------|------|
| 4,5% | 45% | 42% | 39% | 36% |
| 5,0% | 50% | 47% | 43% | 40% |
| 5,5% | 55% | 52% | 48% | 44% |
| 6,0% | 60% | 56% | 52% | 48% |

En prenant l'hypothèse d'un taux de capitalisation de 5,5% en 2026, notre ratio LTV serait de 44% **très loin de notre covenant (obligatoire) de 65%** et par conséquent sans conséquence sur nos flux, et proche de l'objectif de 40% de LTV à horizon 2030.

A propos d'Argan

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

Au 31 décembre 2022, son patrimoine représente 3,5 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

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€ | 2021 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Revenus locatifs | 156,8 | 166,1 |
| Refacturation des charges et impôts locatifs | 25,7 | 28,6 |
| Charges et impôts locatifs | -27,7 | -30,4 |
| Autres produits sur immeuble (IFRS 16) | 3,1 | 3,2 |
| Autres charges sur immeubles | -0,3 | -0,4 |
| Revenus nets des immeubles | 157,7 | 167,1 |
| EBITDA (Résultat Opérationnel Courant) | 147,1 | 150,5 |
| Dont impact IFRS 16 | 3,1 | 2,8 |
| Variation de juste valeur du patrimoine | 544,6 | -31,8 |
| Variation de juste valeur IFRS 16 | -2,1 | -1,2 |
| Autres charges opérationnelles | - | -0,5 |
| Résultat des cessions | 18,5 | -0,2 |
| EBITDA, après ajustement des valeurs (JV) | 708,2 | 116,8 |
| Produits de trésorerie et équivalents | 0,2 | 0,6 |
| Coût de l'endettement financier brut | -29,5 | -28,4 |
| Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16 | -1,6 | -1,7 |
| Frais d'émission d'emprunt | -2,8 | -4,1 |
| Variation de juste valeur des couvertures de taux | -1,7 | -0,9 |
| Pénalités sur remboursements anticipé | - | -6,5 |
| Résultat avant impôts | 672,7 | 75,8 |
| Autres charges financières | 3,6 | 19,2 |
| Impôts | - | - |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | - | - |
| Résultat net consolidé | 676,3 | 94,9 |
| Résultat net - part du groupe | 668,1 | 95,1 |
| Résultat dilué par action (€) | 29,7 | 4,2 |

Résultat net récurrent

| En M€ | 2021 | 2022 |
|--|--------------|--------------|
| Résultat net consolidé | 676,3 | 94,9 |
| Variation de juste valeur des couvertures de taux | 1,7 | 0,9 |
| Variation de juste valeur du patrimoine | -544,6 | 31,8 |
| Résultat des cessions | -18,5 | 0,2 |
| Autres charges financières | -3,6 | -19,2 |
| Impôts | - | - |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | - | - |
| Pénalités sur remboursements anticipé | - | 6,5 |
| Attribution gratuite d'actions | - | 3,8 |
| Autres charges opérationnelles non récurrentes | - | 0,5 |
| Impact IFRS 16 | 0,6 | 0,1 |
| Résultat net récurrent | 111,9 | 119,5 |
| Résultat net récurrent - part de groupe | 111,7 | 119,2 |
| Résultat net récurrent par action (€) | 5,0 | 5,2 |

ANR EPRA

| | 31 décembre 2021 | | | 31 décembre 2022 | | |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| | NRV | NTA | NDV | NRV | NTA | NDV |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€ | 2 125,6 | 2 125,6 | 2 125,6 | 2 217,5 | 2 217,5 | 2 217,5 |
| Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action | 94,1 | 94,1 | 94,1 | 96,6 | 96,6 | 96,6 |
| + Juste valeur des instruments financiers en M€ | 3,2 | 3,2 | - | -30,8 | -30,8 | - |
| - Goodwill au bilan en M€ | - | -55,6 | -55,6 | - | -55,6 | -55,6 |
| + Droits de mutation en M€ | 186,9 | - | - | 219,7 | - | - |
| = ANR en M€ | 2 315,7 | 2 073,1 | 2 070,0 | 2 406,4 | 2 131,1 | 2 161,9 |
| = ANR en €/action | 102,5 | 91,8 | 91,6 | 104,8 | 92,9 | 94,2 |