

## Des résultats semestriels 2023 qui confirment l'excellence opérationnelle d'ARGAN dans un nouveau cycle

- **Résultat net récurrent : 63 M€, en hausse de +8%**
- **ANR EPRA NTA par action : 78,1 €**
- **Objectifs annuels 2023 actualisés<sup>1</sup> :**
  - Revenus locatifs révisés à la hausse à 183 M€ (+10% vs. 2022)
  - Résultat net récurrent confirmé à 124 M€ (+4% vs. 2022)
  - Dividende par action relevé à 3,15€\* (+5% vs. 2022)
- **Plan stratégique confirmé :**
  - Croissance soutenue pour la période 2023-2024
  - Désendettement structurel fort

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2023 :

Compte de résultat consolidé	30 juin 2023	30 juin 2022	Variation
Revenus locatifs	90,9 M€	81,7 M€	↗ +11%
Résultat net récurrent – part de groupe	62,8 M€	58,2 M€	↗ +8%
Résultat net récurrent par action – pdg	2,73€**	2,56 €	↗ +7%

Valorisation	30 juin 2023	31 déc. 2022	Variation
Valeur du patrimoine hors droits	3,64 Md€	3,94 Md€	↘ - 8%
ANR EPRA NTA par action	78,1 €***	92,9 €	↘ - 16%
ANR EPRA NRV par action	89,3 €***	104,8 €	↘ - 15%
ANR EPRA NDV par action	85,3 €***	94,2 €	↘ -9%

Indicateurs de la dette	30 juin 2023	31 déc. 2022	Variation
LTV EPRA	49%	45%	↗ +400 bps
LTV EPRA (droits inclus)	46%	43%	↗ +300 bps
Coût de la dette	2,1%	1,5%	↗ +60 bps

\* Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 21 mars 2024

\*\* Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 22 999 955

\*\*\* Calculé sur le nombre d'actions à fin juin 2023 de 23 079 697

Le 12 juillet 2023, le Directoire a arrêté les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2023.

## Objectifs 2023 actualisés illustrant la confiance du Groupe et la solidité de son modèle :

Sur la base des solides performances du 1<sup>er</sup> semestre 2023, et tenant compte d'un taux d'occupation de 100% dans un marché locatif en situation de sous-offre, ARGAN actualise ses objectifs et vise dorénavant pour 2023 :

Indicateurs	Objectifs 2023	Exercice 2022	Variation vs 2022
Revenus locatifs (révisés à la hausse)	183 M€	166 M€	↗ +10%
Résultat récurrent net (confirmé)	124 M€	119 M€	↗ +4%
Dividende par action (relevé)	3,15 €	3,0 €	↗ +5%

## Forte dynamique de croissance

### **Hausse significative des revenus locatifs : +11% au 1<sup>er</sup> semestre 2023**

ARGAN a poursuivi au cours du 1<sup>er</sup> semestre sa croissance avec des **revenus locatifs en forte hausse de +11% à 90,9 M€**. Cette hausse est essentiellement le résultat de l'effet année pleine des loyers générés par les développements de l'année 2022, des loyers des entrepôts livrés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023, ainsi qu'à la révision des loyers intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (+ 4% en moyenne).

### **Un pipeline record de développements de plus de 300 M€**

Pour la période 2023-2024, ARGAN prévoit de livrer au total 255 000 m<sup>2</sup>, avec :

- Pour 2023 : quatre nouveaux développements et une extension, représentant un volume d'investissements de 135 M€ pour 100 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces, comprenant notamment, en mars, la livraison d'une plateforme logistique de 38 000 m<sup>2</sup> située à Janneyrias (38) pour BUT, et celle prévue en décembre d'une extension de l'entrepôt logistique d'EURIAL à La Crèche (79) (deux nouvelles cellules à froid négatif d'une surface de 12 400 m<sup>2</sup>). Tous ces projets sont déjà financés par des prêts hypothécaires amortissables, contractés en 2022 avant la montée des taux ;
- Pour 2024 : la très forte dynamique commerciale du premier semestre a, d'ores et déjà, contribué à sécuriser un volume de développement de plus de 175 M€ pour plus de 155 000 m<sup>2</sup>, dont notamment l'extension de la messagerie de Bruguières (31) louée à GEODIS, portant la taille du site à 13 400 m<sup>2</sup>. La moitié est déjà financée par des prêts hypothécaires amortissables, l'autre moitié le sera par le produit de la vente d'entrepôts fin 2024 ou début 2025 selon l'évolution des marchés.

## Une performance financière solide portée par un patrimoine Premium et un endettement maîtrisé

### **Progression continue du résultat net récurrent : hausse de +8%**

Le résultat net récurrent part de groupe est en hausse de +8%, à 62,8 M€ au 30 juin 2023, représentant 69% des revenus locatifs.

Intégrant l'effet mécanique de la variation de juste valeur du patrimoine pour -332,6 M€, dans un contexte de décompression des taux de capitalisation, le résultat net part du groupe s'établit, quant à lui, à -267,0 M€ pour les six premiers mois de 2023.

### **Un patrimoine Premium valorisé 3,64 Md€ au taux de capitalisation de 5,0% hors droits à fin juin 2023**

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 520 000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2023. Sa valorisation s'élève à 3,64 Md€ hors droits (3,85 Md€ droits compris). La baisse de valorisation enregistrée par rapport au 31 décembre 2022 est expliquée par la décompression des taux de capitalisation enregistrée sur la période : passés de 4,45% à 5,0% hors droits, soit 4,75% droits compris pour un taux Prime de 4,5% (Source : CBRE).

La durée ferme résiduelle moyenne des baux reste stable à 5,5 ans au 30 juin 2023 et l'âge moyen pondéré s'établit à 10,8 ans.

### **Un endettement maîtrisé dans un contexte de remontée des taux d'intérêt**

La dette financière brute reste quasi stable par rapport à fin décembre 2022 et s'établit à 2,0 Md€. A 1,8 Md€, la dette nette à fin juin 2023 se traduit par une LTV nette (dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) en hausse à 49% en raison de la baisse de la valeur du patrimoine.

Le taux moyen de la dette au 30 juin 2023 reste bas à 2,1%, contre 1,5% au 31 décembre 2022, pour une maturité de 5,9 ans.

Le recours à des financements de long terme et à taux fixes ou bénéficiant d'instruments de couverture permet au Groupe de contenir l'impact de l'évolution des taux d'intérêt sur le coût de sa dette. En effet, cette dernière est composée de :

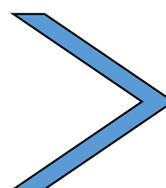
- 58% de dette à taux fixe ;
- 30% de dette à taux variable couverte, avec des instruments de couvertures qui s'activent pour la majeure partie dès que l'Euribor 3 mois atteint 1,5% ;
- Seulement 12% de dette à taux variable.

Par ailleurs, et comme prévu, ARGAN a procédé le 4 juillet 2023, au remboursement de son emprunt obligataire d'un montant de 130 M€, émis en juin 2017, à un taux fixe de 3,25%. Ce remboursement s'est effectué sans besoin de refinancement. La dette du Groupe étant essentiellement hypothécaire (69% de notre dette au 30 juin 2023), elle a pour avantage de s'amortir d'environ 100 M€ / an.

Ainsi, en dépit du contexte actuel de forte hausse des taux depuis le premier semestre 2022, le Groupe n'attend pas d'augmentation significative du coût de sa dette. Ce dernier devrait ainsi s'établir à environ 2,4% pour 2023 sur la base d'un taux Euribor 3 mois de 3,5% sur l'ensemble de l'année, ainsi que présenté dans le tableau de sensibilité ci-dessous.

### **Un coût de la dette de 2,4% pour un Euribor moyen de 3,5% sur l'ensemble de 2023**

Euribor	2023	2024	2025
3,0%	2,2%	2,2%	2,1%
3,5%	2,4%	2,3%	2,3%
4,0%	2,5%	2,4%	2,4%
4,5%	2,7%	2,6%	2,5%

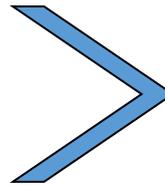


*Un coût de la dette restant maîtrisé dans les hypothèses actuelles de taux*

### Un ratio LTV bien en dessous des covenant du Groupe

Par ailleurs, y compris dans l'hypothèse d'un taux de capitalisation de 5,5% fin 2023, le ratio LTV resterait bien inférieur **au covenant (obligatoire) de 65%**, tout en tenant une trajectoire de LTV à horizon 2030 atteignant 35% ou moins.

Tx de capi (HD)	2023	2024	2025
4,5%	45%	42%	38%
5,0%	50%	46%	42%
5,5%	55%	51%	46%
6,0%	59%	55%	50%



Loin du  
covenant obligatoire  
de 65% de LTV

### ANR EPRA de continuation (NTA) à 78 € par action

Le NRV (l'ANR de reconstitution) s'établit à 89,3 € par action au 30 juin 2023 (-15% sur six mois).

**Le NTA (l'ANR de continuation) s'établit à 78,1 € par action au 30 juin 2023 (-16% sur six mois).**

Le NDV (l'ANR de liquidation) s'établit à 85,3 € par action au 30 juin 2023 (-9% sur six mois).

La baisse significative de 14,8 € de l'ANR EPRA NTA par action par rapport au 31 décembre 2022 provient du résultat net par action (+2,7 €), de la variation de valeur du patrimoine (-14,3 €), du paiement du dividende en numéraire (- 2,7 €) et en actions (-0,4 €).

## Confirmation du plan stratégique adapté à un nouveau cycle économique

Dans un nouveau cycle caractérisé par des taux d'intérêts élevés, ARGAN confirme sa détermination à mettre en application un plan stratégique destiné à créer de la valeur de façon pérenne. Pour rappel, les deux piliers du plan se caractérisent par :

### Une poursuite d'un rythme de croissance soutenu :

- **La croissance des revenus locatifs sera forte en 2023 avec une progression de +10% à 183 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 restera soutenue par la suite. Ainsi, ARGAN anticipe en particulier une croissance annuelle moyenne de ses revenus locatifs proche de +10% sur la période 2023-2024 sur la base du périmètre actuel.**

### Un désendettement structurel fort :

- Dans un cycle économique où le recours à la dette se paye très cher, **ARGAN décide de fermer le robinet des emprunts pour financer son développement, tout en remboursant ses emprunts amortissables à hauteur de 100 M€/an.**

**Cette politique nous permet de viser, à horizon 2030, un objectif de LTV compris entre 25% pour un taux de capitalisation (hors droits) de 4,5%, et 35% pour un taux de capitalisation de 6% (hors droits). Le ratio dette nette sur EBITDA devrait quant à lui s'établir à 7x.**

- **Pour financer nos nouveaux développements sans recourir à l'emprunt, deux solutions s'offrent à nous :**
  - **L'autofinancement, par des cessions ciblées d'actifs d'ici fin 2024 ou début 2025 selon l'évolution des marchés.** Créatrice de valeur, cette politique vertueuse permettra de vendre des actifs à un taux de capitalisation modéré pour développer des entrepôts à des taux de rendement plus favorables et économes en carbone ;
  - **Le tiers investissement, en proposant à un nombre restreint d'investisseurs d'apporter des fonds à nos côtés dans le cadre d'un véhicule financier dédié, dont le contrôle demeurera assuré par ARGAN.** Cette seconde solution, actuellement à l'étude, permettrait de maintenir une croissance soutenue, tout en assurant le désendettement de la foncière.

### Par ailleurs, ARGAN poursuit une politique ESG ambitieuse

- Après avoir dressé un état des lieux des actions déployées sur la période 2018-2021 dans le rapport ESG publié en septembre 2022, **ARGAN prépare activement une mise à jour de l'ensemble de sa stratégie ESG pour une présentation courant octobre dans un rapport dédié.** Le Groupe présentera notamment sa trajectoire bas carbone et détaillera l'évolution d'indicateurs dédiés sur plusieurs exercices.
- **ARGAN poursuit également une démarche bas carbone résolue en :**
  - **Déployant AUTONOM<sup>®</sup>** l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, **pour tous ses nouveaux développements ;**
  - **Bannissant sur le parc existant, d'ici 2030, le chauffage au gaz (3,5 fois plus émetteur que l'électricité) grâce à la mise en place de pompes à chaleur ;**
  - **Généralisant les dispositifs de GTC (Gestion Technique Centralisée),** permettant notamment de piloter les installations d'éclairage et de chauffage et de réduire d'environ 10% les consommations d'énergie.

### Calendrier financier 2023 *(Diffusion du communiqué de presse après bourse)*

- 2 octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

### Calendrier financier 2024

- 3 janvier : Chiffre d'affaires annuel 2023
- 18 janvier : Résultats annuels 2023
- 21 mars : Assemblée Générale annuelle

### A propos d'ARGAN

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

Au 30 juin 2023, son patrimoine représente 3,5 millions de m<sup>2</sup>, se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France exclusivement, valorisé 3,6 Md€. ARGAN est une SIIC cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 – ARG) et fait partie des indices Euronext CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

**ARG**  
LISTED  
EURONEXT

[www.argan.fr](http://www.argan.fr)



Francis Albertinelli – Directeur Administratif et Financier

Aymar de Germay – Secrétaire général

Samy Bensaid – Relations Investisseurs

Tél : 01 47 47 47 40

E-mail : [contact@argan.fr](mailto:contact@argan.fr)

[www.argan.fr](http://www.argan.fr)

| Citigate Dewe Rogerson

Marlene Brisset – Relations presse

Tél : 06 59 42 29 35

E-mail : [argan@citigatedewerogerson.com](mailto:argan@citigatedewerogerson.com)

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2022 (6 mois)	31 décembre 2022 (12 mois)	30 juin 2023 (6 mois)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>81,7</b>	<b>166,1</b>	<b>90,9</b>
Refacturation des charges et impôts locatifs	24,2	28,6	28,3
Charges et impôts locatifs	-25,5	-30,4	-29,0
Autres produits sur immeuble	1,6	3,2	1,6
Autres charges sur immeubles	-0,3	-0,4	-0,1
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>81,7</b>	<b>167,1</b>	<b>91,7</b>
<b>EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)</b>	<b>73,0</b>	<b>150,5</b>	<b>85,3</b>
<b>Dont impact IFRS 16</b>	<b>1,3</b>	<b>2,8</b>	<b>1,5</b>
Variation de juste valeur du patrimoine	265,9	-31,8	-331,4
Variation de juste valeur IFRS 16	-1,1	-1,2	-1,2
Autres charges opérationnelles	-0,5	-0,5	-
Résultat des cessions	-0,1	-0,2	-0,2
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>337,1</b>	<b>116,8</b>	<b>-247,5</b>
Produits de trésorerie et équivalents	0,1	0,6	1,4
Coût de l'endettement financier brut	-13,0	-28,4	-20,2
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-0,8	-1,7	-0,9
Frais d'émission d'emprunt	-2,1	-4,1	-1,9
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,5	-0,9	-0,2
Pénalités sur remboursements anticipé	-6,5	-6,5	-
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>314,4</b>	<b>75,8</b>	<b>-269,3</b>
Autres charges financières	8,7	19,2	-0,2
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>323,1</b>	<b>94,9</b>	<b>-269,5</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>321,7</b>	<b>95,1</b>	<b>-267,0</b>
Résultat dilué par action (€)	14,2	4,2	-11,6

### Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2022 (6 mois)	31 décembre 2022 (12 mois)	30 juin 2023 (6 mois)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>323,1</b>	<b>94,9</b>	<b>-269,5</b>
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,5	0,9	0,2
Variation de juste valeur du patrimoine	-265,9	31,8	331,4
Résultat des cessions	0,1	0,2	0,2
Autres charges financières	-8,7	-19,2	0,2
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Pénalités sur remboursements anticipé	6,5	6,5	-
Attribution gratuite d'actions	1,8	3,8	-
Autres charges opérationnelles non récurrentes	0,5	0,5	-
Impact IFRS 16	0,5	0,1	0,6
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>58,4</b>	<b>119,5</b>	<b>63,1</b>
<b>Résultat net récurrent - part de groupe</b>	<b>58,2</b>	<b>119,2</b>	<b>62,8</b>
Résultat net récurrent par action (€)	2,6	5,2	2,7

### Bilan consolidé simplifié

En M€	30 juin 2022 (6 mois)	31 décembre 2022 (12 mois)	30 juin 2023 (6 mois)
Actifs non courants	4 243,4	4 159,6	3 909,1
Actifs courants	327,0	256,8	270,6
Actifs destinés à être cédés	-	22,8	-
<b>Total actif</b>	<b>4 570,5</b>	<b>4 439,3</b>	<b>4 179,7</b>
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 432,8	2 217,5	1 888,0
Intérêts minoritaires	39,2	37,6	35,1
Passifs non courants	1 895,6	1 831,3	1 873,0
Passifs courants	202,8	343,0	383,6
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	9,8	-
<b>Total passif</b>	<b>4 570,5</b>	<b>4 439,3</b>	<b>4 179,7</b>

### ANR EPRA

	31 décembre 2022			30 juin 2023		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	2 217,5	2 217,5	2 217,5	1 888,0	1 888,0	1 888,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	96,6	96,6	96,6	81,8	81,8	81,8
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	-30,8	-30,8	-	-30,1	-30,1	-
- Goodwill au bilan en M€	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe en M€	-	-	-	-	-	+136,8
+ Droits de mutation en M€	219,7	-	-	203,9	-	-
<b>= ANR en M€</b>	<b>2 406,4</b>	<b>2 131,1</b>	<b>2 161,9</b>	<b>2 061,9</b>	<b>1 802,3</b>	<b>1 969,1</b>
<b>= ANR en €/action</b>	<b>104,8</b>	<b>92,9</b>	<b>94,2</b>	<b>89,3</b>	<b>78,1</b>	<b>85,3</b>