

Résultats annuels 2024

CAP SUR LE DÉSENETTEMENT ET LA CROISSANCE



Site AMAZON – Augny (57)

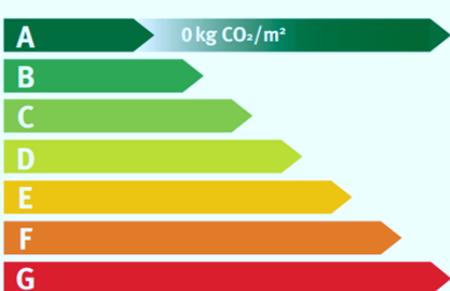
16 janvier 2025

Sommaire

I.	L'essentiel des résultats 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 3,7 millions de m²	15
V.	La dette	22
VI.	Résultats 2024	25
VII.	Dividende et bourse	31
VIII.	Feuille de route 2025-2026	34
IX.	Feuille de route ESG : Premiers jalons réussis	38
X.	Business Plan 2025-2030	41
XI.	Annexes	45



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

L'essentiel des résultats 2024

Chiffres clés 2024

Le Patrimoine

- Valorisation HD : **3,9 Md€** Vs. 3,7 Md€ fin déc. 2023
- Taux de capitalisation HD : **5,20 %** Vs. 5,10 % fin déc. 2023
- Surface : **3,7 millions de m²**
- ANR EPRA NTA : **85,5 € par action** Vs. 79,1 € fin déc. 2023

La Dette

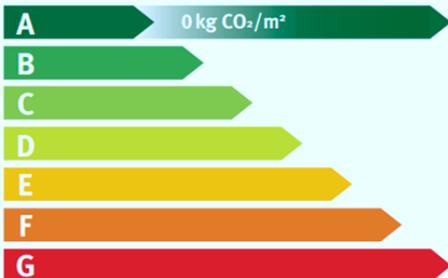
- Rating S&P : « **BBB-** », perspective stable
- Dette nette : **1,7 Md€** Vs. 1,9 Md€ fin déc. 2023
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **43,1 %** Vs. 49,7 % fin déc. 2023
- Dette nette / EBITDA : **9,2x** Vs. 11,0x à fin déc. 2023
- Coût 2024 : **2,25 %** Vs. 2,30 % à fin déc. 2023

Les Résultats

- Revenus locatifs : **198 M€**  8 %
- Résultat net récurrent - pdg : **137 M€**  9 %



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% en 2024 vs. la moyenne 5 ans précédents**

Source : CBRE

Un taux de vacance qui reste bas



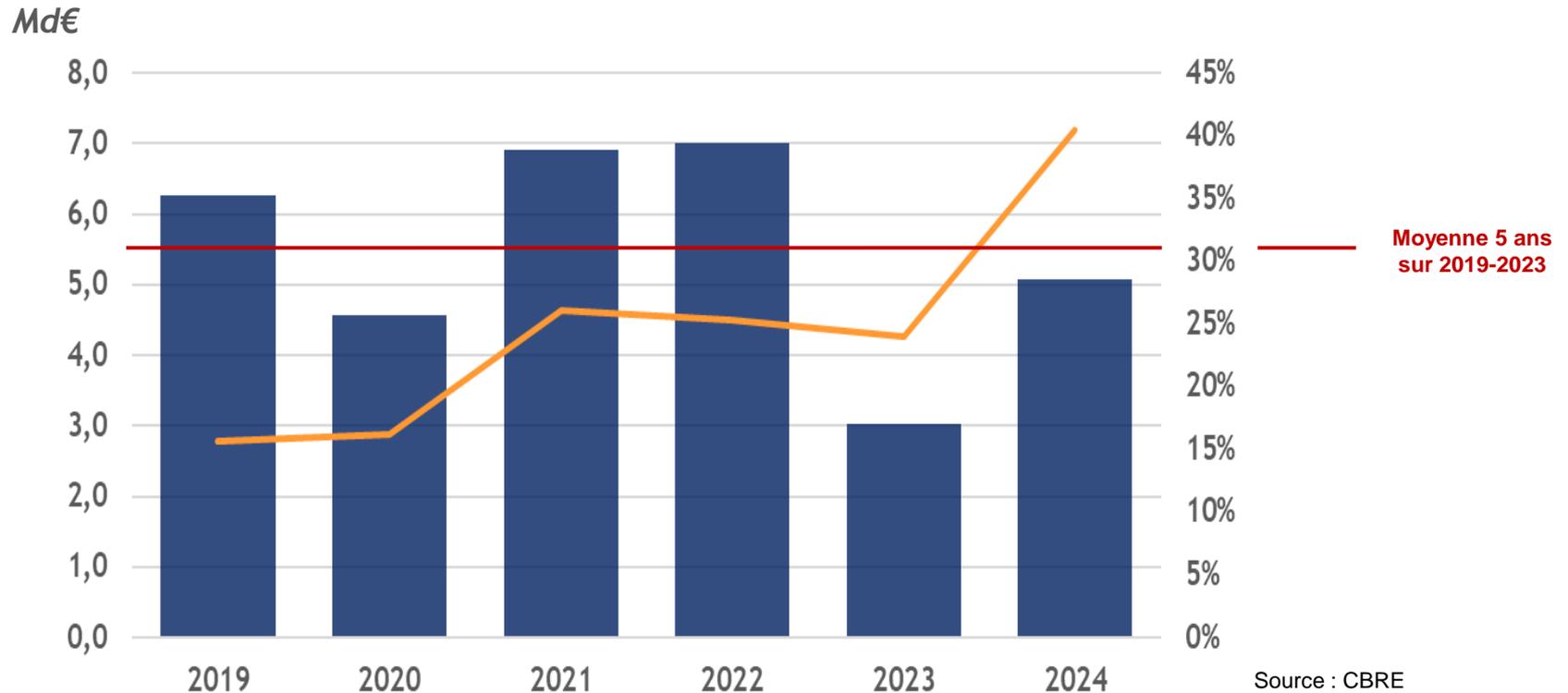
**Taux de vacance restant
à un niveau limité
de 5,4% à fin 2024**

Source : CBRE

Marché de l'investissement immobilier logistique français

Investissement Industriel & Logistique

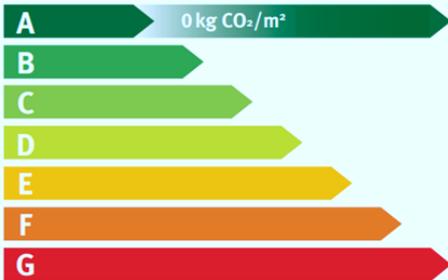
— % logistique & industriel sur l'ensemble des investissements en immobilier d'entreprises



Net rebond des investissements sur 2024.
Les bâtiments industriels & logistiques deviennent le 1^{er} segment avec une part record de 40% des investissements en immobilier commercial.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



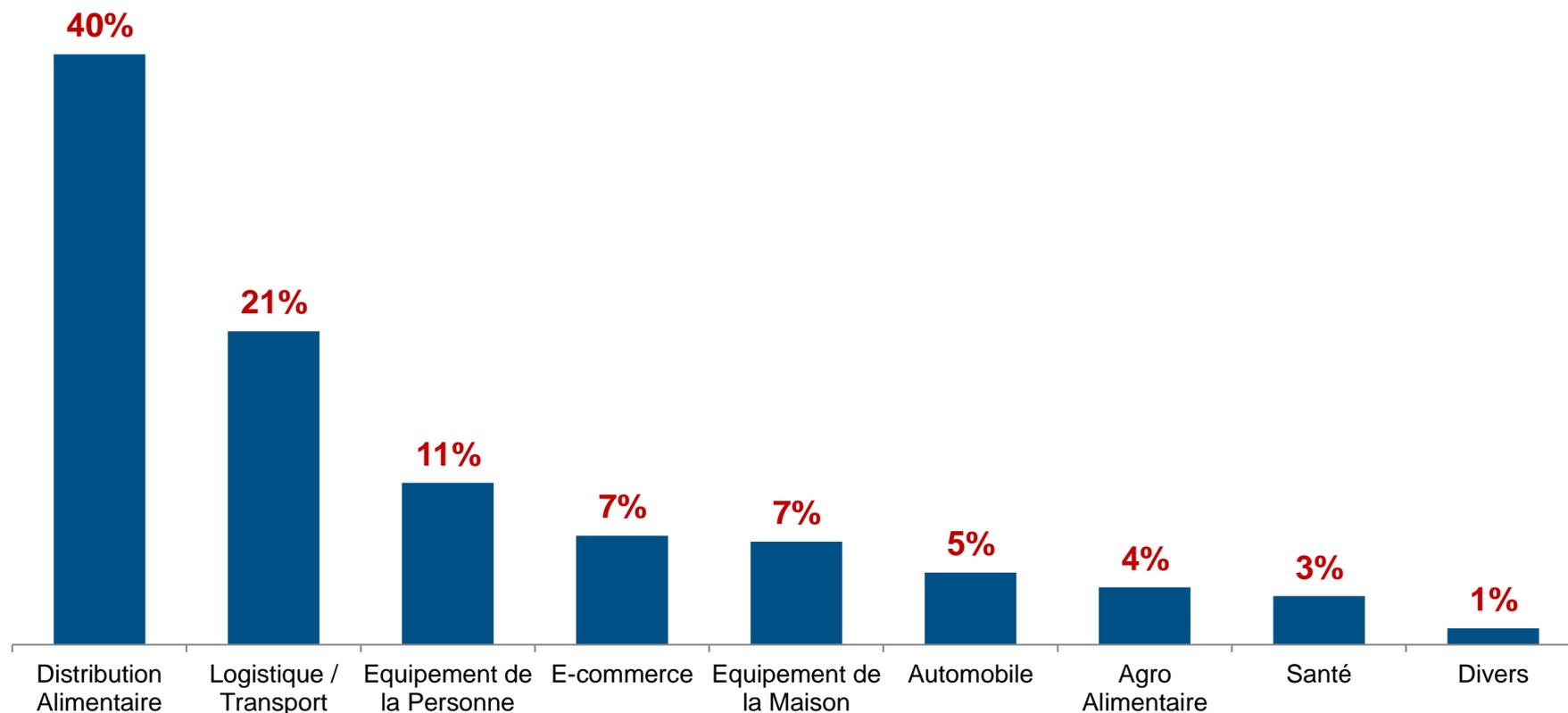
DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

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

Des clients de premier plan



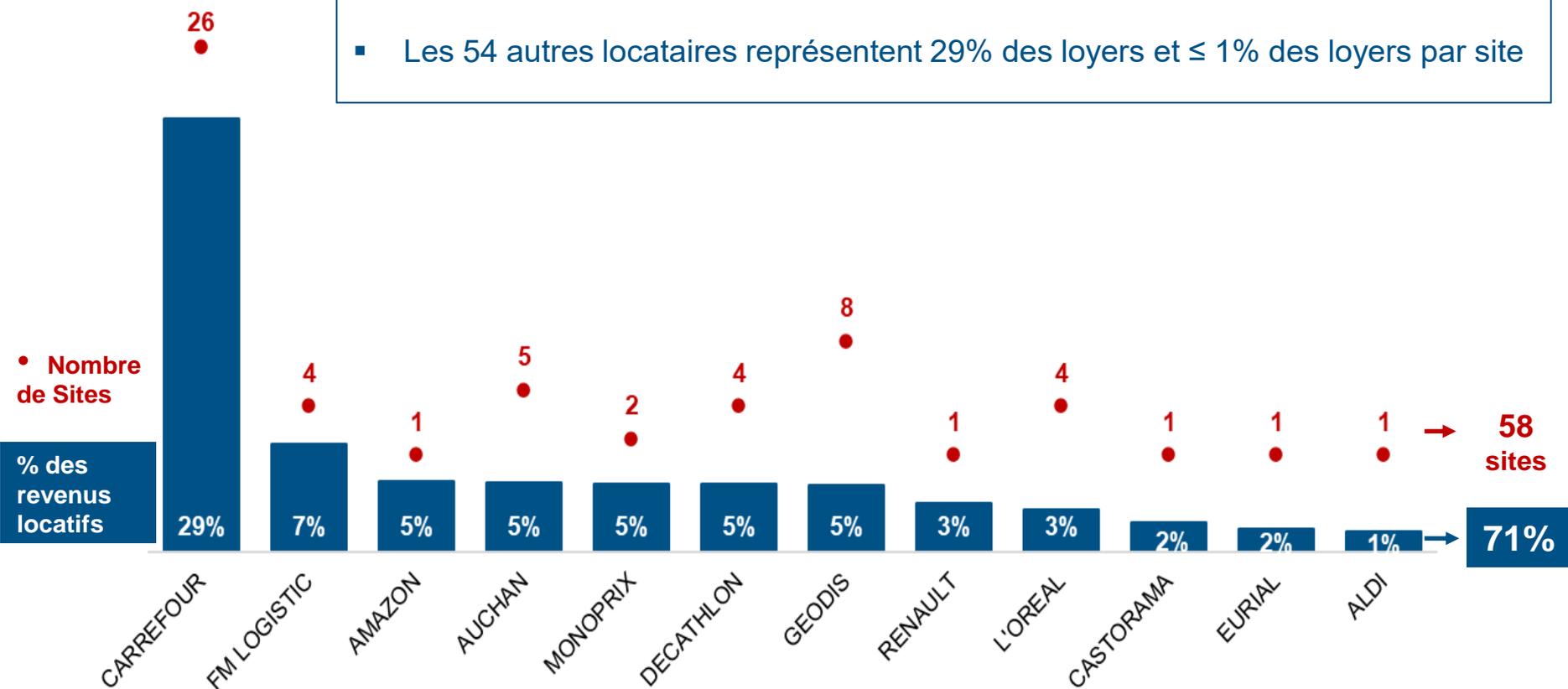
Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des revenus locatifs par client-locataire

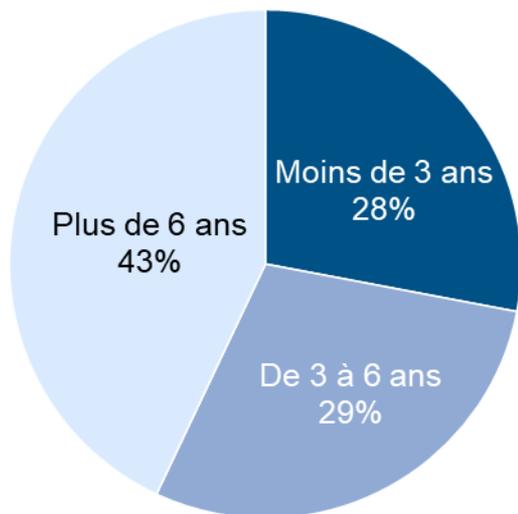
- Les 12 premiers locataires représentent 71% des loyers, répartis sur 58 sites
- Les 54 autres locataires représentent 29% des loyers et $\leq 1\%$ des loyers par site



Des loyers sécurisés

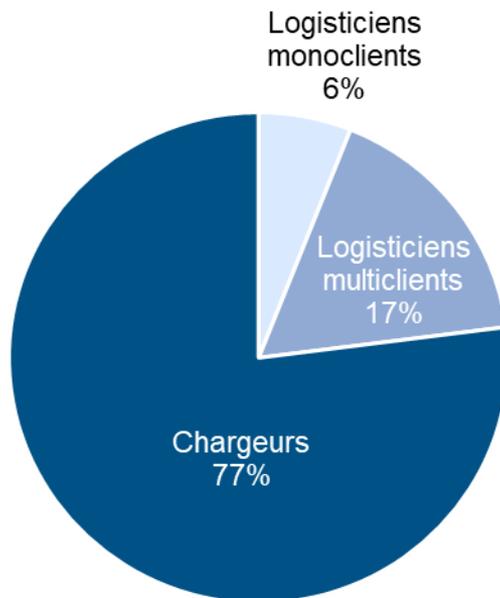
Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,3 ans
(vs. 5,7 ans fin 2023)

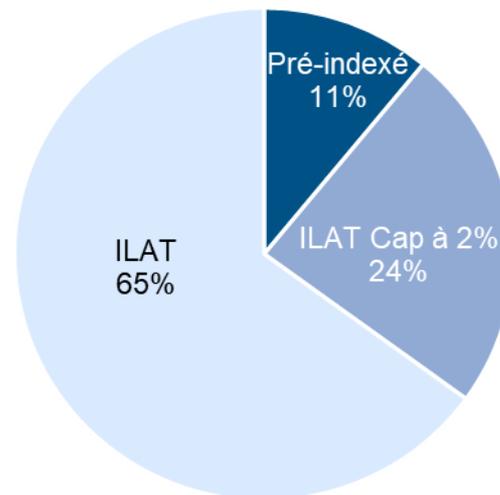
Typologies des Clients



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

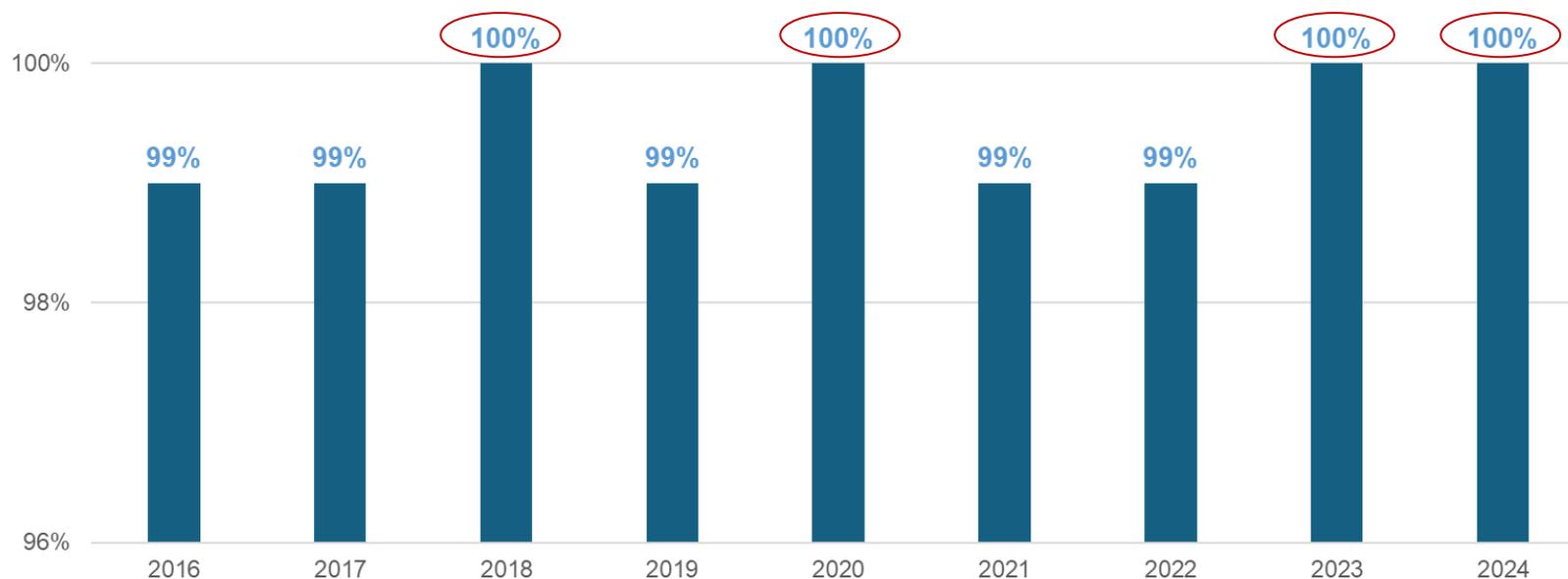
Logisticiens : Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis, GXO Logistics, etc.)

Indexation des Loyers



Indexation moyenne 2024 : +4,6%
Indexation moyenne 2025 : +3,45%

Maintien d'un taux d'occupation de 100%

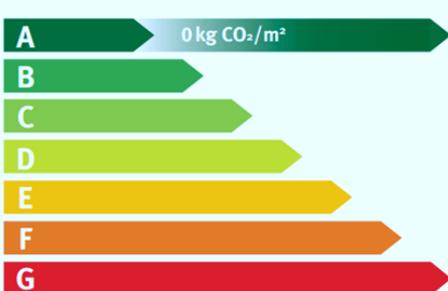


ARGAN dispose d'un historique inégalé sur le marché en termes d'occupation de ses locaux démontrant la qualité de son modèle tourné vers le client



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²

ARGAN



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

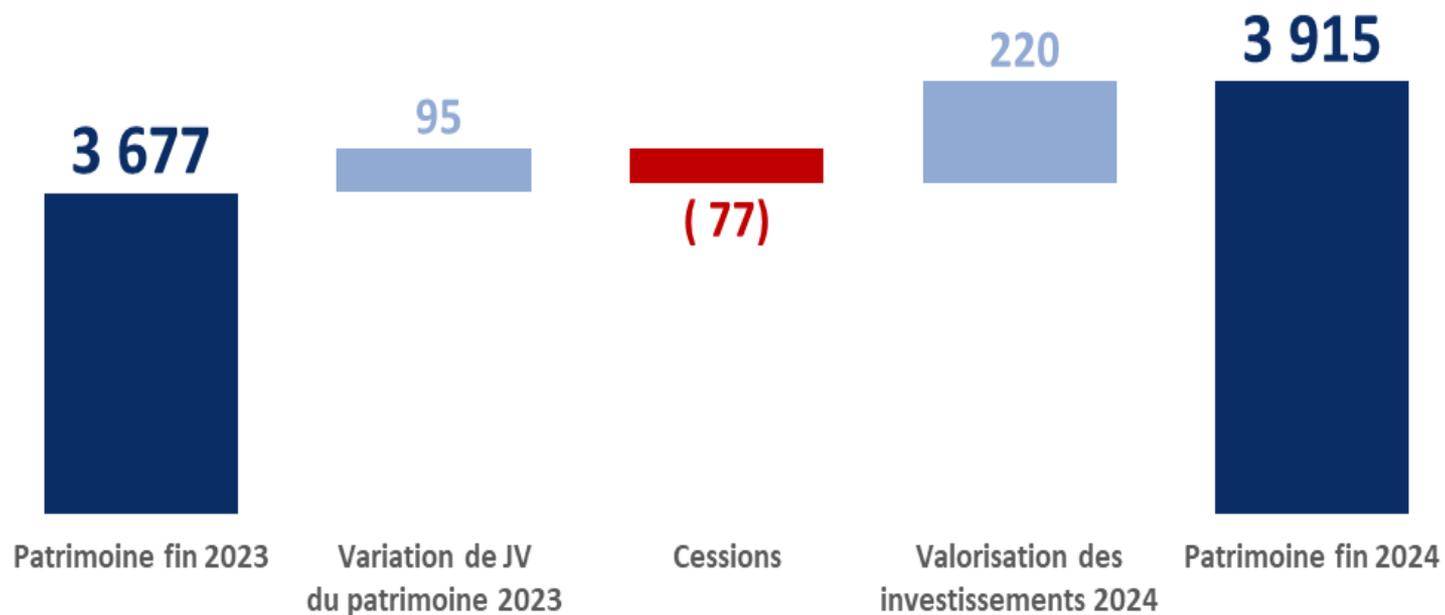
**Un patrimoine PREMIUM
de 3,7 millions de m²**

2024 : Chiffres clés du patrimoine

Valorisation <i>Hors Droits</i> :	▪ 3,9 milliards d'€ (au taux de capitalisation de 5,20%)
Surfaces construites :	▪ 3 710 000 m² (vs. 3 580 000 m ² fin 2023)
Réserve foncière constructible :	▪ 590 000 m²
Taux d'occupation spot :	▪ 100 %
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 5,3 ans
Age moyen des entrepôts :	▪ 11,6 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 :	▪ 25 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe

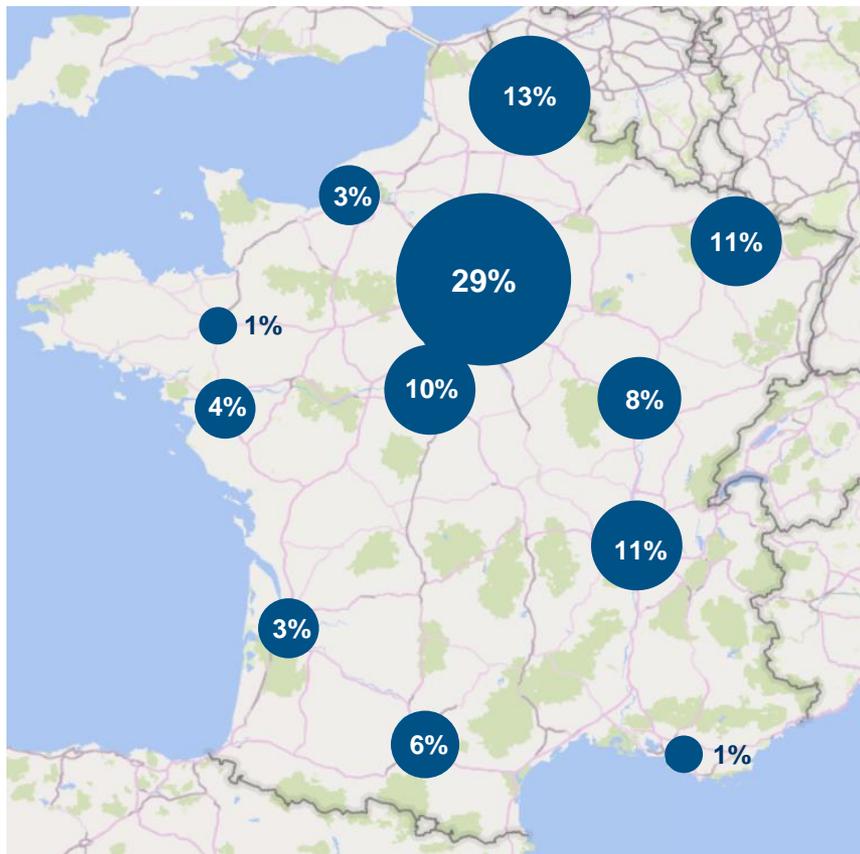
Valorisation du Patrimoine : 3,9 Md€, en hausse de 6%

En M€

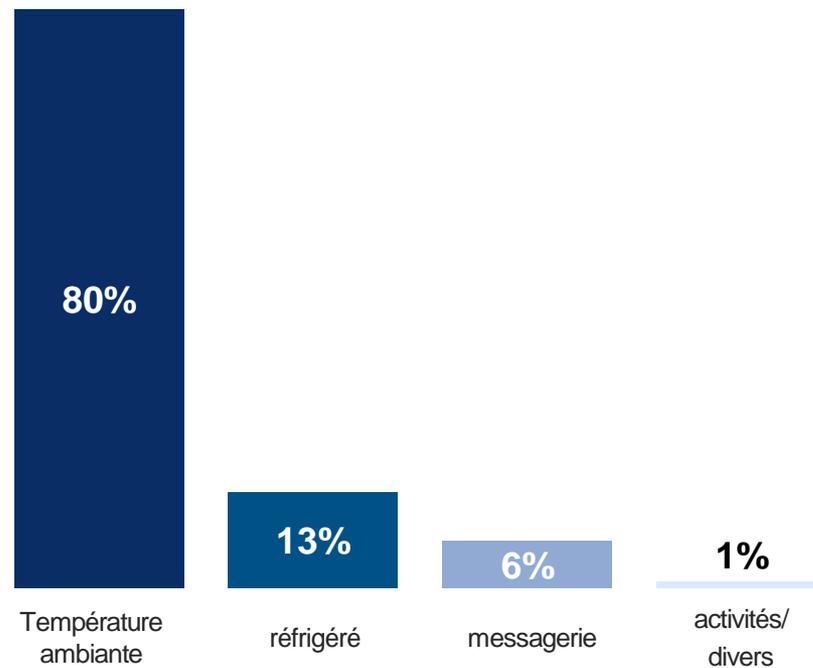


Répartition des plateformes

par régions



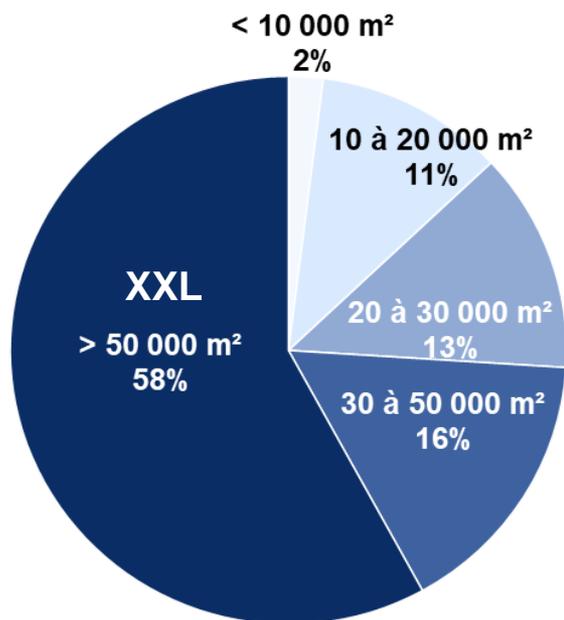
par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

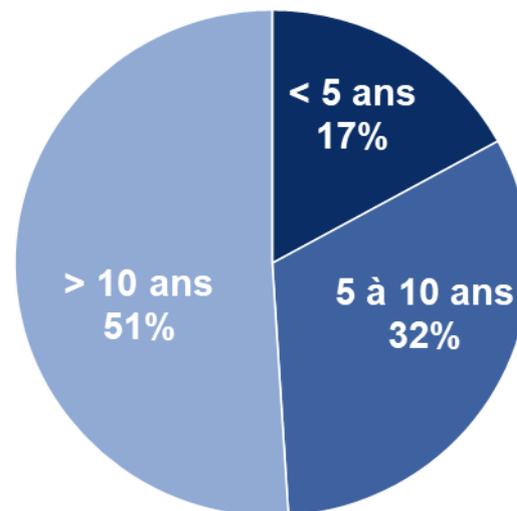
Répartition des plateformes

par surfaces



Surface moyenne : 36 340 m²

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 11,6 ans

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

Sites livrés



Informations principales

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



①

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



②

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

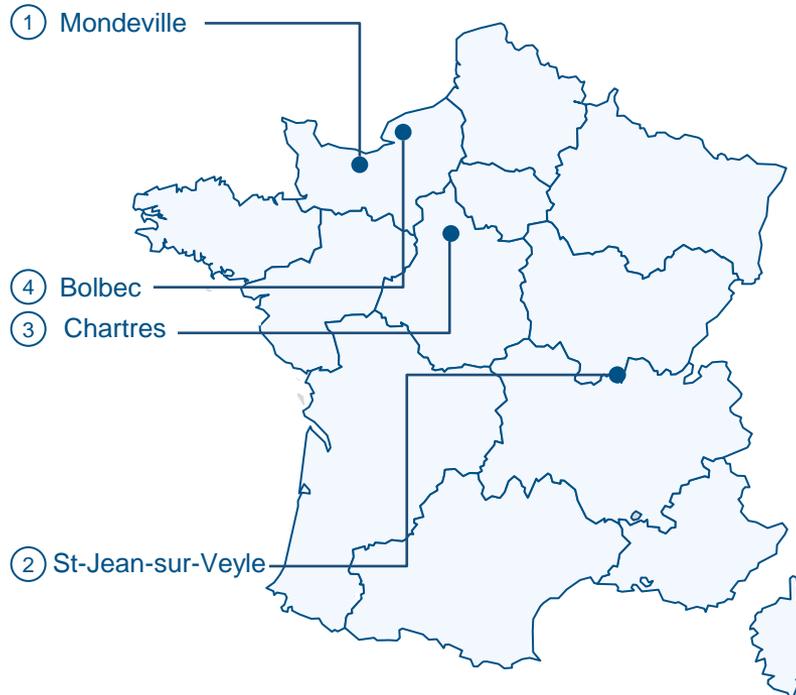
③

- 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 livrés



Informations principales

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



①

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



②

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



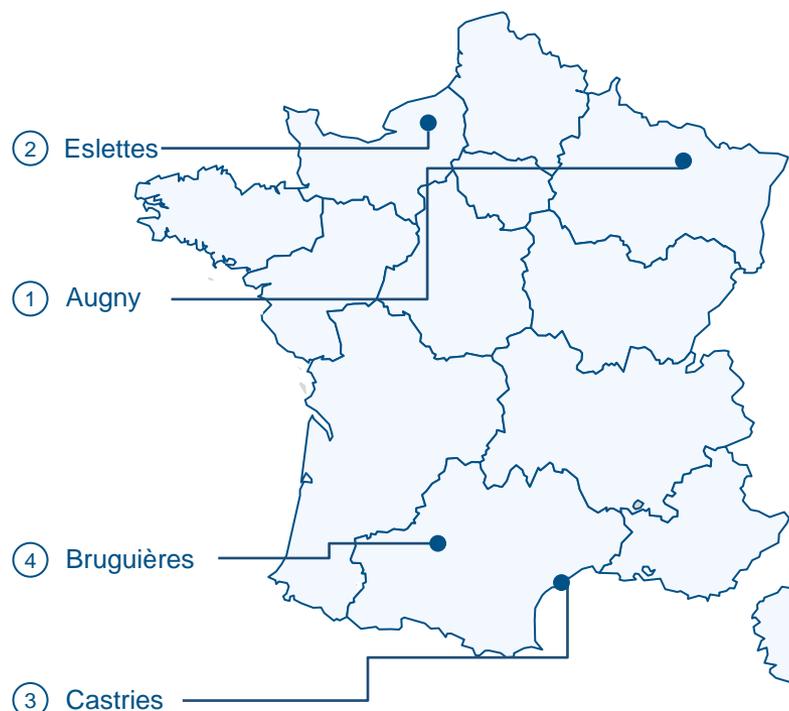
③

- Bruguères (31)
- Extension : 2 800 m²
- Surface : 13 400 m²
- Durée ferme : 12 ans



④

Localisations

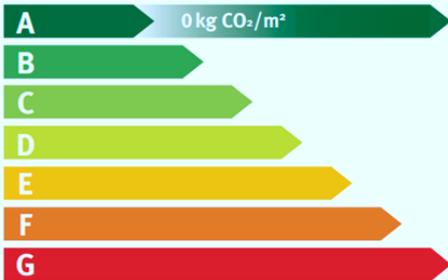


* Crédits photos des vues architectes : A26 Architectures

- **2024 est une nouvelle année record** après 2023 ;
- Le rendement moyen de **6,6%** des projets livrés en 2024 **s'approche de 7% (12 M€ de loyers / an)**.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

La dette

La maîtrise de la dette au cœur de la stratégie

1 Endettement

- **Priorité au désendettement, avec comme cible dès fin 2025 :**
 - LTV hors droits < 40 %*
 - Dette nette / EBITDA de 8x

2 Financement

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

3 Liquidité

- **Lignes RCF = 300 M€**

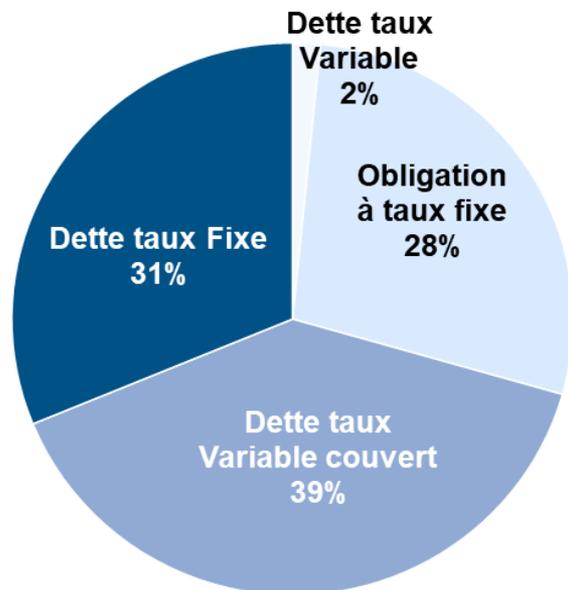
4 Rating

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

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

Un coût de la dette stable à 2,25 % à fin 2024

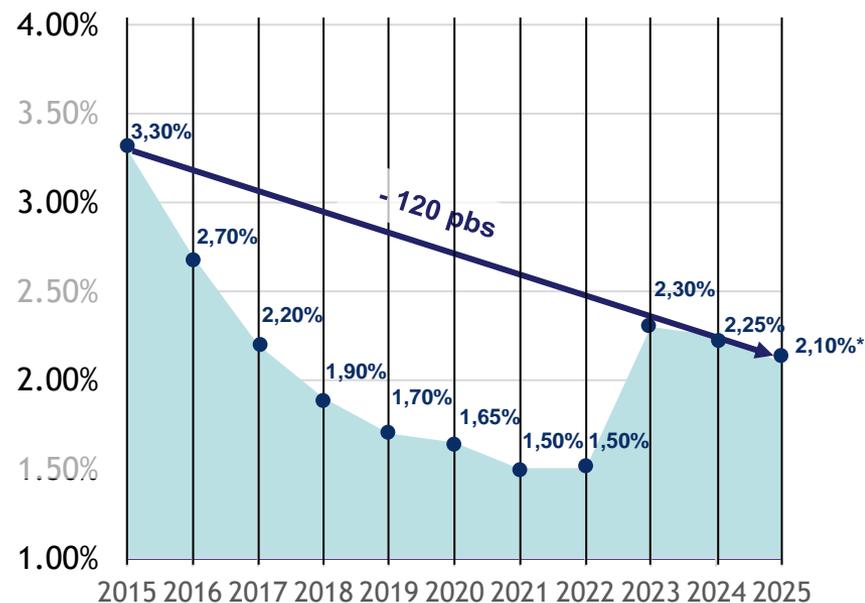
STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DECEMBRE 2024



Dettes nettes = 1,7 Md€

- **Coût moyen de la dette à fin 2024 = 2,25 %**
- **Maturité de la dette = 5,0 ans**
- **Dettes Nettes / EBITDA = 9,2x (vs. 11x fin 2023)**
- **LTV HD : 43,1 % (vs. 49,7 % fin 2023)**

EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



* Estimation pour fin 2025 sur la base d'un Euribor 3 mois moyen de 2,50 % sur l'année.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



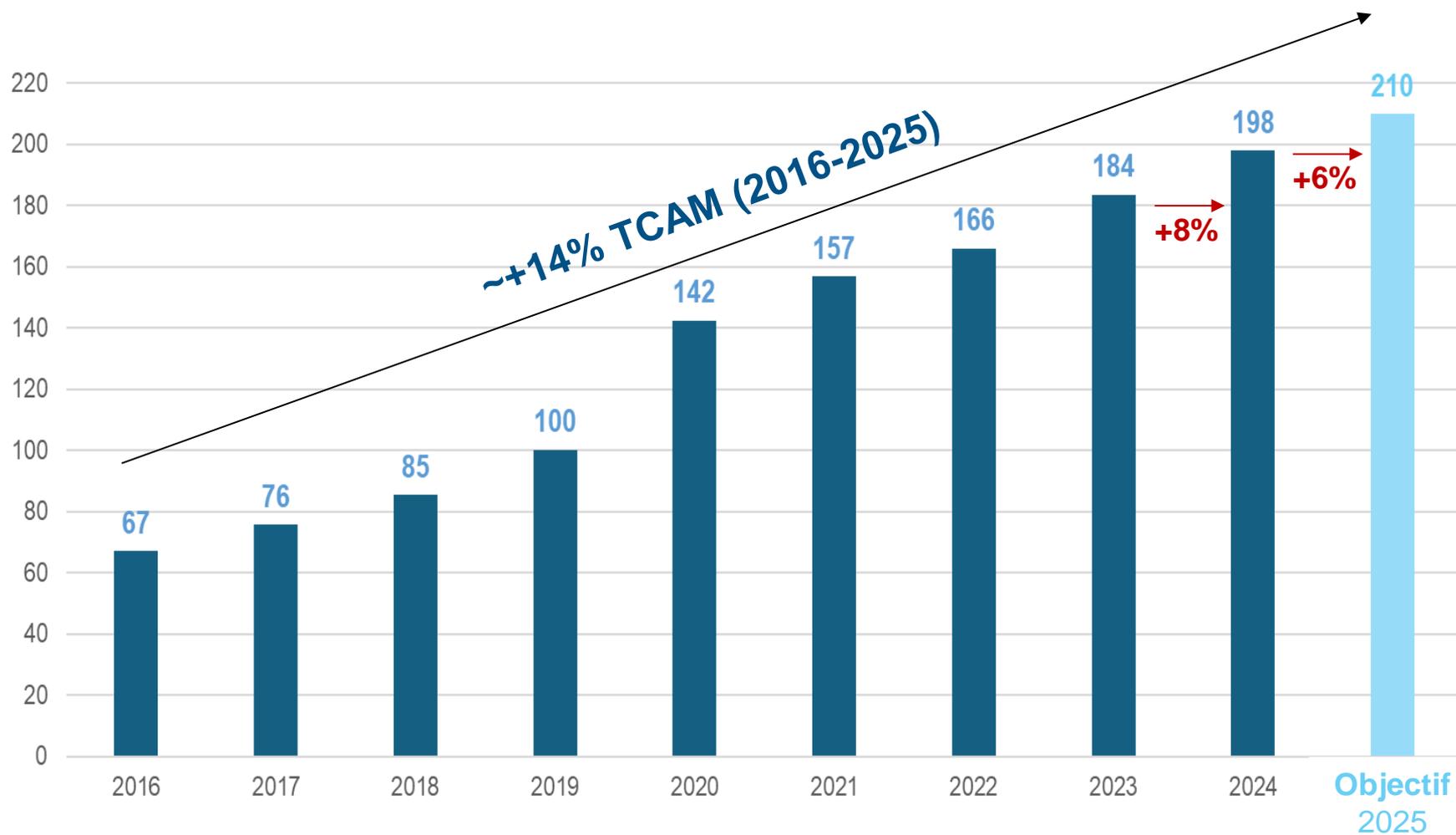
AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

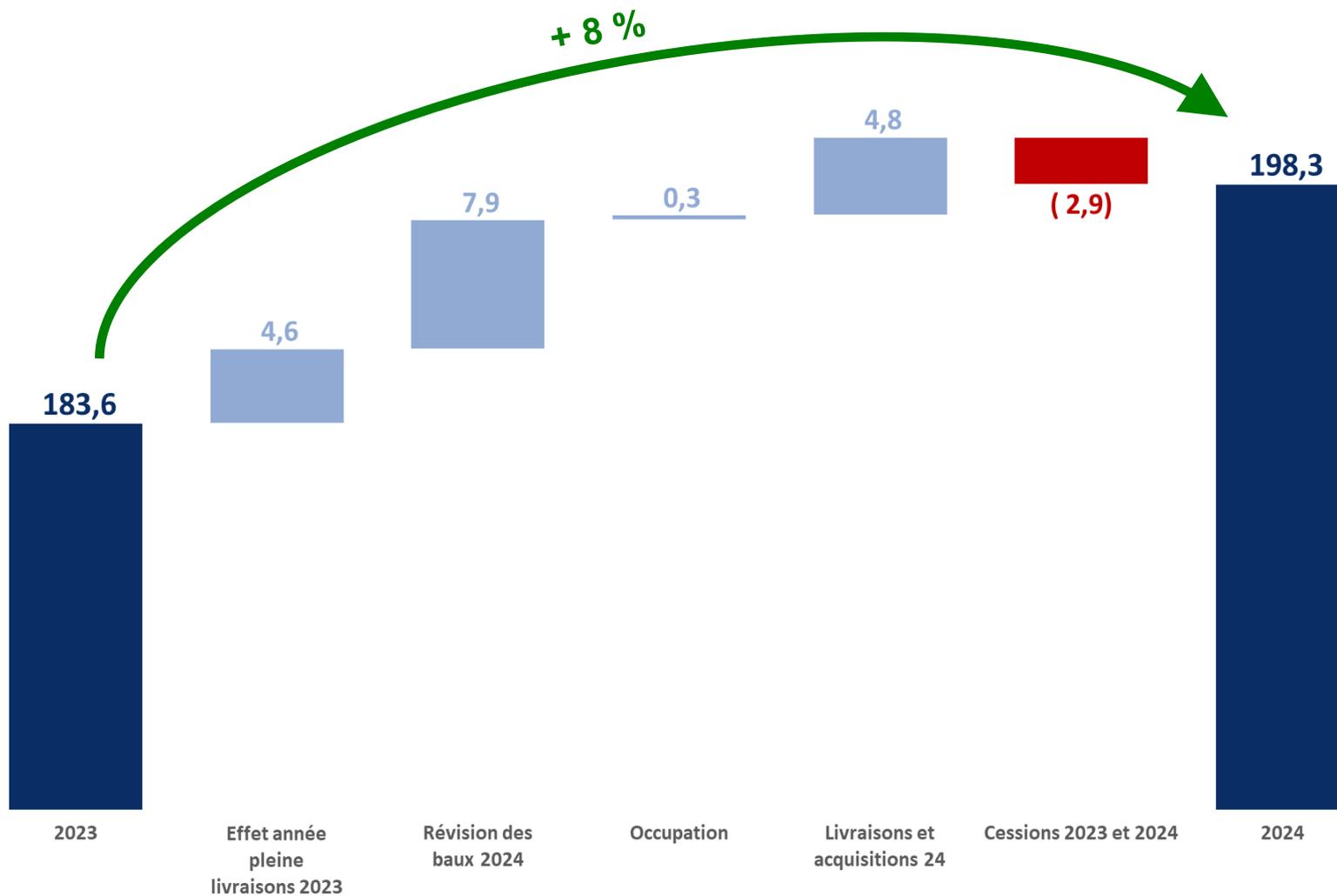
Résultats 2024

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



Analyse des revenus locatifs 2024 : +8% ↗

Revenus locatifs (M€)



Résultat net récurrent 2024

En M€	2023	2024	
Revenus locatifs	183,6	198,3	↗ +8%
Charges courantes	-13,9	-14,8	
Produits de trésorerie	1,6	1,3	
Intérêts sur emprunts	-41,4	-43,9	
Frais d'émission (étalement)	-3,7	-3,3	
Résultat net récurrent	126,2	137,6	↗ +9 %
<i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	69 %	69 %	
Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)	125,6	136,7	↗ +9 %
Résultat net récurrent pdg par action (€)	5,45 €	5,54 €	↗ +2 %
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	23 030 242	24 657 305	

Résultat net récurrent en hausse soutenue, en ligne avec les revenus locatifs
L'évolution du résultat net récurrent par action reflète l'effet mécanique dilutif
lié à l'augmentation de capital de 150 M€ réalisée en avril 2024

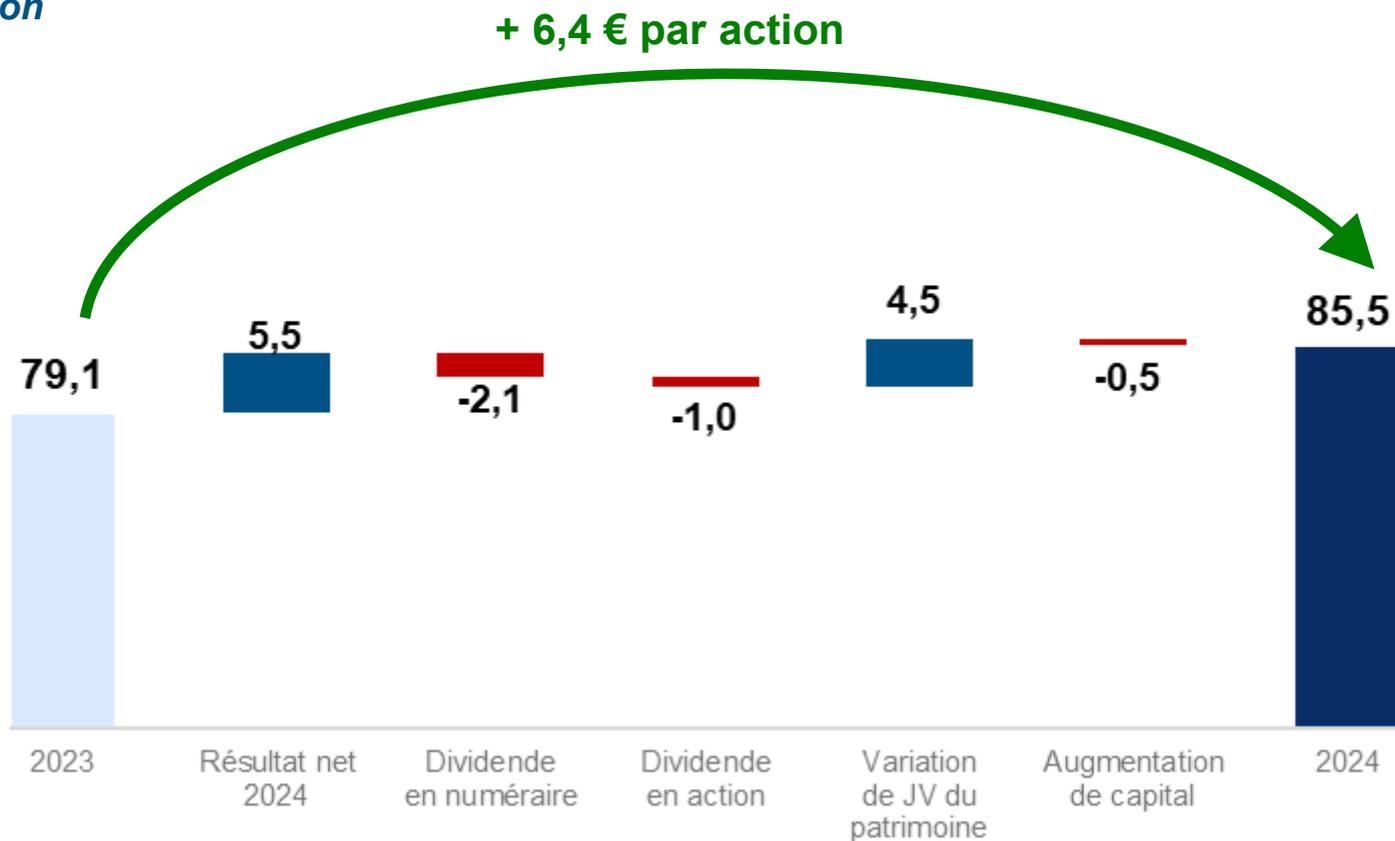
Compte de résultat consolidé (IFRS) 2024

En M€	2023	2024
Revenus locatifs	183,6	198,3
EBITDA	172,1	185,7
<i>EBITDA / Revenus (%)</i>	<i>94%</i>	<i>94%</i>
Variation de juste valeur	-373,2	118,1
Résultat des cessions	-0,2	-1,6
Autres charges opérationnelles	-	-
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	-201,2	302,2
Produits de trésorerie et équivalents	1,6	1,3
Intérêts sur emprunts	-41,4	-43,9
Instruments dérivés / frais d'émission / IFRS 16	-5,8	-5,2
Pénalités sur remboursement anticipé de prêt	-	-
Résultat avant impôts	-246,8	254,4
Impôts et autres charges financières	-19,7	-4,9
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	0,1
Résultat net	-266,4	249,6
Résultat net part du groupe	-263,5	245,7
Résultat pdg par action (€)	-11,44	9,96
Sur base nombre moyen pondéré d'actions de l'exercice	23 030 242	24 657 305

Retour à une évolution positive de la juste valeur du patrimoine

Évolution de l'ANR EPRA NTA par action en 2024

En €/action



ANR EPRA NRV = 96,7 € / action

ANR EPRA NTA = 85,5 € / action

ANR EPRA NDV = 87,5 € / action



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO

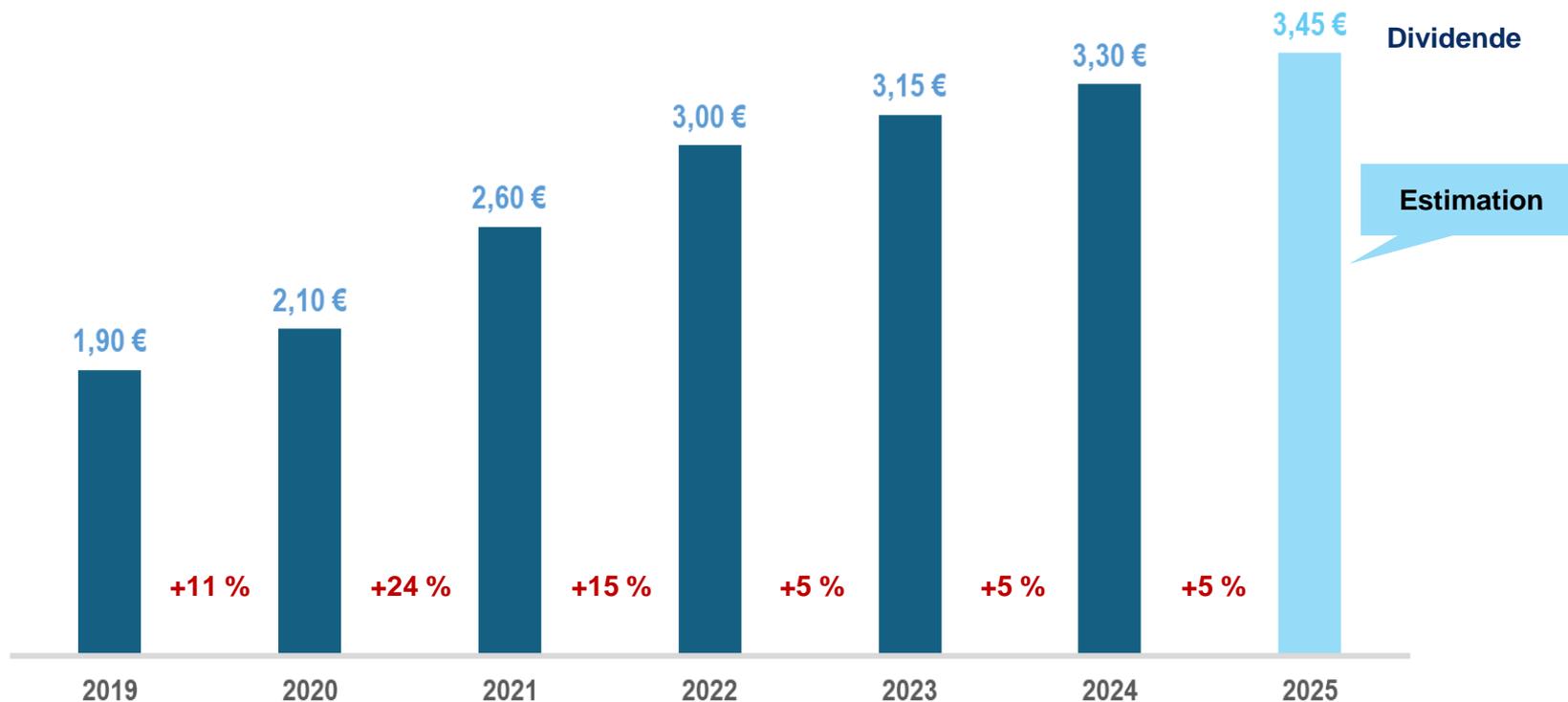


DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

Dividende et bourse

Dividende de 3,30 € en progression de 5%

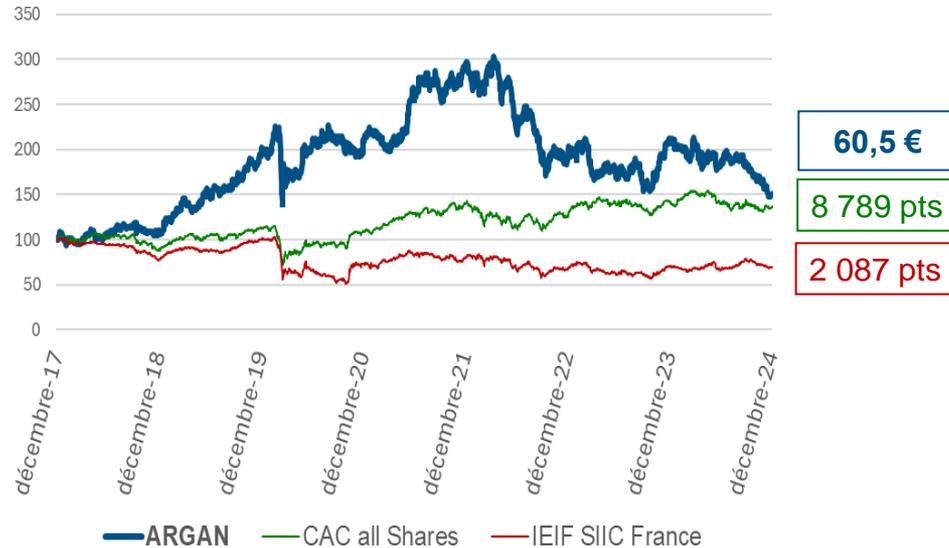
- Un dividende de 3,30 € par action sera proposé à l'Assemblée Générale annuelle du 20 mars 2025, représentant :
 - ✓ Une progression constante du dividende par action (taux de croissance annuelle moyen 2019-2024 = +12 %)
 - ✓ Un rendement de 5,4 % sur la moyenne du cours de décembre 2024 (61,6 €/action)
 - ✓ Un taux de distribution de 60 % (sur base du résultat net récurrent part du Groupe par action de 2024)
- Un dividende de 3,45 € devrait ensuite être proposé à l'Assemblée Générale du 19 mars 2026, au titre de 2025



Les Dividendes affichés (année N) sont distribués l'année suivante (année N+1)

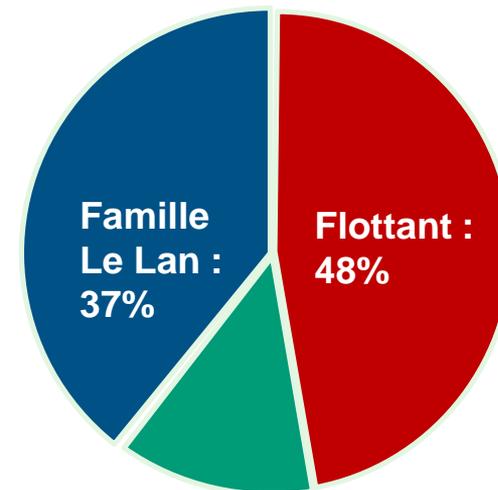
Evolution du cours de Bourse

Evolution du cours d'ARGAN⁽¹⁾



(1) Evolution du cours sur Base 100 à fin décembre 2017

Répartition du capital



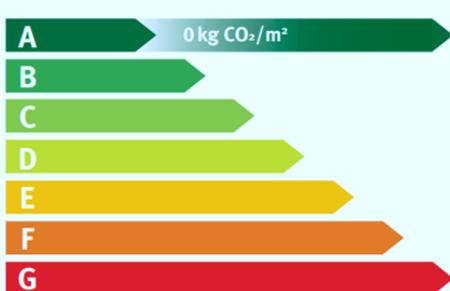
Prédica :
15%

A retenir

- ✓ Actionnariat stable avec une vision long-terme
- ✓ Flottant renforcé en 2024 (44% à 48%) suite à une augmentation de capital réussie (150 M€)
- ✓ Indices de référence : SBF 120 & FTSE EPRA



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**Feuille de route
2025-2026**

2025-2026 : 170 M€ d'investissements



Au total, 170 M€ d'investissements identifiés, dont :

- 86 M€ de développements, en propre, à un rendement moyen de l'ordre de 7%
- 84 M€ au travers de deux acquisitions pour lesquelles ARGAN est entrée en exclusivité, à un rendement moyen de 5,2% (droits compris)

2025-2026 : 125 M€ d'arbitrages

1 Objectif

- 125 M€ de cash net

2 Critères

- Ancienneté = rajeunissement du portefeuille
- Maximiser le cash net généré (ratio cash sur loyers)
- Emissions de CO₂

3 Calendrier

- Arrêter ce portefeuille au T1 2025 pour une vente au T4 2025

Projections & objectifs 2025

Le Patrimoine (projections)

- Valorisation HD : **4,0 Md€⁽¹⁾** Vs. 3,9 Md€ fin déc. 2024
- Surface : **3,6 millions de m²** Vs. 3,7 M m² fin déc. 2024

La Dette (projections)

- Dette nette : **1,6 Md€** Vs. 1,7 Md€ fin déc. 2024
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **< 40 %⁽¹⁾** Vs. 43,1 % fin déc. 2024
- Dette nette / EBITDA : **8x** Vs. 9,2x à fin déc. 2024
- Coût 2025 : **2,10 %⁽²⁾** Vs. 2,25 % à fin déc. 2024

Les Résultats & Dividende (Objectifs)

- Revenus locatifs : **210 M€**  6 %
- Résultat net récurrent - pdg : **151 M€**  11 %
- Dividende par action : **3,45 €⁽³⁾**  5 %

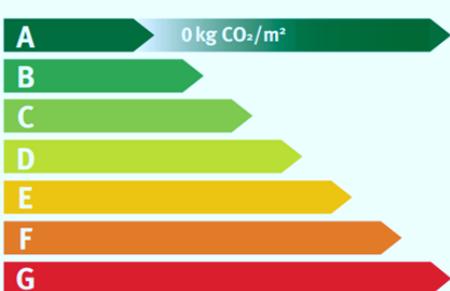
1. A taux de capitalisation constant par rapport à fin décembre 2024 (5,20% hors droits).

2. Dans l'hypothèse d'un Euribor 3 mois moyen de près de 2,50 % en 2025.

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



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

**Feuille de route ESG :
Premiers jalons réussis**

ESG : Faits marquants de 2024

Plan Pompe à Chaleur

- **6 projets réalisés ou engagés pour le plan de remplacement des chaudières à gaz du parc existant par des pompes à chaleur électriques**
 - Investissements alloués : plus de 4 M€
 - Des émissions de CO₂ évitées d'environ 2 500 tonnes / an

Biodiversité

- **Stratégie biodiversité dévoilée au T4 2024 par ARGAN**
- **8 objectifs pour 2024** tournés vers la lutte contre l'artificialisation, le reboisement, la protection de la faune et l'économie circulaire
- **Stratégie pleinement intégrée aux efforts d'ARGAN dans le cadre du label « Entreprises engagées pour la nature » de l'Etat français**
 - **Stratégie disponible sur le site [argan.fr](https://www.argan.fr)** (sections engagements ESG)

Reforestation

- **Projet de reforestation entrant dans le cadre du label Bas Carbone délivré par l'Etat et mené par Oklima (filiale d'EDF), visant à compenser les émissions résiduelles du Parc AUTONOM® d'ARGAN**
- **Projet localisé à Cestas, à proximité immédiate de 2 implantations d'ARGAN**
- **Plantation au printemps 2025 de 50 000 arbres sur une emprise foncière de 40 hectares**
- **Bénéfice visé = environ 8 000 tonnes de CO₂ (crédit carbone)**
- **Participation au développement de l'emploi local avec des sociétés prestataires recrutées dans un rayon de 100 km**

Renforcement de la présence et de la notation au sein d'agences de référence

Sustainalytics

Notation du Risque ESG

16,7 Risque
Faible

→ Niveau de risque réévalué de 'moyen' à 'faible' après la refonte de la feuille de route ESG en 2023

Ecovadis



→ 2024 a été la première année de la campagne de notation avec Ecovadis pour Argan avec une « médaille d'argent »

Ethifinance

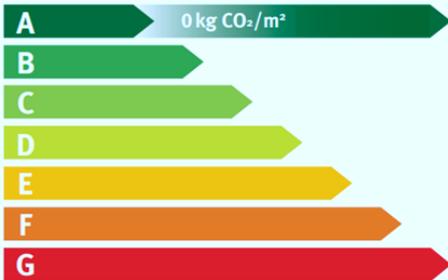


→ Amélioration de la note en 2024 par rapport à 2023 (or vs. argent précédemment)

- Argan poursuit l'engagement lié à sa feuille de route visant à une présence renforcée au sein des agences de notation ESG de référence
- Le processus de notation a été initié avec le GRESB également et Argan vise à renforcer ses notations actuelles



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



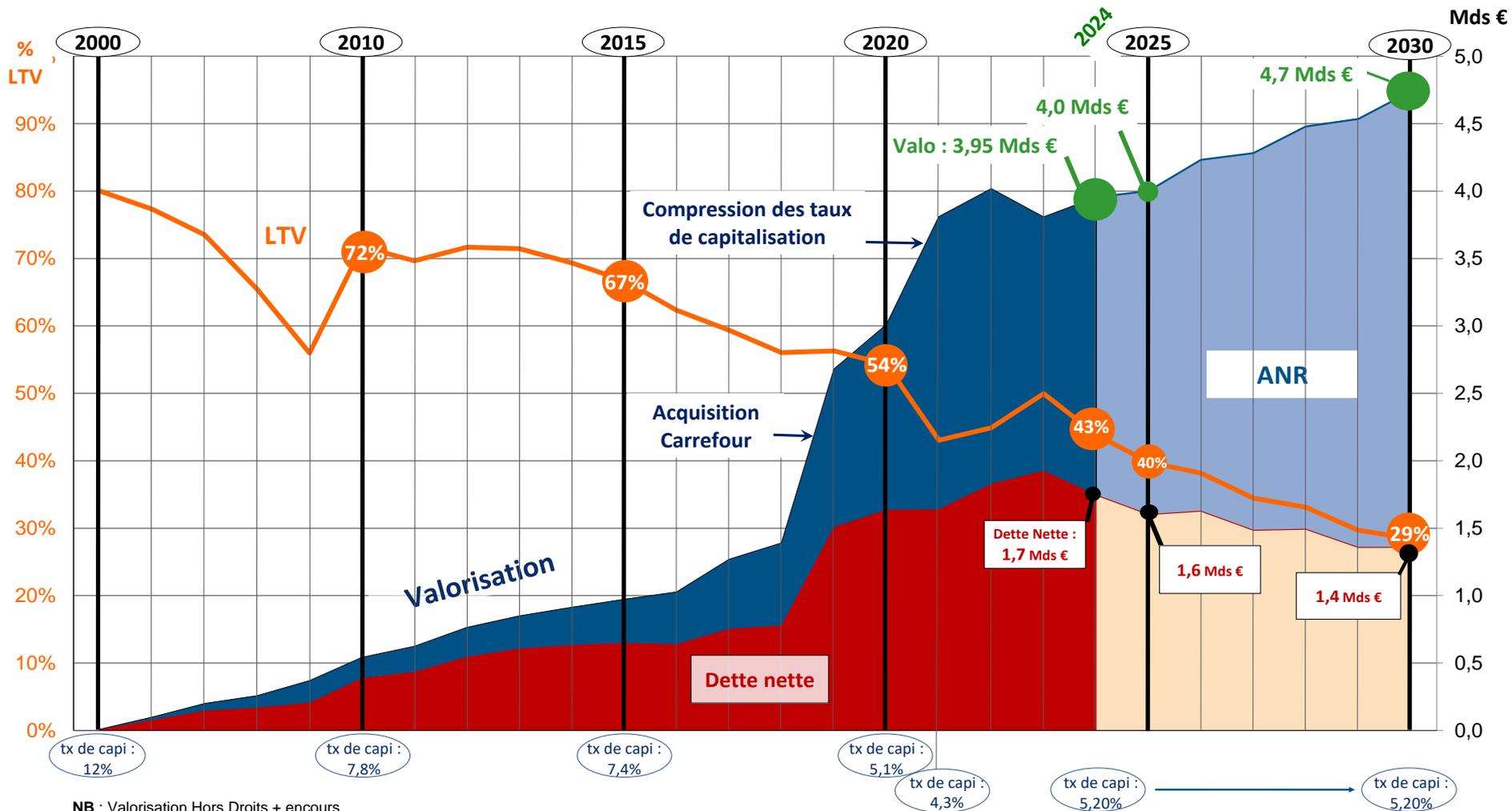
DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

Business Plan 2025-2030

Illustration du Business Plan 2025-2030

Historique 25 ans

Prévision



Business Plan 2025-2030 (1/2)

CROISSANCE

• Croissance des revenus locatifs de +3 %/an : 6,5 M€ / an

- +6 M€ suite à 100 M€/an d'investissements à 6% (moyenne) :
 - Le maximum par auto-développement à 7%
 - Le complément par acquisition d'entrepôts neufs au prix de marché
- +4 M€ d'indexation ILAT (2%)
- -3,5 M€ de loyers en moins suite aux arbitrages

DÉSENDETTEMENT

	2025	2030
➢ Objectif LTV	<40%	29%
➢ Dette nette / EBITDA	8X	6X
○ Par arbitrage		
○ Par remboursement annuel des dettes amortissables (M€)	100	50

DONNÉES CLÉS

	2025	2030	
•Revenus locatifs (M€)	210	240	+14%
•Valo. patrimoine (Md€) ⁽¹⁾	4,0	4,75	+19%
•ANR / Action (pdg)	95€	125€	+32%
•Dette Nette (Md€)	1,6	1,4	-15%
•Dividende (résultat N-1)	3,30€	4,20€	+27%
•RCF (Constant - M€)	300	300	N/A

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

Business Plan 2025-2030 (2/2)

RENFORCER NOTRE POSITION DE LEADER SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS

- 1. **Capitaliser** sur notre marque  **AUT:NOM®**
 - Avec pour objectif long-terme d'équiper la totalité de notre parc
 - Et de développer  **AUT:NOM®** sur l'ensemble du territoire
- 2. Maintenir un **taux d'occupation** proche de 100%
- 3. Agir sur la **décote de l'action vs. ANR**
- 4. Améliorer le **rating S&P**

	2025	2030
• 5. Maîtriser l' ancienneté du Patrimoine en agissant sur l' arbitrage d'actifs anciens et les nouveaux développements	12 ans	14 ans
• 6. Augmenter le % de certification des entrepôts	50%	70%
• 7. Diminuer les émissions de CO₂ (en T) - Scope 3 énergie Installations PAC et  AUT:NOM®	25 000 ⁽¹⁾	12 500
• 8. Augmenter le % d'entrepôts équipés de photovoltaïque	27%	50%

1. Correspond à la donnée de l'année de référence initiale, c'est-à-dire 2022.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



DACHSER – Bolbec (76) - 15 200 m²

Annexes

Calendrier des communiqués et réunions 2025-2026

Calendrier financier 2025

- ➔ *20 mars : Assemblée Générale annuelle 2025*
- ➔ *1^{er} avril : CA du 1^{er} trimestre 2025*
- ➔ *1^{er} juillet : CA du 2^{ème} trimestre 2025*
- ➔ *17 juillet : Résultats semestriels 2025*
- ➔ *1^{er} octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2025*

Calendrier financier 2026

- ➔ *5 janvier : CA 4^{ème} trimestre 2025*
- ➔ *22 janvier : Résultats annuels 2025*
- ➔ *19 mars : Assemblée Générale annuelle 2026*