

Résultats semestriels 2024

ARGAN RÉALISE UN COUP DOUBLE EN CONJUGUANT
CROISSANCE & DESENETTEMENT



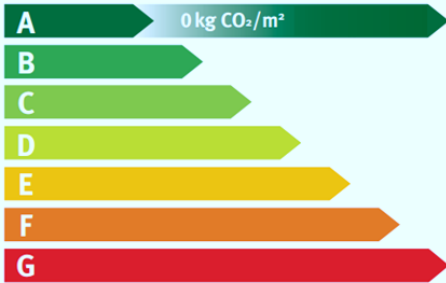
24 juillet 2024

Sommaire

I.	L'essentiel des résultats du S1 2024	3
II.	Le marché de l'immobilier logistique	5
III.	Des clients-locataires fidèles et de premier plan	9
IV.	Un patrimoine PREMIUM de 3,6 millions de m²	14
V.	La dette	21
VI.	Résultats du S1 2024	24
VII.	Feuille de route 2024-2026	30
VIII.	Objectifs 2024 confirmés	33
IX.	Annexes	35



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**L'essentiel des résultats
du S1 2024**

Chiffres clés S1 2024



Le Patrimoine

- Valorisation HD : **3,8 Md€**
- Taux de capitalisation HD : **5,3 %** *Vs. 5,10 % fin déc. 2023*
- Surface : **3,6 millions de m²**
- ANR EPRA NTA : **78,9 € par action**

La Dette

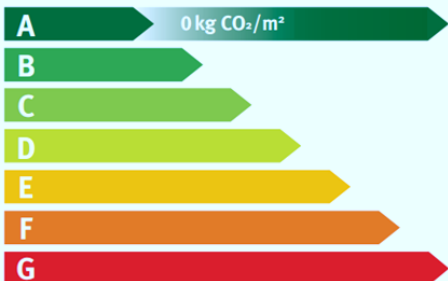
- Rating S&P : « **BBB-** », perspective stable
- Dette nette : **1,8 Md€** *Vs. 1,9 Md€ fin déc. 2023*
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **45,9 %** *Vs. 49,7 % fin déc. 2023*
- Coût S1 2024 : **2,30 %** *Vs. 2,30 % à fin déc. 2023*

Les Résultats

- Revenus locatifs : **98 M€**  **8 %**
- Résultat net récurrent - pdg : **67 M€**  **7 %**



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



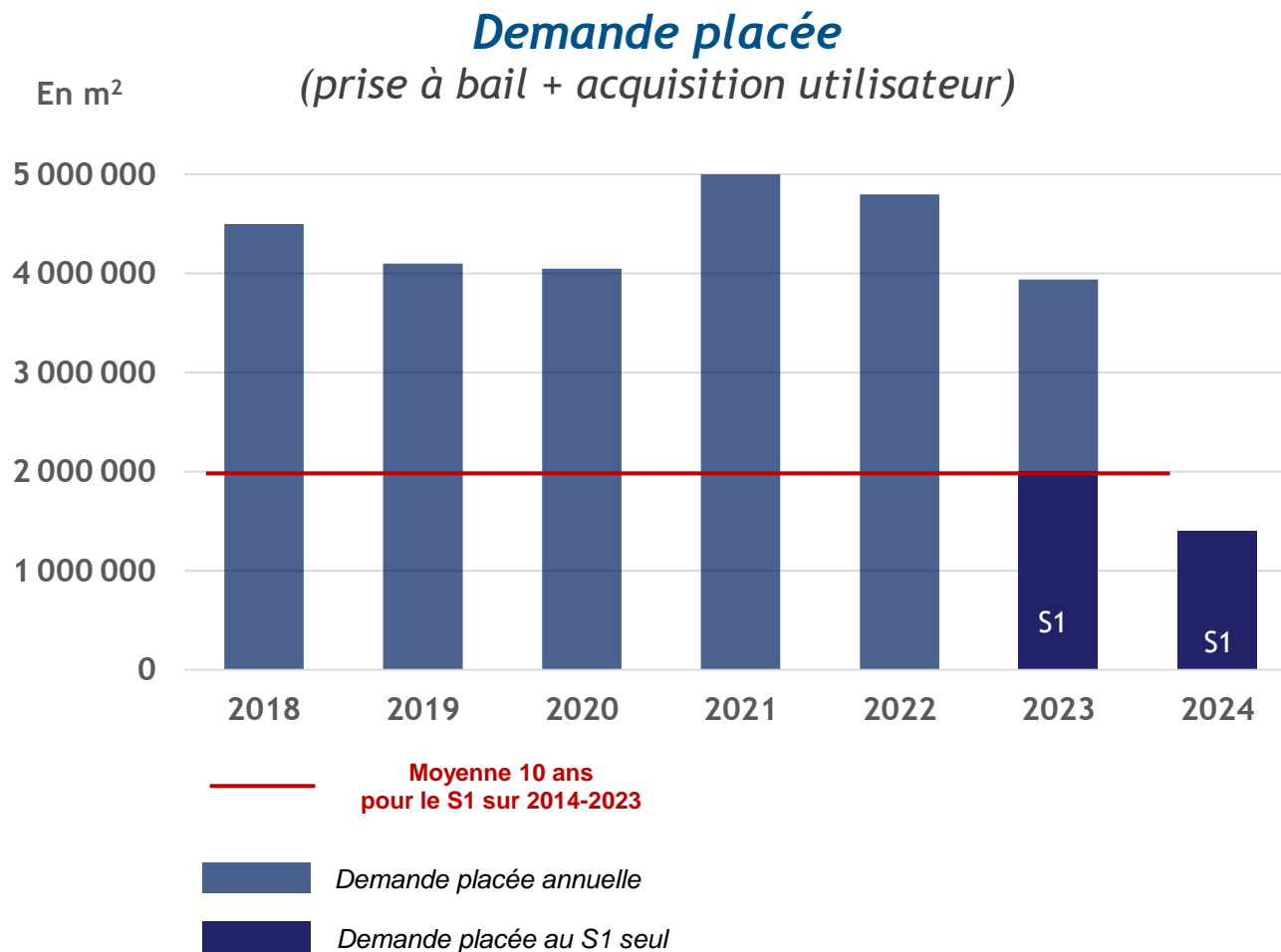
AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**Le marché de
l'immobilier logistique**

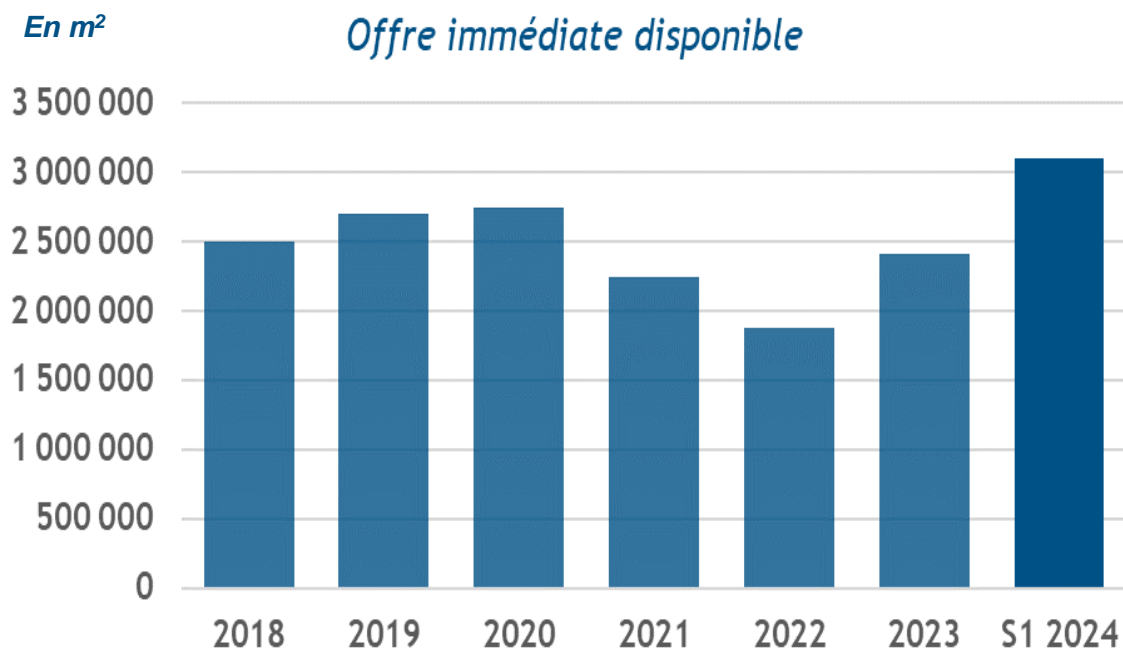
Ralentissement de la demande placée après des années record



- **Demande placée en retrait de -31% au S1 2024 vs. la moyenne 5 ans**
- **Facteurs : Contexte économique incertain & Résilience des logisticiens et redémarrage du segment XXL**

Source : CBRE

Un taux de vacance qui reste bas



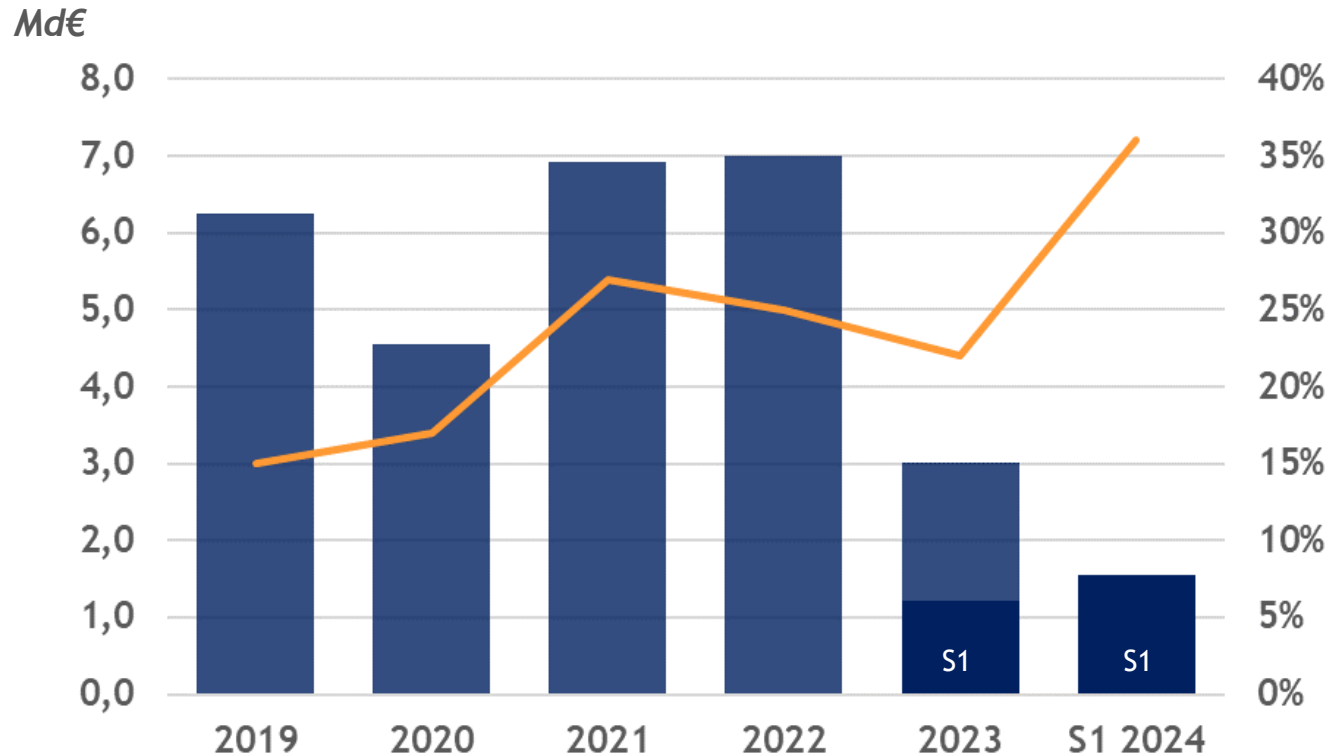
**Taux de vacance restant
à un bas niveau de 4,3%
à fin juin 2024**

Source : CBRE

Marché de l'investissement immobilier logistique français

Investissement Industriel & Logistique

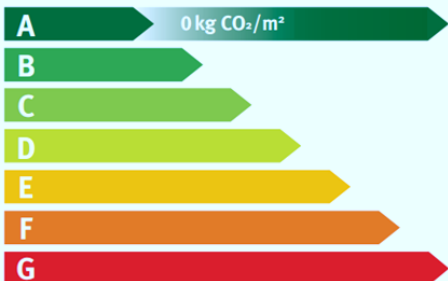
— % logistique & industriel sur l'ensemble des investissements en immobilier d'entreprises



Net rebond des investissements au S1 2024 (+27% vs. S1 2023).
% record d'investissements industriels & logistiques sur l'immobilier commercial (36%)



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



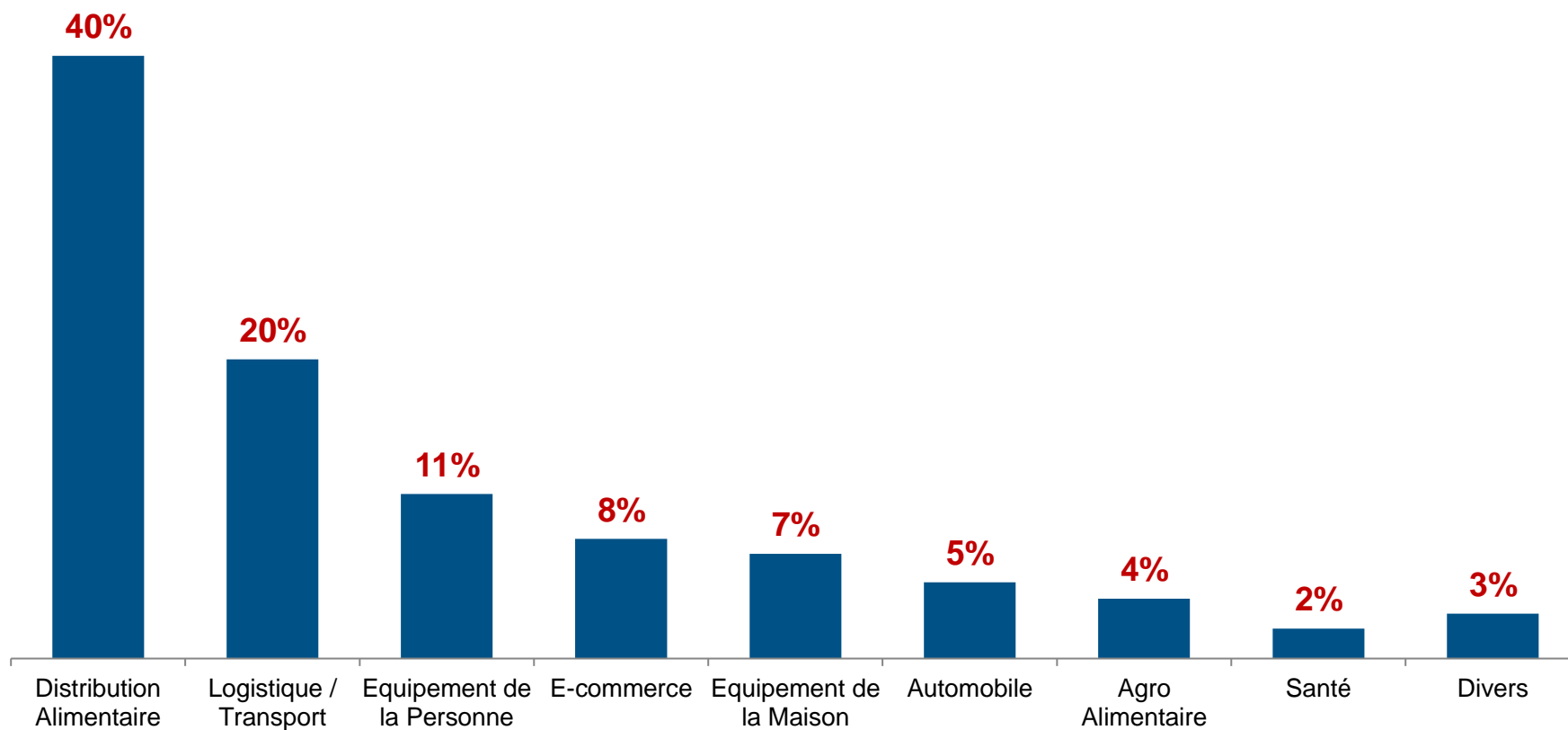
DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**Des clients-locataires
fidèles et de premier plan**

Des clients de premier plan



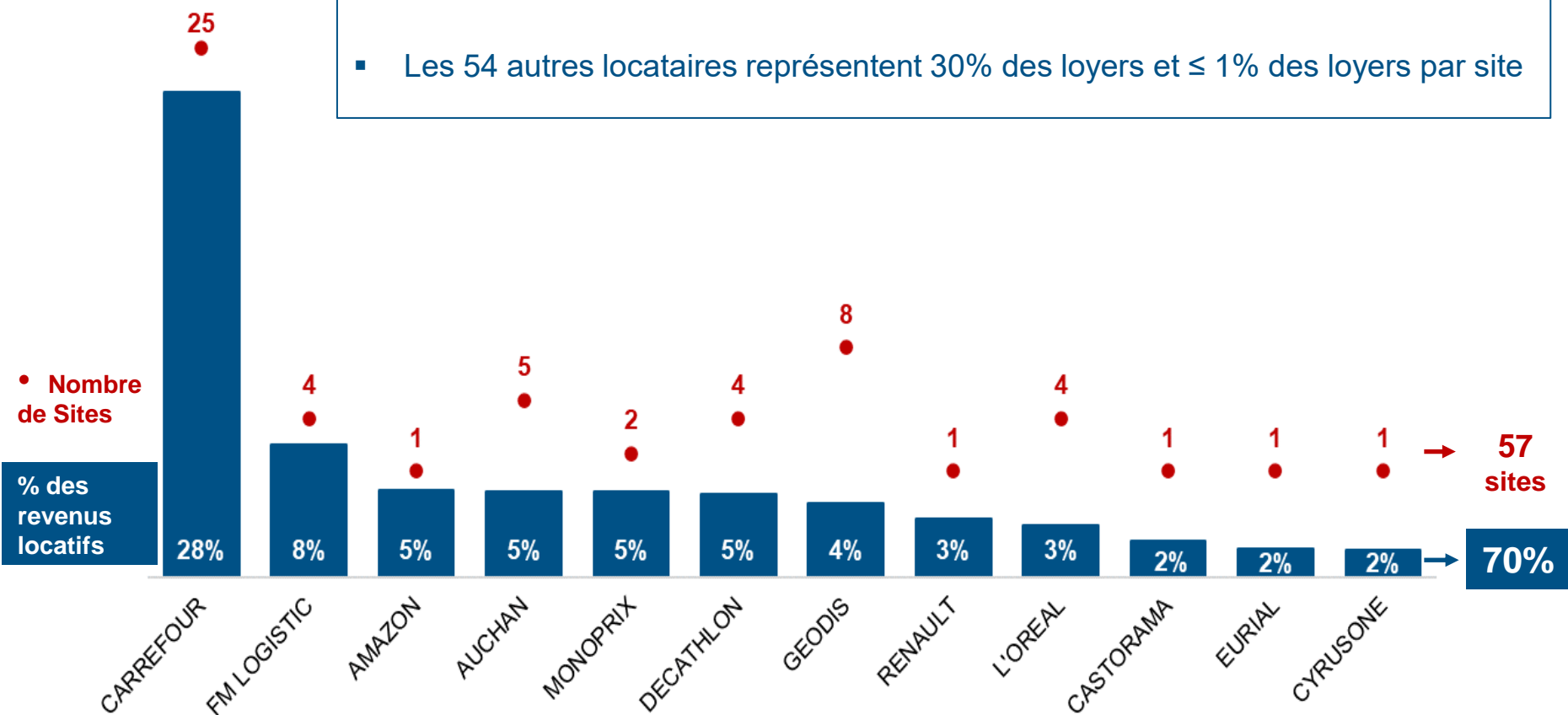
Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des revenus locatifs par client-locataire

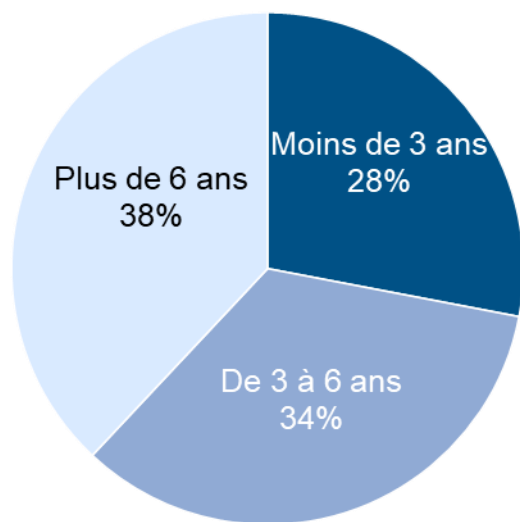
- Les 12 premiers locataires représentent 70% des loyers, répartis sur 57 sites
- Les 54 autres locataires représentent 30% des loyers et $\leq 1\%$ des loyers par site



Des loyers sécurisés

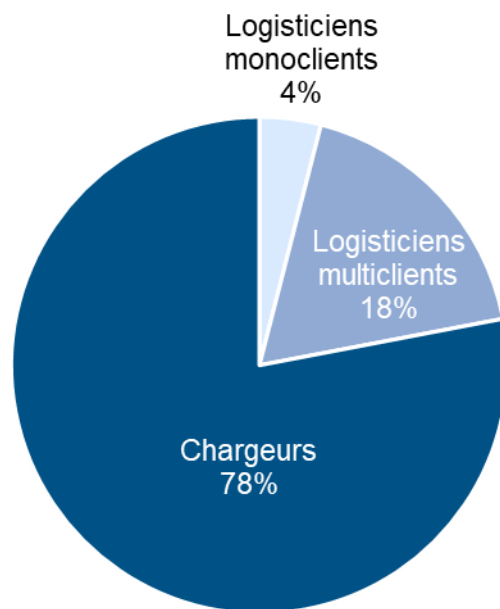
Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,5 ans
(vs. 5,7 ans fin 2023)

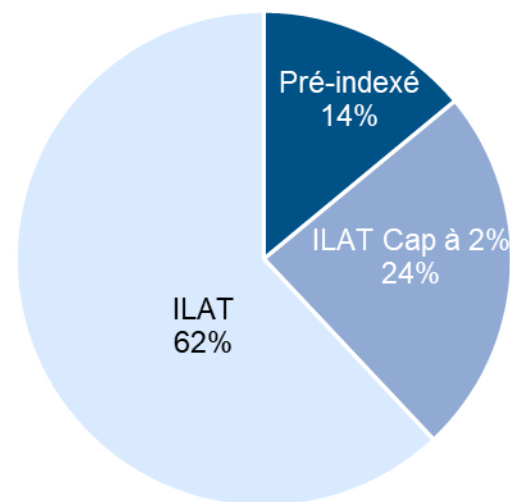
Typologies des Clients



Chargeurs : Industriels ou distributeurs titulaires des baux (Carrefour, Decathlon, L'Oréal, etc.)

Logisticiens : Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis, GXO Logistics, etc.)

Indexation des Loyers

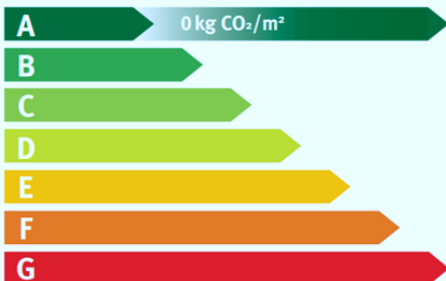


Indexation moyenne 2024 : +4,6%



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²

ARGAN



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

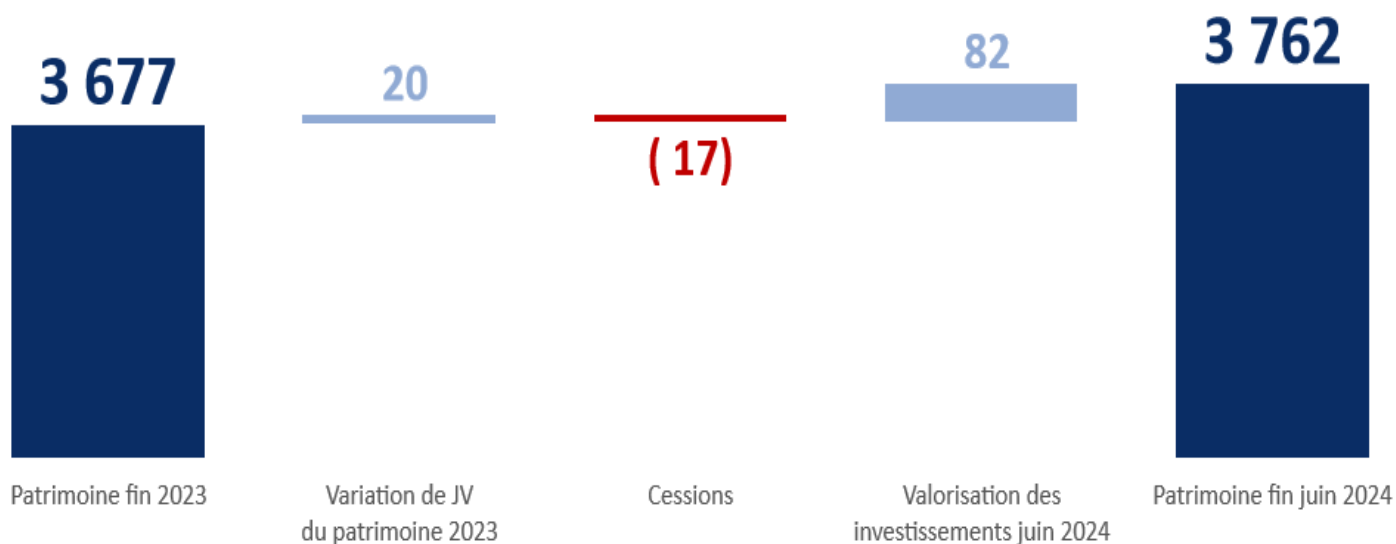
**Un patrimoine PREMIUM
de 3,6 millions de m²**

S1 2024 : Chiffres clés du patrimoine

Valorisation <i>Hors Droits</i> :	▪ 3,8 milliards d'€ (au taux de capitalisation de 5,3%)
Surfaces construites :	▪ 3 615 000 m² (vs. 3 580 000 m ² fin 2023)
Réserve foncière constructible :	▪ 500 000 m²
Taux d'occupation spot :	▪ 100 %
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 5,5 ans
Age moyen des entrepôts :	▪ 11,5 ans
Nombre d'entrepôts :	▪ Une centaine
Part d'entrepôts certifiés :	▪ 50% du patrimoine & 100% des nouveaux développements au label Aut0nom®
Nombre de locataires :	▪ 66
Nombre d'employés :	▪ 22 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe

Valorisation du Patrimoine : 3,8 Md€

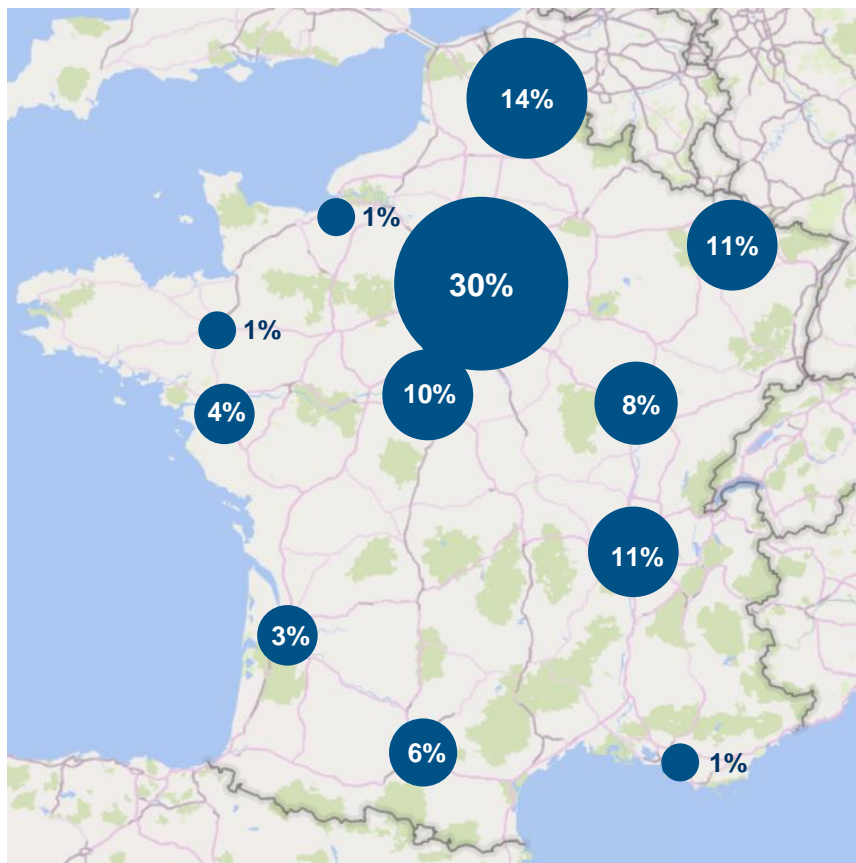
En M€



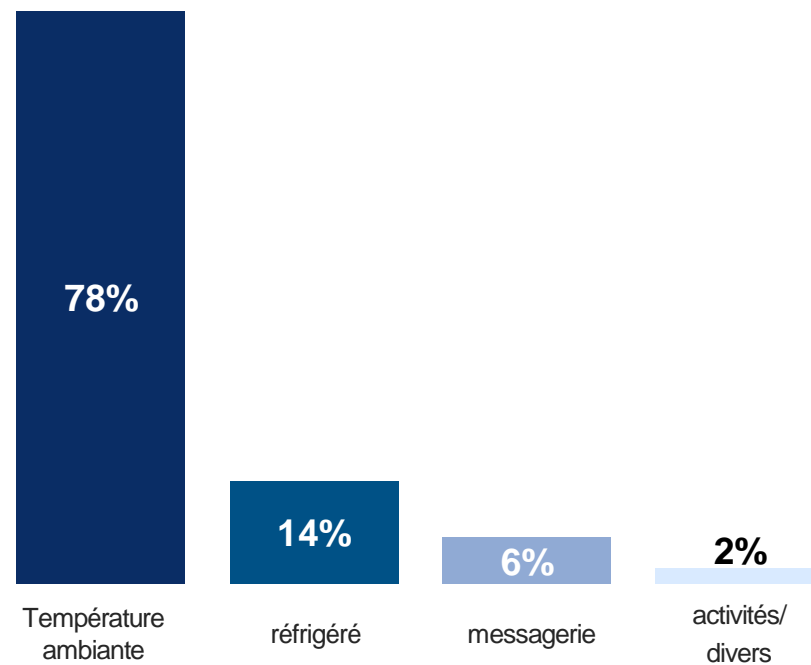
**Hausse de valorisation du patrimoine de +2%,
avec un effet de juste-valeur redevenu positif sur la période**

Répartition des plateformes

par régions



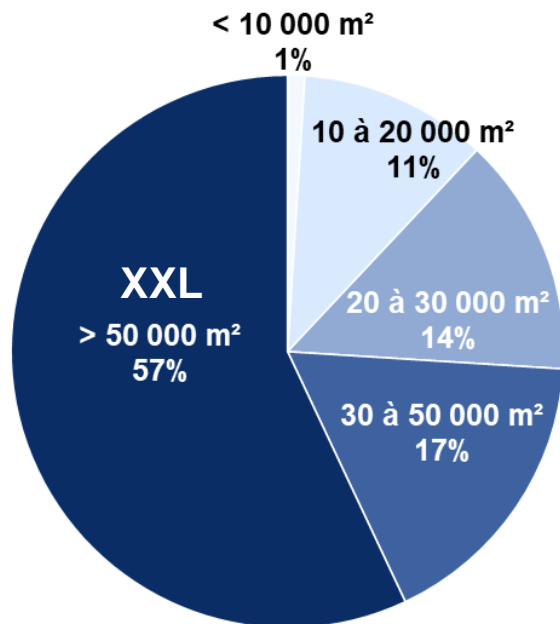
par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des plateformes

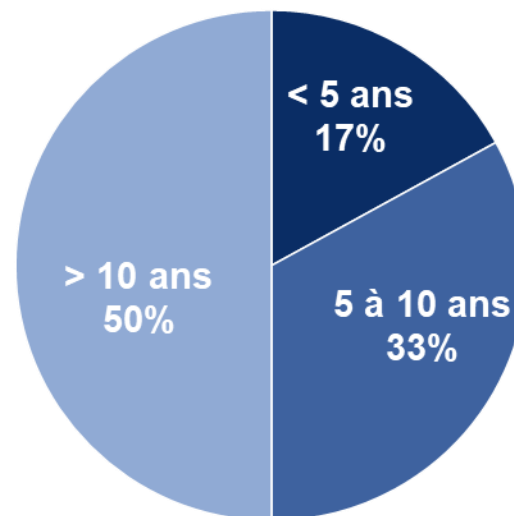
par surfaces



Surface moyenne : 36 150 m²

Les 27 entrepôts XXL représentent 57 % des surfaces

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 11,5 ans

2024 : 180 M€ d'investissements pour 170 000 m² (1/2)

Sites livrés au S1 2024



Informations principales

- Castries (34)
- Surface : 4 300 m²
- Durée ferme : 6 ans



①

- St-Jean-sur-Veyle (01)
- Surface : 31 300 m²
- Durée ferme : 12 ans



②

- Eslettes (76)
- Surface : 4 600 m²
- Durée ferme : 9 ans



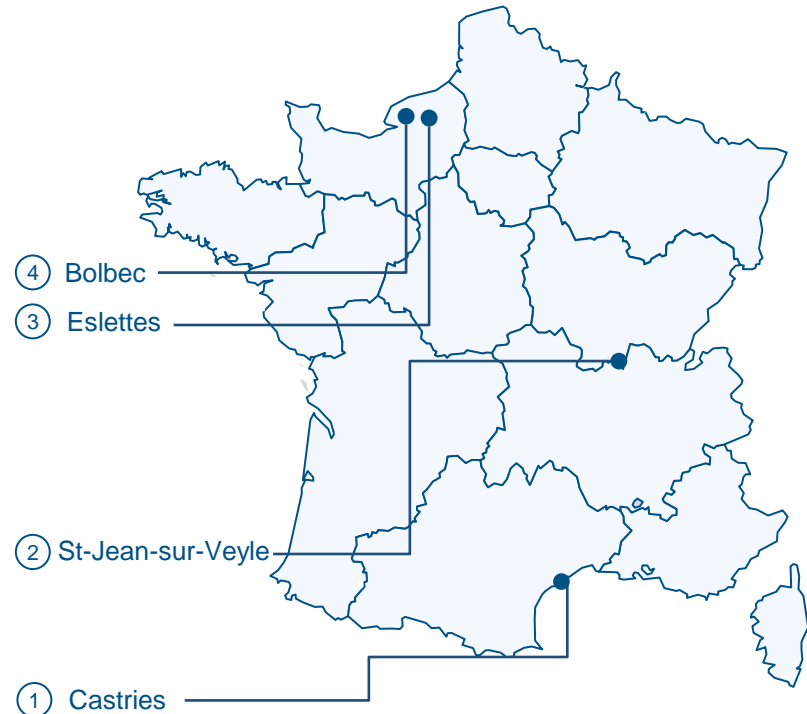
③

- Bolbec (76)
- Surface : 15 200 m²
- Durée ferme : 6 ans



④

Localisations



Crédits photos des vues architectes : A26 Architectures

2024 : 180 M€ d'investissements pour 170 000 m² (2/2)

Sites à livrer au S2 2024

Informations principales

Localisations



- Mondeville (14)
- Surface : 82 000 m²
- Durée ferme : 9 ans



①



- Bruguères (31)
- Extension
- Surface : 13 400 m²
- Durée ferme : 12 ans



②



- Augny (57)
- Surface : 9 500 m²
- Durée ferme : 9 ans

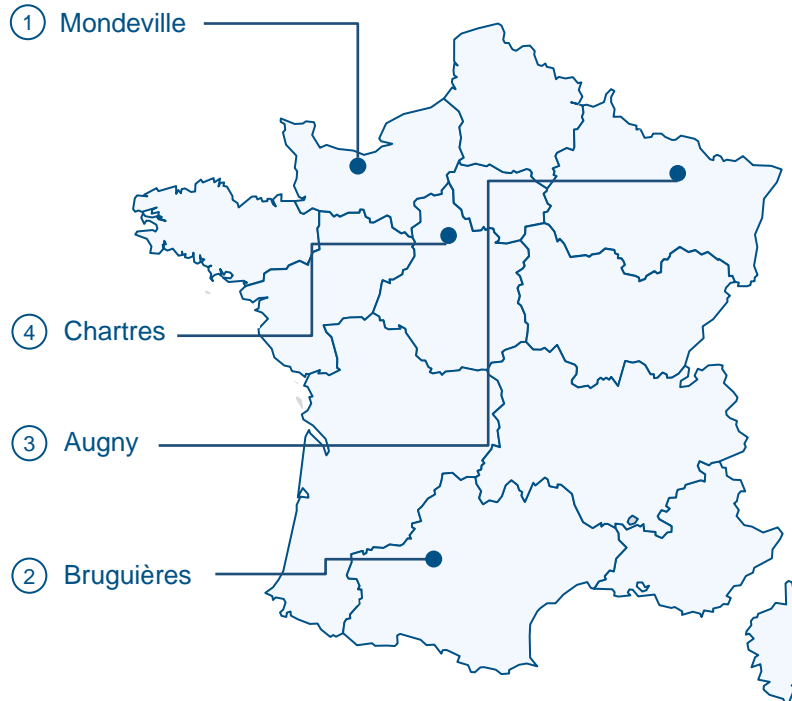


③



- Chartres (28)
- Surface : 18 000 m²
- Durée ferme : 10 ans

④

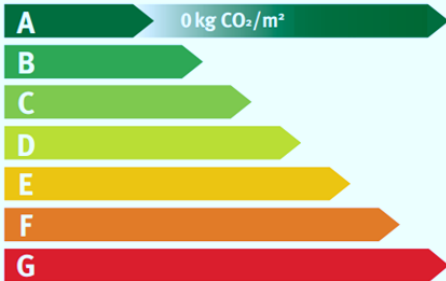


* Crédits photos des vues architectes : A26 Architectures

- **2024 est une nouvelle année record** après 2023 ;
- **Le rendement moyen** des projets livrés en 2024 **approche 7%**.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

La dette

Une discipline financière pour les prochaines années

1 Endettement

- **Priorité au désendettement, avec comme cible dès fin 2026 :**
 - LTV hors droits d'environ 38 %*
 - Dette nette / EBITDA inférieure à 8x

2 Financement

- **Mixte, avec un objectif moyen-terme de :**
 - dette bancaire amortissable (50%)
 - dette obligataire (50%)

3 Liquidité

- **Lignes RCF \geq 1 an de loyer (~ 250 M€)**

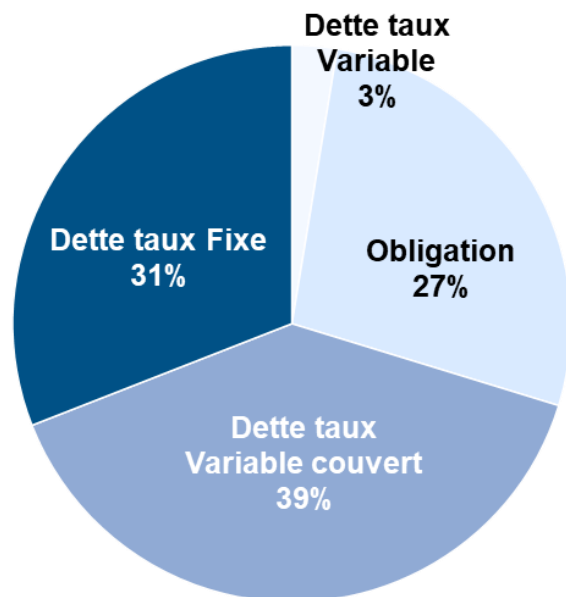
4 Rating

- **Rating S&P : « BBB- », perspective stable**

* Avec un taux de capitalisation hors droits constant par rapport à fin juin 2024.

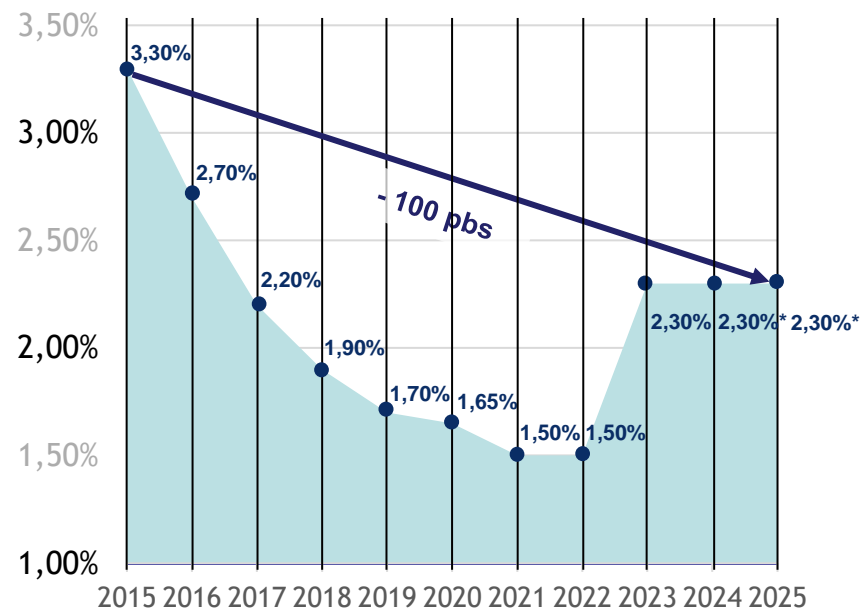
Un coût de la dette stable à 2,3 % à fin juin 2024

STRUCTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2024



Dette nette = 1,8 Md€

EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



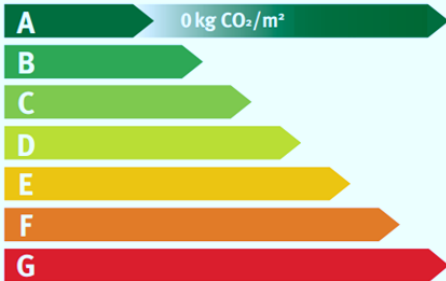
- **Coût moyen de la dette à fin juin 2024 = 2,30 %**
- **Maturité de la dette = 5,5 ans**
- **Dette Nette / EBITDA** = 9,5x (vs. 11x fin 2023)**
- **LTV HD : 45,9 % (vs. 49,7 % fin 2023)**

* Estimation pour fin 2024 et fin 2025 sur la base d'un Euribor 3 mois moyen de près de 4 % sur l'année.

** Sur la base d'un EBITDA proforma (EBITDA semestriel annualisé).



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



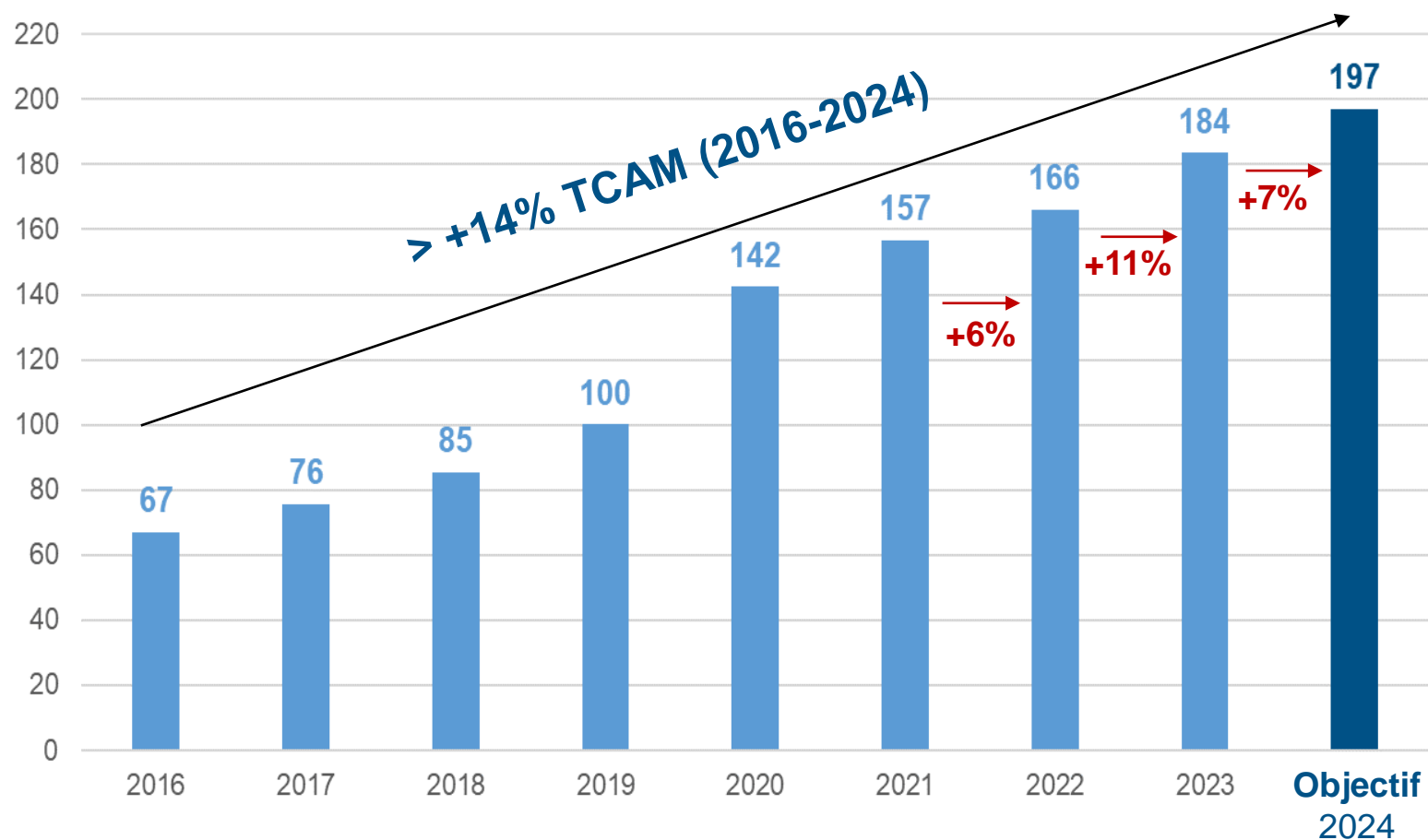
AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

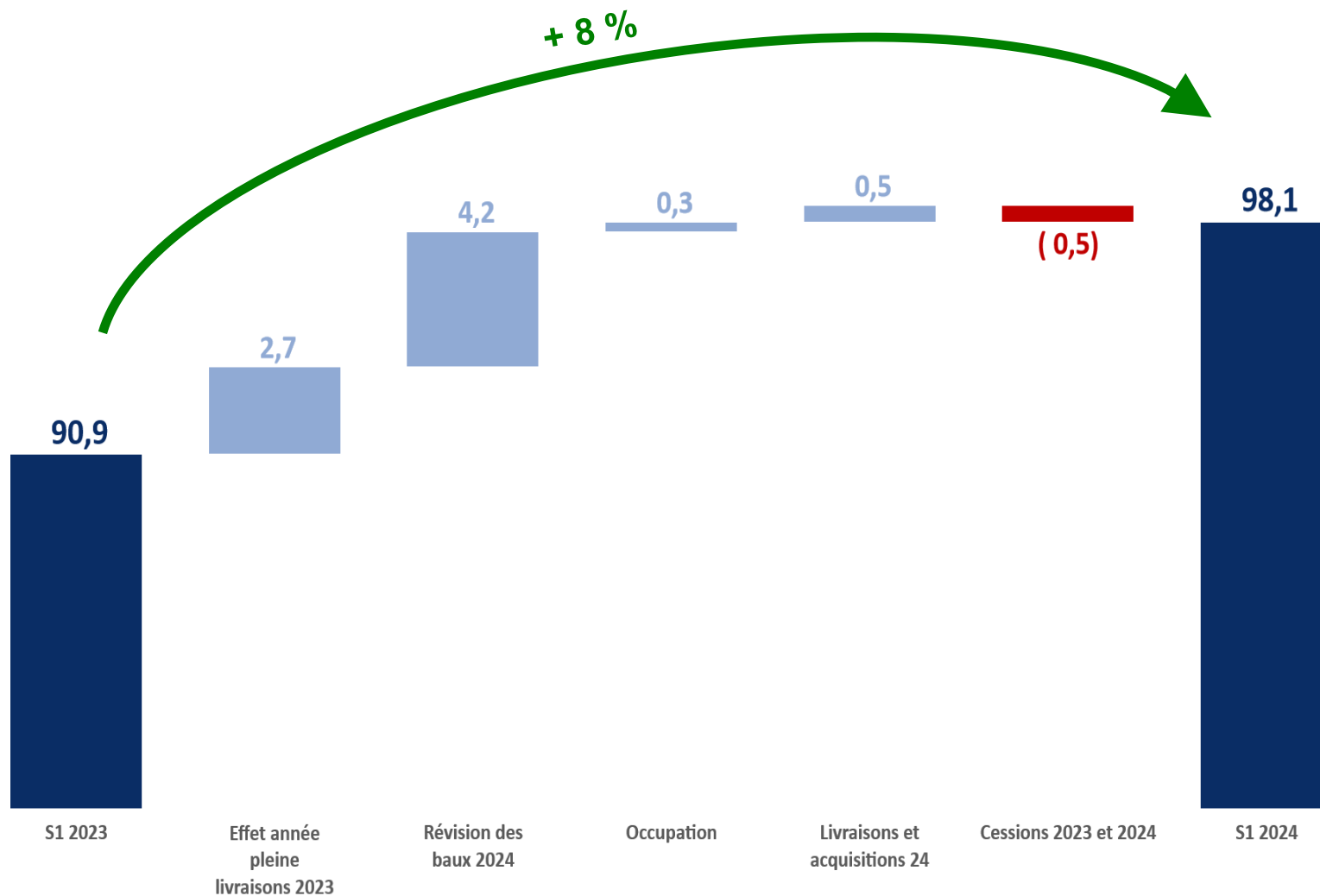
Résultats du S1 2024

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



Analyse des revenus locatifs du S1 2024 : ↗ 8%

Revenus locatifs (M€)



Résultat net récurrent du S1 2024

En M€	S1 2023	S1 2024	
Revenus locatifs	90,9	98,1	↗ +8%
Charges courantes	-7,1	-6,6	
Produits de trésorerie	1,4	0,4	
Intérêts sur emprunts	-20,2	-23,3	
Frais d'émission (étalement)	-1,9	-1,6	
Résultat net récurrent	63,1	67,1	↗ +6 %
<i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	<i>69 %</i>	<i>68 %</i>	
Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)	62,8	67,0	↗ +7 %
Résultat net récurrent pdg par action (€)	2,73 €	2,80 €	↗ +3 %
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 999 955	23 919 304	

Résultat net récurrent en hausse soutenue, en ligne avec les revenus locatifs

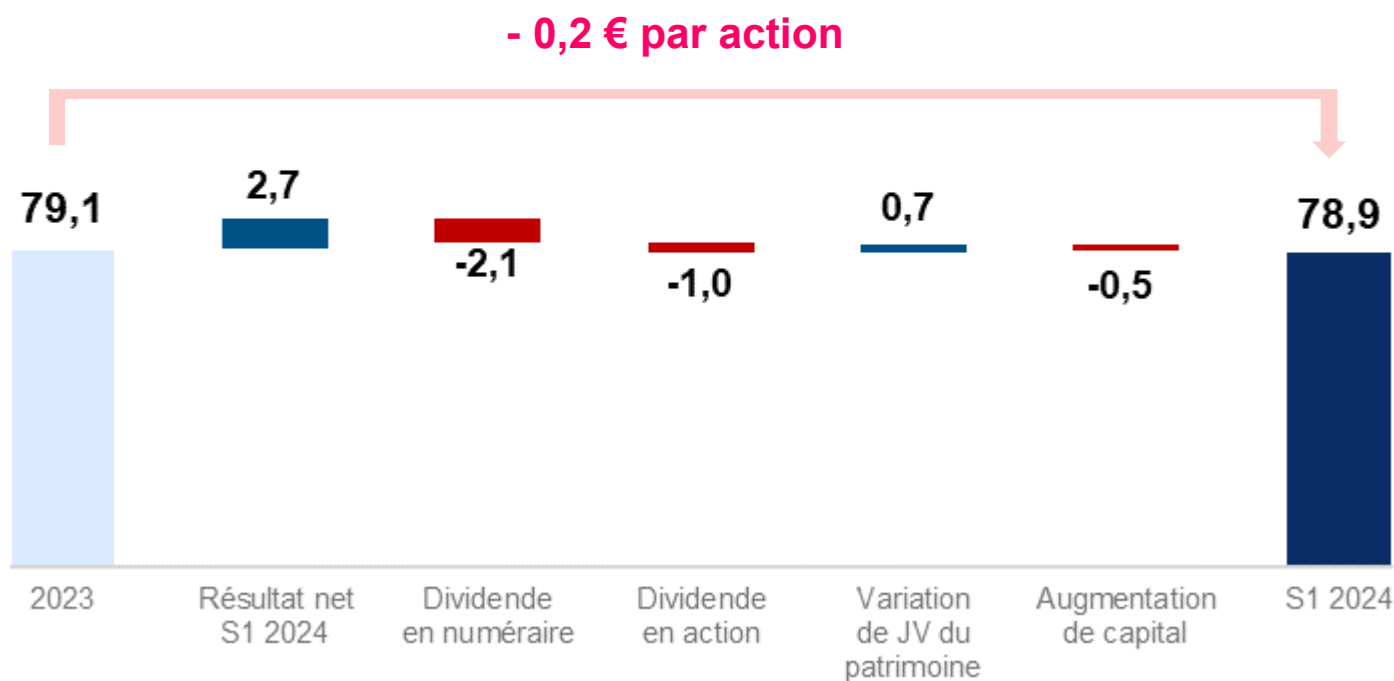
Compte de résultat consolidé (IFRS) du S1 2024

En M€	S1 2023	S1 2024
Revenus locatifs	90,9	98,1
EBITDA	85,3	92,6
EBITDA / Revenus (%)	94%	94%
Variation de juste valeur	-332,6	17,0
Résultat des cessions	-0,2	-
Autres charges opérationnelles	-	-
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	-247,5	109,7
Produits de trésorerie et équivalents	1,4	0,4
Intérêts sur emprunts	-20,2	-23,3
Instruments dérivés / frais d'émission / IFRS 16	-3,0	-2,6
Pénalités sur remboursement anticipé de prêt	-	-
Résultat avant impôts	-269,3	84,3
Impôts et autres charges financières	-0,2	6,8
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat net	-269,5	91,1
Résultat net part du groupe	-267,0	90,9
Résultat par action (€)	-11,61	3,80
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	22 999 955	23 919 304

Retour à une évolution positive de la juste valeur du patrimoine

Évolution de l'ANR EPRA NTA par action au S1 2024

En €/action



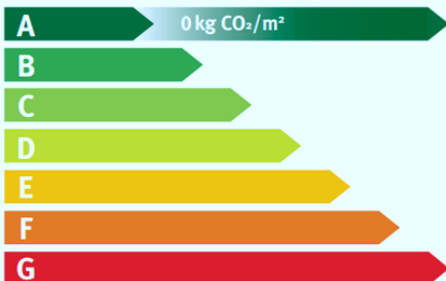
ANR EPRA NRV = 89,7 € / action

ANR EPRA NTA = 78,9 € / action

ANR EPRA NDV = 82,8 € / action



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**Feuille de route
2024-2026**

Augmentation de capital réussie : 150 M€

1

Rationnel

- Renforcement de la feuille de route 2024-2026 :
 - Accélération de la croissance : TCAM de +7% visé
 - Forte réduction de l'endettement dès fin 2024 : LTV à ~ 44% & Dette nette / EBITDA à ~ 9,5x
- Liquidité du titre Argan accrue

2

Cadre
& conditions

- Réalisée en avril par constitution accélérée de livre d'ordres
- Sans la famille Le Lan et Predica afin d'accroître le flottant (lock-up de 6 mois)
- 2 millions d'actions créées à 74€ (décote limitée de 6% vs. dernier cours de clôture)

3

Chiffres clés
de l'opération

- Flottant passé à 48% (vs. 44%, soit +20% d'actions)
- 50 institutions, dont 32 nouvelles à l'actionnariat d'Argan
- 76% des fonds d'investisseurs rencontrés sur un an
- Majorité de « *long-only* » (80% vs. 20% « *hedge funds* »)
- Liquidité du titre : hausse de +60% sur Euronext (cumul 60 jours après opération vs. 60 jours avant)

Feuille de route moyen-terme ambitieuse

Désendettement accéléré



- **Fermeture du robinet des emprunts** pour financer notre développement
- **Remboursement d'environ 100 M€ / an** d'emprunts amortissables
- **Augmentation de capital réussie : 150 M€**
- **Plan stratégique d'arbitrages** : env. 78 M€ de cessions programmées en 2024

Développement soutenu



- **Développement d'entrepôts labellisés Aut0nom® Carbone Zéro pré-loués**
- **Stratégie de développement destinée à renforcer notre leadership en immobilier logistique PRIME**
- **Maintien d'un taux d'occupation de 100%**

2026

Dette Nette /
EBITDA

< 8x

LTV (HD)

(tx capi. constant)

~ 38%

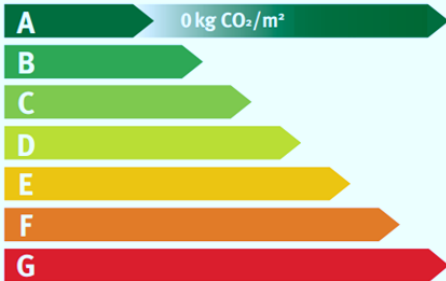
2024-2026

Revenus locatifs

TCAM ~ +7%



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**Objectifs 2024
confirmés**

Projections & objectifs 2024




Le Patrimoine (projections)

- **Valorisation HD :** **3,9 Md€⁽¹⁾** Vs. 3,7 Md€ fin déc. 2023
- **Surface :** **3,7 millions de m²** Vs. 3,6 M m² fin déc. 2023

La Dette (projections)

- **Dette nette :** **1,8 Md€** Vs. 1,9 Md€ fin déc. 2023
- **Ratio endettement H.D. (LTV nette) :** **44 %⁽¹⁾** Vs. 49,7 % fin déc. 2023
- **Coût 2024 :** **2,30 %⁽²⁾** Vs. 2,30 % à fin déc. 2023

Les Résultats & Dividende (Objectifs)

- **Revenus locatifs :** **197 M€**  7 %
- **Résultat net récurrent - pdg :** **135 M€**  7 %
- **Dividende par action :** **3,30 €⁽³⁾**  5 %

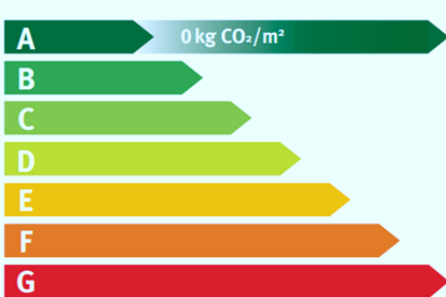
1. A taux de capitalisation constant par rapport à fin juin 2024.

2. Dans l'hypothèse d'un Euribor 3 mois moyen de près de 4 % en 2024.

3. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 20 mars 2025.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

Annexes

ESG : Nos avancées de 2023 - Environnement

Limiter notre impact environnemental

Forte réduction de l'empreinte carbone

- **Baisse au global de l'empreinte carbone de -33,5% en 2023 :**
 - **Scope 3 Energie : -14,5%**
Dont -26,5% pour le gaz, grâce à la mise en service des nouveaux Aut0nom® et aux efforts de sobriété des clients-locataires
 - **Scope 3 Construction : -42,6%**

Déploiement d'AUT0NOM® et gestion de l'énergie

- 12 entrepôts AUT0NOM® en service ou en cours de développement
- Production d'énergie photovoltaïque : Plus de 25 000 MWh en 2023 (+67% en un an)
- Déploiement actif des systèmes de GTC et GTB : 40% des sites équipés à fin 2023

Construction et Gestion durable des sites

- Tous les développements en cours visent au moins une certification « BREEAM very good » et « excellent » à partir de 2025
- Effort accentué de recensement des données environnementales des clients locataires : **75% des données liées à l'eau récoltées en 2023**
- Biodiversité favorisée pour les 5 projets livrés en 2023 :
 - **360 arbres et 2 560 arbustes plantés**
 - Installation d'habitats à animaux et insectes

ESG : Nos avancées de 2023 – Social & Sociétal

Valoriser nos Collaborateurs et avoir un impact sociétal positif

Valorisation des Collaborateurs

- Création des premières actions gratuites pour l'ensemble des salariés début 2024
- Maintien d'une politique salariale attractive : salaire fixe sur 13 mois, prime commerciale collective et plan d'intéressement (deux mois versés)
- Ratio d'équité restant à un niveau très bas à 2,4 (à comparer à 89 x en moyenne pour les entreprises cotées au SBF120)

Un cadre de travail éthique, inclusif et sécurisant

- Élaboration d'un corpus de 4 chartes à destination du public (argan.fr) et des collaborateurs :
 - Anti-corruption
 - Éthique (comprenant un dispositif d'alerte anonyme et accessible à tous)
 - Informatique & Données personnelles
 - Déontologie boursière
- Maintien d'un écart salarial de 0% entre hommes et femmes à responsabilités équivalentes
- Aucun accident en 2023

Montée en compétence des collaborateurs

- Programme de formation mis en place : 17 personnes formées pour un volume de 187 heures.
- Organisation d'une sensibilisation aux risques électriques pour les collaborateurs intervenant sur sites (habilitations électriques pour tous les property managers).



ESG : Nos avancées 2023 - Gouvernance

Garantir la transparence, l'intégrité et la responsabilité

Une organisation tournée vers le développement durable

- 100% des collaborateurs sensibilisés aux priorités ESG d'Argan et à la feuille de route 2025-2030 (partage des rapports 2023 & 2024 notamment)
- **Un comité mensuel assure le suivi des consommations énergétiques, des émissions carbone et de la production d'énergie renouvelable.**
- Inclusion prochaine (dès 2025) d'un critère ESG à l'attribution de l'intéressement annuel des salariés

Un Gouvernement d'Entreprise exemplaire

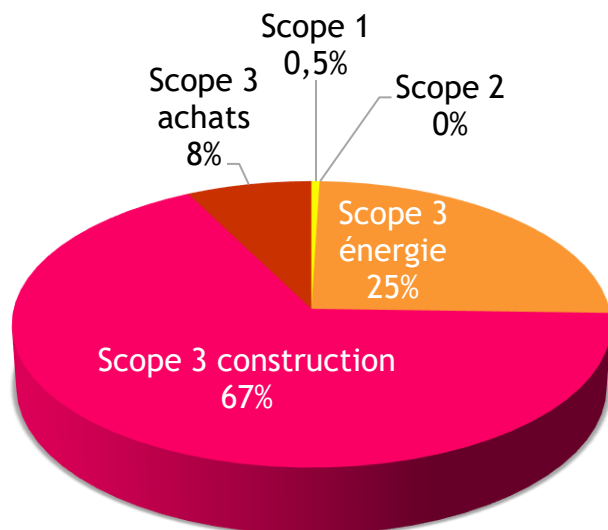
- **Élargissement des compétences du Comité d'Audit aux sujets liés au développement durable, renommé à cette occasion Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité**
- Taux d'assiduité du Conseil de Surveillance toujours exemplaire : 98% en 2023
- Préparation à l'application de la CSRD en 2026 par l'inclusion progressive de ses exigences dans le rapport ESG 2024 publié en juin

Intégration croissante à des benchmarks de référence

- **Amélioration de la note ESG :**
 - Sustainalytics : risque ESG jugé « faible » contre « modéré » précédemment. (note de 16,7)
 - Ethifinance : Médaille d'argent
- Signature des 10 principes liés aux Entreprises Engagées pour la Nature
- Processus de notation engagé auprès du GRESB (référence du secteur immobilier) et d'Ecovadis (référence auprès de la communauté financière)

ESG : Focus sur l'évolution du bilan carbone 2023

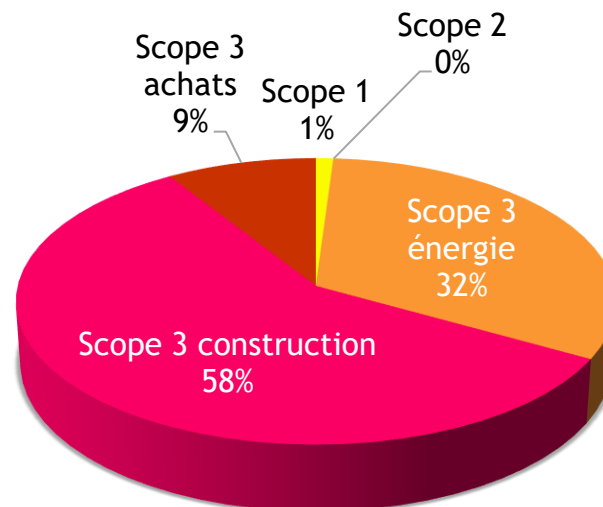
2022



Emissions totales : 100 535 t CO₂

Scope 1 :	489 t
Scope 2 :	4 t
Scope 3 énergie :	25 101 t
Scope 3 construction :	67 396 t
Scope 3 achats :	7 545 t

2023



Emissions totales : 66 811 t CO₂; - 33,5 %

Scope 1 :	690 t	+ 41,1 %
Scope 2 :	3,6 t	- 10 %
Scope 3 énergie :	21 450 t	- 14,5 %
Scope 3 construction :	38 661 t	- 42,6 %
Scope 3 achats :	6 006 t	- 20 %

Calendrier des communiqués et réunions 2024-2025

Calendrier financier 2024

➔ *1^{er} octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2024*

Calendrier financier 2025

➔ *3 janvier : CA annuel 2024*

➔ *16 janvier : Résultats annuels 2024*

➔ *20 mars : Assemblée Générale annuelle 2025*