

RÉSULTATS ANNUELS 2024 :
UN 25^{ÈME} MILLÉSIME EXCEPTIONNEL, ASSEMBLANT
CROISSANCE (REVENUS : +8%) ET DÉSENDETTEMENT (LTV : 43%)

- **Progression remarquable des résultats financiers**
 - Revenus locatifs : +8% à 198 M€, objectif pleinement rempli¹
 - Résultat net récurrent part du Groupe : +9% à 137 M€, objectif annuel dépassé²
 - Résultat net consolidé (IFRS) part du Groupe : 246 M€, comprenant un impact positif de juste valeur de 118 M€
- **Un patrimoine PREMIUM renforcé**
 - 180 M€ d'investissements livrés en 2024 et près de 170 M€ identifiés pour 2025-2026
 - Une valorisation de près de 4 Md€ (+6% vs. 2023), avec un parc occupé à 100%
 - ANR EPRA NTA : 86 €, en hausse de +8%
- **Désendettement d'ores et déjà engagé**
 - LTV EPRA : 43% (vs. 50% fin 2023)
 - Dette nette / EBITDA : 9,2x (vs. 11x fin 2023)
 - Coût de la dette maîtrisé : 2,25% (vs. 2,30% en 2023)
- **Des objectifs 2025 confirmant la trajectoire de croissance et de désendettement**
 - Revenus locatifs : 210 M€, +6% (vs. 198 M€ en 2024)
 - Résultat net récurrent part du Groupe : 151 M€, +11% (vs. 137 M€ en 2024)
 - LTV EPRA³ : < 40% (vs. 43% en 2024)
 - Dette nette sur EBITDA : 8x (vs. 9,2x fin 2024)
 - Dividende par action : 3,45 €, +5% (vs. 3,30 € au titre de 2024)
- **Premiers jalons réussis pour la feuille de route ESG**
 - Verdissement du parc : rénovation de 6 sites en pompe à chaleur
 - Stratégie biodiversité annoncée : 8 objectifs pour 2030
 - Progression de la notation auprès des agences extra-financières

¹ Pour davantage d'informations, le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 1^{er} octobre 2024.

² Pour davantage d'informations, le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 18 janvier 2024.

³ À taux de capitalisation constant par rapport à fin décembre 2024 (5,20% hors droits).

Jean-Claude Le Lan, Fondateur & Président du Conseil de Surveillance d'ARGAN, a déclaré :

« 25 ans déjà !

Parti seul d'une feuille blanche le 1^{er} janvier 2000, nous voici aujourd'hui à la tête d'un patrimoine d'immobilier logistique valorisé à près de 4 Md€, composé d'une centaine d'entrepôts représentant près de 4 millions de m² et générant plus de 200 M€ de revenus locatifs.

Je dis « nous », car désormais nous sommes une trentaine de collaborateurs qui m'ont rejoint au fil du temps, experts dans leur spécialité et formant une véritable équipe.

25 ans de développement et de gestion d'une foncière d'entrepôts, c'est formateur !

Au plan financier, nous avons connu des taux de capitalisation de 12% en 2000, descendus à 4,3% fin 2021, puis stabilisés en 2024 à 5,2% et des taux d'emprunts proches de 7% en 2000, descendus à près de 1% en 2021 avant de remonter à 4,5%.

Après l'introduction en Bourse en juin 2007, nous avons traversé la crise de 2008 en utilisant les emprunts bancaires hypothécaires, alors que les marchés financiers étaient fermés.

Nous nous sommes toujours adaptés aux circonstances, saisissant les opportunités tout en atteignant, voire dépassant, nos objectifs année après année.

Durant cette période, nous avons contribué à construire ce marché du développement et de la location des entrepôts.

Au plan technique, nous avons opté pour un positionnement premium de nos actifs et c'est ainsi qu'aujourd'hui nous développons des entrepôts labellisés AUTONOM[®] produisant de l'énergie pour l'autoconsommation de nos clients-locataires, neutralisant ainsi les émissions de CO₂ résultant du chauffage et de l'éclairage des entrepôts.

Bien sûr, ce succès s'est construit avec nos clients-locataires dans le cadre d'un partenariat de confiance inscrit dans la durée. Nous les avons accompagnés dans leurs projets et leur fidélité nous a permis de grandir !

2025-2030

Aujourd'hui, nous présentons un plan directeur 2025-2030 dans un contexte politico-économique moins favorable que ces dernières années.

Nous le mettons en œuvre avec l'objectif de **conjuguer croissance et désendettement**.

Nous visons une croissance nette de 3% par an, financée principalement par le produit des arbitrages, lesquels constituent l'un des leviers du désendettement.

C'est ainsi que notre objectif de ratio LTV est de 30% en 2030 (vs. 43% en 2024) avec un rapport dette nette sur EBITDA de 6x (vs. 9x en 2024).

Dans le même temps, nous allons renforcer notre position de leader sur le marché français en capitalisant notamment sur la marque AUTONOM[®] que nous mettrons en œuvre sur la totalité du patrimoine.

Notre objectif est également d'aboutir à une quasi-certification totale de l'ensemble de nos entrepôts et de diminuer de 50% d'ici 2030 les émissions de CO₂ liées à l'utilisation de nos entrepôts.

Voilà comment nous allons construire une croissance rentable et durable. »

OBJECTIFS 2025 : CONFIRMATION DE LA TRAJECTOIRE DE CROISSANCE ET DE DÉSENDETTEMENT

Indicateurs	Objectifs 2025	Exercice 2024	Variation vs 2024
Revenus locatifs	210 M€	198 M€	↗ +6 %
Résultat récurrent net - pdg	151 M€	137 M€	↗ +11%
Ratio LTV EPRA ¹	< 40%	43%	↘ -3 pts
Ratio dette nette / EBITDA	8x	9,2x	↘ -1 x
Dividende par action	3,45 € ²	3,30 € ³	↗ +5 %

PERFORMANCE FINANCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres financiers clés 2024 :

Compte de résultat consolidé	31 déc. 2024	31 déc. 2023	Variation
Revenus locatifs	198,3 M€	183,6 M€	↗ +8 %
Résultat net consolidé – part du groupe	245,7 M€	-263,5 M€	↗ n.a
Résultat net récurrent – part de groupe	136,7 M€	125,6 M€	↗ +9 %
Résultat net consolidé par action – pdg	10,0 € ⁴	-11,4 €	↗ n.a
Résultat net récurrent par action – pdg	5,5 € ⁴	5,5 €	↗ +2 %

Valorisation	31 déc. 2024	31 déc. 2023	Variation
Valeur du patrimoine hors droits	3,91 Md€	3,68 Md€	↗ + 6 %
ANR EPRA NTA par action	85,5 € ⁵	79,1 €	↗ + 8 %
ANR EPRA NRV par action	96,7 € ⁵	90,6 €	↗ + 7 %
ANR EPRA NDV par action	87,5 € ⁵	83,6 €	↗ + 5 %

Indicateurs de la dette	31 déc. 2024	31 déc. 2023	Variation
LTV EPRA	43,1 %	49,7 %	↘ -660 bps
LTV EPRA (droits inclus)	40,7 %	47,1 %	↘ -640 bps
Dette nette sur EBITDA	9,2x	11,0x	↘ -1,8x
Coût de la dette	2,25 %	2,30 %	↘ -5 bps

Les comptes consolidés annuels 2024 ont été arrêtés par le Directoire d'ARGAN le 13 janvier 2025 et approuvés par le Conseil de Surveillance le 15 janvier 2025. 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.

¹ À taux de capitalisation constant par rapport à fin décembre 2024 (5,20% hors droits).

² Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 19 mars 2026.

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

⁴ Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 24 657 305.

⁵ Calculé sur le nombre d'actions à fin décembre 2024 de 25 402 673.

Progression remarquable des résultats financiers

En dépit d'un environnement économique et politique incertain, ARGAN a enregistré une excellente performance opérationnelle, qui se traduit par une forte progression de ses revenus locatifs (+8 %) et de son résultat net récurrent part du Groupe (+9 %). Ces résultats démontrent à nouveau la capacité du Groupe à convertir ses très bonnes performances en flux de trésorerie robustes, notamment par une solide maîtrise de son endettement.

Revenus locatifs : progression de +8 % en 2024

La croissance des revenus locatifs a été forte (+8 %) en 2024 en s'établissant à 198 M€ sur 12 mois. La croissance des loyers d'ARGAN en 2024 est le fruit de la réussite commerciale confirmée du Groupe au travers de l'effet année pleine des livraisons de 2023 et de celles de 2024 ainsi que de la révision des loyers (+4,6 %) intervenue au 1^{er} janvier 2024.

Un taux d'occupation de 100 % pour la deuxième année consécutive

Avec une occupation maximale (100 %) des entrepôts pour la deuxième année consécutive, unique sur son marché (vacance de 5,4 % en France à fin décembre 2024 de source CBRE), l'attrait pour les actifs PRIME du portefeuille d'ARGAN se confirme à nouveau. Le taux de vacance EPRA est ainsi de 0 %.

Progression solide du résultat net récurrent part du Groupe : +9 %

Le résultat net récurrent part de groupe est en très forte hausse de +9 %, à 137 M€ à fin 2024, avec une marge toujours élevée de 69 % des revenus locatifs, soit au-delà de l'objectif fixé pour l'année de 135 M€¹. Pour rappel, le résultat net récurrent constitue la meilleure mesure de la génération de trésorerie du Groupe et traduit la capacité d'ARGAN à poursuivre le financement de son modèle de développement.

L'effet lié à la variation de juste valeur du patrimoine est redevenu positif avec un impact de +118 M€, dans un contexte de stabilisation des taux de capitalisation, avec un pic atteint en juin 2024. Le résultat net part du groupe, qui intègre cet effet, redevient de fait positif (en comparaison à 2023) et s'établit ainsi à 245,7 M€ sur 12 mois.

Croissance du Patrimoine et de l'ANR EPRA NTA

Un patrimoine Premium expertisé au taux de 5,2% (HD) à 3,91 Md€, en hausse de +6 % sur 12 mois

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 710 000 m² au 31 décembre 2024. Sa valorisation s'élève à 3,91 Md€ hors droits (4,15 Md€ droits compris) en hausse de +6 % par rapport au 31 décembre 2023.

La valorisation du patrimoine livré fait ressortir un taux de capitalisation de 5,20 % (hors droits) en très légère hausse par rapport au taux de 5,10 % au 31 décembre 2023. Le taux de rendement EPRA (droits compris) ressort quant à lui à 4,90 %, en ligne avec le taux prime national de 4,90 % (source : CBRE au 31 décembre 2024), reflétant ainsi la qualité PREMIUM de nos actifs.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,3 ans contre 5,7 ans au 31 décembre 2023. L'âge moyen pondéré s'établit à 11,6 ans.

¹ Pour davantage d'informations, le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 24 avril 2024.

ANR EPRA de continuation (NTA) à 86 € par action

Le NRV (l'ANR de reconstitution) s'établit à 96,7 € par action au 31 décembre 2024 (+7 % sur un an).

Le NTA (l'ANR de continuation) s'établit à 85,5 € par action au 31 décembre 2024 (+8 % sur un an).

Le NDV (l'ANR de liquidation) s'établit à 87,5 € par action au 31 décembre 2024 (+5 % sur un an).

Plus en détail, l'évolution du NTA (l'ANR de continuation) sur l'année **représente, en valeur, une hausse de +6,4 €** par rapport au 31 décembre 2023 provenant du résultat net par action (+5,5 €), d'un retour à une variation positive de la valeur du patrimoine (+4,5 €), de l'impact dilutif de la création des nouvelles actions liées à l'augmentation de capital réalisée au S1 2024 (-0,5 €), du paiement du dividende en numéraire (- 2,1 €) et en actions (-1,0 €).

POURSUITE DE LA CROISSANCE ET DU DÉSENDETTEMENT SUR 2025-2030

Forte des réalisations de 2024, ARGAN entend poursuivre sur la période 2025-2030 sa stratégie combinant croissance, au travers d'investissements à forts rendements (environ 100 M€ par an à 6%) et l'accélération de son désendettement structurel, notamment par arbitrages sélectifs d'actifs. Ce plan devrait permettre à fin 2030 de faire significativement baisser les ratios d'endettement d'ARGAN (LTV sous 30%) tout en permettant une croissance annuelle moyenne (nette des impacts d'arbitrages) d'environ +3% sur cette période.

Des investissements de croissance toujours significatifs

170 M€ d'investissements identifiés pour 2025-2026

Après avoir investi 180 M€ pour 170 000 m² de nouvelles surfaces en 2024¹ à un rendement de 6,6% pour 12 M€ de loyers annuels supplémentaires, ARGAN entend poursuivre sa solide dynamique et a d'ores et déjà identifié 170 M€ d'investissements sur les exercices 2025 et 2026.

Les investissements prévus se répartissent pour moitié entre développements en propre, à un rendement moyen de l'ordre de 7 %, et pour l'autre moitié avec 2 acquisitions² d'entrepôts neufs, pour lesquelles la société est en exclusivité, avec un rendement moyen de 5,2%.

Le financement de ces investissements sera intégralement assuré par la génération de trésorerie liée à l'activité d'ARGAN et à la poursuite du plan d'arbitrages initié en 2024.

100 M€ par an en moyenne pour 2027-2030

À compter de 2027, ARGAN se fixe pour objectif d'investir en moyenne 100 M€ par an pour soutenir sa croissance à long-terme :

- Le maximum par auto-développement, en déployant ses entrepôts labellisés AUTONOM® ;
- Le complément par acquisitions d'entrepôts neufs aux prix de marché.

Cap du désendettement maintenu

Programme d'arbitrages sélectifs reconduit

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 plus de 90 M€.

¹ Pour davantage d'informations concernant les développements de 2024, le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 3 janvier 2025.

² Sous réserve des conditions suspensives d'usage.

Pour les exercices à venir, ARGAN confirme poursuivre l'auto-financement de son développement : par la génération de trésorerie liée à son activité et par un programme d'arbitrages sélectifs, avec une enveloppe visée d'environ 125 M€ sur 2025-2026.

À compter de 2027, ARGAN compte poursuivre ce programme d'arbitrages afin de financer sa croissance et de poursuivre son effort de désendettement, tout en contribuant au rajeunissement de son portefeuille et au renforcement de la part de son patrimoine aux meilleurs certifications environnementales.

Baisse significative et rapide des ratios d'endettement

Cette politique a déjà pour conséquence de **réduire fortement les ratios d'endettement de la Société**. Ainsi, ARGAN enregistre au 31 décembre 2024 :

- **Un ratio LTV EPRA (hors droits) de 43% ;**
- **Un ratio de dette nette sur EBITDA de 9,2X.**

Notre Groupe a pour objectif de poursuivre ce cap, et d'atteindre pour 2025 :

- **Un ratio LTV EPRA (hors droits) inférieur à 40%¹ d'ici fin 2025 ;**
- **Un ratio de dette nette sur EBITDA de l'ordre de 8X d'ici fin 2025.**

Dans le cadre de son plan 2025-2030, ARGAN entend encore réduire ses ratios d'endettement à plus long terme et vise :

- **Un ratio LTV EPRA (hors droits) inférieur à 30%¹ d'ici fin 2030 ;**
- **Un ratio de dette nette sur EBITDA de l'ordre de 6X d'ici fin 2030.**

Un coût de l'endettement sous contrôle

Démontrant une solide maîtrise de son financement, la **dette financière brute d'ARGAN baisse de -8% par rapport à fin décembre 2023**, s'établissant à **1,8 Md€**, et la **dette nette** se situe à **1,7 Md€**.

Le **coût moyen de la dette au 31 décembre 2024** reste bas à **2,25 %**, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023 (2,30%), pour une maturité de **5,0 ans**. Le **coût de la dette est attendu en baisse à environ 2,10 % pour 2025**, sur la base d'un taux Euribor 3 mois projeté à **2,50 %** sur l'ensemble de l'année.

La **structure de la dette limite les risques**, étant 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.**

¹ Avec pour hypothèse un taux de capitalisation (hors droits) de 5,20% (stable par rapport à celui enregistré fin 2024).

NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE ESG : PREMIERS JALONS RÉUSSIS

Verdissement du parc : 6 projets de pompe à chaleur engagés dans le cadre du plan PAC

Conformément à son plan d'investissement 2024-2030, ARGAN a d'ores et déjà finalisé ou engagé plus de 4 M€ d'investissements au travers de 6 projets de substitution des chaudières à gaz fortement émettrices de CO₂ par des pompes à chaleur électriques air/eau.

Aux côtés des développements des nouveaux entrepôts au label AUTONOM[®], l'entrepôt « Net Zéro » à l'usage, ces investissements vont contribuer à réduire les émissions de CO₂ liées à l'exploitation des entrepôts du parc d'ARGAN, en ligne avec une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C. Les émissions résiduelles liées aux développements sont, par ailleurs, dorénavant compensées par une opération de reboisement bénéficiant du Label Bas Carbone délivré par l'État français.

Stratégie biodiversité annoncée : 8 objectifs pour 2030

Toujours inscrite dans une démarche continue de progrès, dans le cadre de sa feuille de route ESG 2023-2030¹, ARGAN a finalisé sa stratégie en matière de biodiversité, publiée fin 2024. Structurée autour de 8 objectifs ambitieux, elle vise notamment à limiter les externalités négatives liées aux implantations du Groupe, voire à apporter une contribution nette positive sur les écosystèmes, notamment par le biais de la reforestation et de la mise en place de moyens de protection de la faune et de la flore.

Ambitieuse, cette stratégie s'inscrit dans la démarche « Entreprises engagées pour la nature », initiée par l'État français et pour laquelle ARGAN se mobilise.

La stratégie biodiversité est disponible dans son exhaustivité sur le site internet argan.fr, sous l'onglet « chartes ARGAN » de la section « Engagements ESG ».

Progression de la notation auprès des agences extra-financières

La réussite de l'approche d'ARGAN en termes d'ESG s'est matérialisée en 2024 par une progression de sa notation extra-financière par les organismes tiers Sustainalytics et Ethifinance, appréciée à présent respectivement à risque extra-financier « faible » (contre « moyen » en 2023) et par une médaille d'or (contre argent en 2023).

Par ailleurs, ARGAN a, comme annoncé, élargi le panel des agences évaluant sa démarche extra-financière avec une première notation en 2024 par Ecovadis qui a placé ARGAN dans le top 15 % des sociétés évaluées, équivalent à une médaille d'argent, et a initié la démarche de notation avec le GRESB.

¹ Pour davantage d'informations concernant les engagements et les avancées d'ARGAN en matière d'ESG, le lecteur est invité à se référer au rapport ESG publié le 27 juin 2024.

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

- 20 mars : Assemblée Générale 2025
- 1^{re} avril : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2025
- 1^{er} juillet : Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2025
- 17 juillet : Résultats semestriels 2025
- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2025

Calendrier financier 2026 *(Diffusion du communiqué de presse après bourse)*

- 5 janvier : Chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2025
- 22 janvier : Résultats annuels 2025
- 19 mars : Assemblée Générale 2026

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 et labellisés AUTONOM® (carbone neutres à l'usage), pour des grandes signatures et les accompagne sur l'ensemble des phases du développement et de la gestion locative. Au 31 décembre 2024, **ARGAN** représente un patrimoine de 3,7 millions de m², avec une centaine d'entrepôts implantés en France métropolitaine exclusivement, valorisé 3,9 milliards d'euros pour un revenu locatif annuel de près de 205 millions d'euros (revenus locatifs annualisés du patrimoine livré au 31/12/2024).

La rentabilité, la dette maîtrisée et la durabilité, sont au cœur de l'ADN d'**ARGAN**. La solidité financière du modèle du Groupe se traduit notamment par une notation Investment Grade (BBB- avec perspective stable) auprès de Standard & Poor's. **ARGAN** déploie, par ailleurs, une politique ESG volontaire et ouverte sur l'ensemble de ses parties prenantes, dont les avancées sont régulièrement reconnues par des organismes tiers tels que Sustainalytics (risque extra-financier faible), Ethifinance (médaille d'or) ou encore Ecovadis (médaille d'argent – top 15% des entreprises). 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.

ARG
LISTED
EURONEXT

www.argan.fr



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
www.argan.fr

| Citigate Dewe Rogerson
GRAYLING

Marlène Brisset – Relations presse
Tél : 06 59 42 29 35
E-mail : argan@citigatedewerogerson.com

ANNEXES

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)
Revenus locatifs	183,6	198,3
Refacturation des charges et impôts locatifs	33,9	37,1
Charges et impôts locatifs	-35,0	-37,7
Autres produits sur immeuble	3,2	3,6
Autres charges sur immeubles	-0,2	-0,4
Revenus nets des immeubles	185,5	200,9
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	172,1	185,7
Dont impact IFRS 16	3,0	3,2
Variation de juste valeur du patrimoine	-370,8	120,4
Variation de juste valeur IFRS 16	-2,4	-2,4
Autres charges opérationnelles	-	-
Résultat des cessions	-0,2	-1,6
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	-201,2	302,2
Produits de trésorerie et équivalents	1,6	1,3
Intérêts sur emprunts et découverts	-41,4	-43,9
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1,9	-1,9
Frais d'émission d'emprunt	-3,7	-3,3
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,2	-0,1
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-
Résultat avant impôts et autres produits et charges financiers	-246,8	254,4
Autres produits et charges financiers	-19,7	-4,9
Impôts	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	0,1
Résultat net consolidé	-266,4	249,6
Résultat net - part du groupe	-263,5	245,7
Résultat net par action – part du Groupe (€)	-11,4	10,0

Résultat net récurrent

En M€	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)
Résultat net consolidé	-266,4	249,6
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,2	0,1
Variation de juste valeur du patrimoine	370,8	-120,4
Résultat des cessions	0,2	1,6
Autres charges financières	19,7	4,9
Impôts	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-0,1
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-
Attribution gratuite d'actions	0,6	0,9
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-
Impact IFRS 16	1,3	1,1
Résultat net récurrent	126,2	137,6
Intérêts minoritaires	0,6	0,9
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA)	125,6	136,7
Marge sur revenus du résultat net récurrent – part du groupe (EPRA)	68%	69%
Résultat net récurrent par action (€)	5,5	5,5

Vacance locative EPRA

En M€	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)
Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	0,0	0,0
Valeur locative estimée totale (B)	200,7	204,2
Taux de vacance EPRA (A/B)	0,0 %	0,0 %

Bilan consolidé simplifié

En M€	31 décembre 2023	31 décembre 2024
Actifs non courants	3 935,5	4 105,4
Actifs courants	118,1	156,9
Actifs destinés à être cédés	17,5	-
Total actif	4 071,1	4 262,3
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	1 887,8	2 226,1
Intérêts minoritaires	34,6	38,5
Passifs non courants	1 864,5	1 793,5
Passifs courants	276,2	204,2
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	8,0	-
Total passif	4 071,1	4 262,3

ANR EPRA

	31 décembre 2023			31 décembre 2024		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	1 887,8	1 887,8	1 887,8	2 226,1	2 226,1	2 226,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	81,8	81,8	81,8	87,6	87,6	87,6
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	-5,5	-5,5	-	1,6	1,6	-
- Goodwill au bilan en M€	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe en M€	-	-	98,2	-	-	51,3
+ Droits de mutation en M€	208,4	-	-	229,2	-	-
= ANR en M€	2 090,7	1 826,6	1 930,4	2 456,9	2 172,0	2 221,7
= ANR en €/action	90,6	79,1	83,6	96,7	85,5	87,5

LTV EPRA

En M€	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)
Inclut		
Emprunts auprès d'institutions financières	1 299,8	1 247,8
Lignes de crédit	70,0	0,0
Emprunt obligataires	500,0	500,0
Location financement	68,6	48,1
Emprunts sur actifs détenus en vue de la vente	8,0	0,0
Exclut		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-52,0	-85,7
Total dette nette (a)	1 894,4	1 710,2
Inclut		
Biens immobiliers occupés par le propriétaire	11,3	11,2
Immeubles de placement à la juste valeur	3 661,0	3 914,7
Immeubles en cours de développement	119,1	39,9
Actifs détenus à être cédés	17,5	-
Total patrimoine (b)	3 808,9	3 965,9
LTV (a) / (b)	49,7%	43,1%
Droits de mutation (c)	210,0	232,0
LTV droits inclus (a)/((b)+(c))	47,1%	40,7%

Coût de la dette

En M€	31 décembre 2023 (12 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)
Dette brute	1 946	1 796
Charges d'intérêts annualisées	44	40
Coût de la dette (SPOT à fin d'exercice)	2,30 %	2,25%

AVERTISSEMENT

Certains éléments ou des déclarations du présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions ou estimations prospectives concernant d'éventuels événements futurs, des tendances, feuilles de routes ou objectifs. Bien qu'ARGAN estime que ces éléments prospectifs reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, les prévisions et tendances annoncées sont soumises par nature à des risques, identifiés à cette date ou non, qui peuvent conduire à des écarts significatifs entre les résultats réels et ceux indiqués ou induits dans les éléments ou déclarations mentionnés dans le présent communiqué. Pour davantage d'informations détaillées concernant les risques, le lecteur est invité à prendre connaissance de la dernière version du Document d'Enregistrement Universel d'ARGAN déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF), disponible en version numérique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) ou sur celui d'ARGAN (www.argan.fr).

ARGAN ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou toute autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.