

## **PLEIN CAP SUR LE DÉSENDETTEMENT !**

- **LTV sous la barre des 40% dès fin 2025** (vs. 50% fin 2023)
- **Dettes nette sur EBITDA de 8X à fin 2025** (vs. 11X fin 2023)

Dès 2023, ARGAN a présenté une feuille de route combinant croissance et désendettement. Aujourd'hui, ARGAN confirme ce cap. Cette stratégie est assise sur un triple socle : une croissance fortement génératrice de cash grâce à un modèle d'affaires solide, le remboursement des prêts hypothécaires (environ 100 M€ par an) et un programme d'arbitrages sélectifs.

En 2024, ARGAN a engagé son désendettement, ayant notamment réalisé avec succès 77 M€ d'arbitrages, une augmentation de capital de 150 M€ et le remboursement d'emprunts hypothécaires à hauteur de 94 M€. Au 31 décembre 2024, nos objectifs<sup>1</sup> devraient être atteints, c'est-à-dire :

- Un ratio LTV EPRA (hors droits) de 44% ;
- Un ratio de dette nette sur EBITDA de 9,5X.

À présent, ARGAN se tourne vers 2025, avec pour objectif de poursuivre le rythme de son désendettement, et annonce viser pour la fin du prochain exercice :

- Un ratio LTV EPRA (hors droits) inférieur à 40%<sup>2</sup> (vs. 50% à fin 2023) ;
- Un ratio de dette nette sur EBITDA de l'ordre de 8X (vs. 11X à fin 2023).

Notre dette est sous contrôle avec :

- Un coût maîtrisé de 2,25% fin 2024 et attendu à 2,10% d'ici fin 2025 ;
- Une structure qui limite les risques, avec une dette essentiellement contractée à taux fixes ou variables couverts :
  - 59% de dette à taux fixe,
  - 39% de dette à taux variable couverte,
  - Seulement 2% de dette à taux variable non couverte.

ARGAN présentera son plan stratégique lors de la publication des résultats annuels le 16 janvier prochain (après bourse).

<sup>1</sup> Se référer au communiqué de presse du 24 avril 2024 : avec pour hypothèse un taux de capitalisation (hors droits) de 5,25%.

<sup>2</sup> Avec pour hypothèse un taux de capitalisation (hors droits) de 5,25%.

## Calendrier financier 2025 (Diffusion du communiqué de presse après bourse)

- 3 janvier : Chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024
- 16 janvier : Résultats annuels 2024
- 20 mars : Assemblée Générale 2025

## À propos d'ARGAN

**ARGAN** est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext et leader sur son marché. S'appuyant sur une approche unique centrée sur le client-locataire, **ARGAN** construit des entrepôts PREMIUM pré-loués pour des grandes signatures et les accompagne sur l'ensemble des phases du développement et de la gestion locative.

La rentabilité, la dette maîtrisée et la durabilité, sont au cœur de l'ADN d'**ARGAN**. Sa politique ESG volontariste se traduit très concrètement avec AUTONOM<sup>®</sup> l'entrepôt Net Zéro à l'usage.

Au 30 juin 2024, le patrimoine représente 3,6 millions de m<sup>2</sup>, se décomposant en une centaine d'entrepôts implantés en France métropolitaine exclusivement, valorisé 3,8 milliards d'euros pour un revenu locatif annuel d'environ 200 millions d'euros.

Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, **ARGAN** est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 – ARG) et fait partie des indices Euronext SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

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

**ARG**  
LISTED  
EURONEXT



Francis Albertinelli – Directeur Administratif et Financier

Aymar de Germay – Secrétaire général

Samy Bensaid – Chargé des 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  
GRAYLING

Marlène Brisset – Relations presse

Tél : 06 59 42 29 35

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