

## PREMIER SEMESTRE 2024

### ARGAN RÉALISE UN COUP DOUBLE EN CONJUGUANT CROISSANCE & DESENDETTEMENT

- **Croissance soutenue des principaux indicateurs financiers**
  - Revenus locatifs : +8 % à 98 M€
  - Résultat net récurrent part du Groupe : +7 % à 67 M€
  - Résultat net consolidé part du Groupe : 91 M€
- **Forte réduction de l'endettement**
  - LTV EPRA à 46 % : en baisse de 4 points par rapport à fin 2023
  - Plein succès d'une augmentation de capital de 150 M€
  - Coût de la dette maintenu à 2,3 %
- **Renforcement continu du patrimoine Prime d'Argan**
  - 180 M€ d'investissements en 2024
  - Valorisation (hors droits) du patrimoine : 3,8 milliards d'euros, occupé à 100 %
  - Stabilité de l'ANR EPRA NTA : 79 €
- **Confirmation des objectifs annuels 2024**
  - Revenus locatifs : 197 M€ (+7 % vs. 2023)
  - Résultat net récurrent part du Groupe : 135 M€<sup>1</sup> (+7 % vs. 2023)
  - Dividende par action : 3,30€<sup>2</sup> (+5% vs. 2023)

#### **Ronan Le Lan, Président du Directoire d'ARGAN, a déclaré :**

« Dans un **contexte qui reste incertain**, aux conditions pouvant notamment encore peser sur l'évolution future des taux, Argan délivre une **solide performance financière au premier semestre**. Elle se caractérise en particulier par une **forte croissance des revenus locatifs (+8%)** et du **résultat net récurrent (+7%)**, doublée d'une **réduction significative et volontariste de notre endettement avec une LTV EPRA en baisse de 4 points sur 6 mois à 46%**.

En 2024, nous avons décidé d'encore **accélérer la trajectoire de désendettement et de croissance** par le biais d'une augmentation de capital réalisée en avril dernier avec une **levée réussie de 150 M€**. Nous visons ainsi dorénavant une **croissance annuelle moyenne de +7%** de nos **revenus locatifs sur la période 2024-2026** (contre +5% précédemment) et une **LTV EPRA de 44% à fin 2024** (contre 48% précédemment), puis **environ 38% d'ici fin 2026**.

Forte d'un **bilan consolidé**, Argan est, ainsi, plus que jamais à même de **beneficier des tendances favorables liées au développement de l'immobilier logistique en France**. »

<sup>1</sup> Confirmation de l'objectif de résultat net récurrent précédemment rehaussé à l'occasion de l'augmentation de capital finalisée le 23 avril 2024. Pour davantage d'informations, se référer aux communiqués de presse des 23 et 24 avril 2024.

<sup>2</sup> Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 20 mars 2025.

## Objectifs 2024 confirmés :

Indicateurs	Objectifs 2024 actualisés	Objectifs 2024 initiaux	Exercice 2023	Variation vs 2023
Revenus locatifs	197 M€	197 M€	184 M€	↗ +7 %
Résultat récurrent net - pdg	135 M€*	133 M€	126 M€	↗ +7 %
Dividende par action	3,30 € <sup>1</sup>	3,30 € <sup>1</sup>	3,15 €	↗ +5 %

\* L'objectif 2024 de résultat net récurrent a été rehaussé à l'occasion de l'augmentation de capital du 23 avril 2024. Pour davantage d'informations, se référer aux communiqués de presse des 23 et 24 avril 2024.

## PERFORMANCE FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2024

### Chiffres financiers clés au 30 juin 2024 :

Compte de résultat consolidé	30 juin 2024	30 juin 2023	Variation
Revenus locatifs	98,1 M€	90,9 M€	↗ +8 %
Résultat net consolidé – part du groupe	90,9 M€	-267,0 M€	↗ n.a
Résultat net consolidé par action – pdg	3,8 € <sup>2</sup>	-11,6 €	↗ n. a
Résultat net récurrent – part de groupe	67,0 M€	62,8 M€	↗ +7 %
Résultat net récurrent par action – pdg	2,8 € <sup>2</sup>	2,7 €	↗ +3 %

Valorisation	30 juin 2024	31 déc. 2023	Variation
Valeur du patrimoine hors droits	3,76 Md€	3,68 Md€	↗ + 2 %
ANR EPRA NTA par action	78,9 € <sup>3</sup>	79,1 €	↘ 0 %
ANR EPRA NRV par action	89,7 € <sup>3</sup>	90,6 €	↘ - 1 %
ANR EPRA NDV par action	82,8 € <sup>3</sup>	83,6 €	↘ -1 %

Indicateurs de la dette	30 juin 2024	31 déc. 2023	Variation
LTV EPRA	45,9 %	49,7 %	↘ -380 bps
LTV EPRA (droits inclus)	43,4 %	47,1 %	↘ -370 bps
Coût de la dette	2,3 %	2,3 %	▬ 0 bps
Dette nette / EBITDA <sup>4</sup>	9,5x	11,0x	↘ -1,5 pts

Les comptes consolidés semestriels 2024 ont été arrêtés par le Directoire d'ARGAN le 18 juillet 2024 et approuvés par le Conseil de Surveillance le 23 juillet 2024. Les procédures d'examen limité de nos commissaires aux comptes sur ces comptes consolidés ont été finalisées, et leur rapport d'examen limité correspondant a été émis.

<sup>1</sup> Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 20 mars 2025.

<sup>2</sup> Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 23 919 304.

<sup>3</sup> Calculé sur le nombre d'actions à fin juin 2024 de 25 402 673.

<sup>4</sup> Dette nette rapportée à un EBITDA proforma (annualisation de l'EBITDA semestriel).

## Forte croissance des principaux indicateurs financiers

ARGAN enregistre une forte croissance de ses principaux indicateurs financiers au cours des six premiers mois de 2024. Ainsi, les revenus locatifs et le résultat net récurrent part du Groupe progressent à des rythmes soutenus et similaires, respectivement de +8 % et de +7 %. Ceci traduit la capacité du Groupe à convertir sa très bonne dynamique commerciale en création de valeur et en flux de trésorerie pérennes.

### ***Hausse soutenue des revenus locatifs : +8 %***

La croissance de +8 % des revenus locatifs du premier semestre 2024 porte ces derniers à 98 M€ sur la période. Cette progression soutenue provient essentiellement de la révision des loyers (+4,6%) au 1<sup>er</sup> janvier 2024 et de l'effet année pleine des livraisons de 2023, complété par les livraisons de 2024.

Porté par un portefeuille PRIME de qualité, sur des emplacements recherchés, le taux d'occupation se maintient à 100 % pour le 6<sup>ème</sup> trimestre consécutif dans un marché locatif avec un taux de vacance restant faible (vacance à 4,3% en France à fin juin 2024 selon CBRE). Le taux de vacance EPRA est ainsi de 0 %.

### ***Progression du résultat net récurrent part du Groupe : +7 %, en ligne avec les revenus locatifs***

Le résultat net récurrent part de groupe progresse de +7 %, à 67 M€ à fin juin 2024, soit une marge sur revenus locatifs se maintenant à un haut niveau de 68 %. Ceci traduit notamment la pertinence de la politique de couverture appliquée par Argan, limitant l'impact de la hausse des taux entre le premier semestre 2023 et le premier semestre 2024 sur le coût de l'endettement financier du Groupe.

Grâce à un retour à une variation positive de juste valeur du patrimoine, de +17,0 M€ sur 6 mois, le résultat net part du groupe s'établit, quant à lui, à 90,9 M€ à fin juin 2024.

## Retour de la croissance en valeur du patrimoine

### ***Patrimoine Premium expertisé (HD) à 3,76 Md€***

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 615 000 m<sup>2</sup> au 30 juin 2024. La valorisation hors droits est de 3,76 Md€ (3,98 Md€ droits compris), en hausse de +2 % par rapport au 31 décembre 2023.

Le taux de capitalisation ressort ainsi à 5,30 % hors droits en légère hausse par rapport au taux de 5,10 % hors droits du 31 décembre 2023. À 5,00 %, le taux de rendement net immédiat EPRA (droits compris) reflète ainsi la qualité PREMIUM de nos actifs.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,5 ans au 30 juin 2024 et l'âge moyen pondéré s'établit à 11,5 ans.

### ***Un pipeline de développements record pour 2024 : 180 M€<sup>1</sup>***

ARGAN a engagé près de 180 M€ de développements pour 170 000 m<sup>2</sup> en 2024, avec un rendement moyen approchant 7 %. La rentabilité élevée des projets dont la livraison est programmée en 2024 reflète la capacité d'ARGAN à poursuivre sa dynamique de croissance rentable, portée par un portefeuille d'entrepôts labellisés AUTONOM<sup>®</sup> sur des emplacements recherchés, dans une logique de projets pré-loués et de partenariat à long terme avec des clients renommés et fiables.

<sup>1</sup> Pour davantage d'informations concernant les développements et livraisons de 2024, le lecteur est invité à se référer au communiqué de presse du 1<sup>er</sup> juillet 2024.

## ***ANR EPRA de continuation (NTA) stable : 79 € par action***

Le NRV EPRA (l'ANR de reconstitution) s'établit à 89,7 € par action au 30 juin 2024 (-1% sur 6 mois).

**Le NTA EPRA (l'ANR de continuation) s'établit à 78,9 € par action au 30 juin 2024 (quasi-stable sur 6 mois).**

Le NDV EPRA (l'ANR de liquidation) s'établit à 82,8 € par action au 30 juin 2024 (-1% sur 6 mois).

Plus en détail, l'évolution du NTA (**l'ANR de continuation**) sur le semestre **représente, en valeur, une baisse limitée de -0,2 €** par rapport au 31 décembre 2023 provenant du résultat net par action (+2,7 €), de la variation de valeur du patrimoine (+0,7 €), 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 €).

## **Un bilan solide : Baisse significative des ratios d'endettement**

### ***Un coût de l'endettement qui reste maîtrisé***

La **dette financière brute s'établit à 1,8 Md€**. Incluant les disponibilités en trésorerie pour 63 M€ à fin juin 2024, la **dette nette se situe également à près de 1,8 Md€**.

**Dans un contexte de taux d'intérêt demeurant à un niveau élevé au premier semestre 2024, le coût moyen de la dette au 30 juin 2024 reste stable à 2,3 %, pour une maturité de 5,5 ans. Le Groupe attend une stabilisation de ce taux à 2,3 % pour 2024 sur la base d'un taux Euribor 3 mois projeté à près de 4 % sur l'ensemble de l'année.**

Le coût de la dette sur le semestre reste ainsi contenu du fait de sa **décomposition** :

- **58 % de dette à taux fixe ;**
- **39 % de dette à taux variable couverte ;**
- **Seulement 3 % de dette à taux variable non couverte.**

### ***Baisse significative des ratios d'endettement***

Le niveau d'endettement net au 30 juin 2024 se traduit par une **LTV EPRA nette (dettes financières nettes/valeur d'expertise hors droits) en baisse significative de 4 points à 45,9 %, bien en dessous du covenant obligataire (65 %), et le ratio de dette nette / EBITDA<sup>1</sup> baisse à 9,5x contre 11,0x à fin décembre 2023.**

### **Augmentation de capital réussie pour 150 M€**

Au-delà du **maintien d'une solide valorisation du patrimoine d'Argan à un niveau Prime**, la baisse du taux de LTV EPRA nette du premier semestre reflète également **l'effet positif de l'augmentation de capital<sup>2</sup> réalisée en avril dernier à hauteur de 150 M€** par placement privé (à un prix unitaire d'action de 74 €).

**A l'occasion de cette opération d'augmentation de capital, et fort d'une stratégie visant notamment à ne plus recourir à l'emprunt d'ici 2026**, Argan s'est fixé pour **objectifs** principaux de :

- **Fortement réduire son ratio de LTV EPRA nette de 50% à fin 2023 à environ 44% à fin 2024 ; et**
- **Ramener son ratio dette nette/EBITDA à environ 9,5x à fin 2024, contre 11x à fin 2023.**

<sup>1</sup> Dette nette rapportée à un EBITDA proforma (annualisation de l'EBITDA semestriel).

<sup>2</sup> Pour davantage d'informations sur l'augmentation de capital mentionnée, se référer aux communiqués de presse des 23 et 24 avril 2024.

Argan compte également **prendre appui sur cet apport en fonds propres afin de poursuivre son développement**, en visant un **TCAM de ses revenus locatifs de +7% sur la période 2024-2026**, et **accroître la liquidité de son titre en bourse**, avec un **actionariat flottant qui a progressé de 44% à 48% du capital de la société**.

### 78 M€ d'arbitrages ciblés en 2024

En outre, et **en appui de sa politique de désendettement**, Argan mène également un **plan de cessions d'environ 180 M€ pour la période 2024-2026** et prévoit d'en accomplir environ **78 M€ sur l'exercice 2024**, avec :

- **18 M€ d'ores et déjà réalisés** par la cession, au **deuxième trimestre**, d'une **plateforme logistique à Caen (14)** de **18 000 m<sup>2</sup>** ; et
- **Un solde de l'ordre de 60 M€ prévu au cours du deuxième semestre**.

\*\*\*\*\*

### **Calendrier financier 2024** *(Diffusion du communiqué de presse après bourse)*

- 1<sup>er</sup> octobre : Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

### **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.

**ARG**  
LISTED  
EURONEXT

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

## ANNEXES

### Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2023 (6 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)	30 juin 2024 (6 mois)
<b>Revenus locatifs</b>	<b>90,9</b>	<b>183,6</b>	<b>98,1</b>
Refacturation des charges et impôts locatifs	28,3	33,9	29,9
Charges et impôts locatifs	-29,0	-35,0	-30,1
Autres produits sur immeuble	1,6	3,2	1,8
Autres charges sur immeubles	-0,1	-0,2	-0,2
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>91,7</b>	<b>185,5</b>	<b>99,4</b>
<b>EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)</b>	<b>85,3</b>	<b>172,1</b>	<b>92,6</b>
<b>Dont impact IFRS 16</b>	<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>1,6</b>
Variation de juste valeur du patrimoine	-331,4	-370,8	18,2
Variation de juste valeur IFRS 16	-1,2	-2,4	-1,2
Autres charges opérationnelles	-	-	-
Résultat des cessions	-0,2	-0,2	-
<b>EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)</b>	<b>-247,5</b>	<b>-201,2</b>	<b>109,7</b>
Produits de trésorerie et équivalents	1,4	1,6	0,4
Intérêts sur emprunts et découverts	-20,2	-41,4	-23,3
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-0,9	-1,9	-0,9
Frais d'émission d'emprunt	-1,9	-3,7	-1,6
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,2	-0,2	-0,1
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-
<b>Résultat avant impôts et autres produits et charges financiers</b>	<b>-269,3</b>	<b>-246,8</b>	<b>84,3</b>
Autres produits et charges financiers	-0,2	-19,7	6,8
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	0,1
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-269,5</b>	<b>-266,4</b>	<b>91,1</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>-267,0</b>	<b>-263,5</b>	<b>90,9</b>
Résultat par action (€)	-11,6	-11,4	3,8

### Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2023 (6 mois)	31 décembre 2023 (12 mois)	30 juin 2024 (6 mois)
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>-269,5</b>	<b>-266,4</b>	<b>91,1</b>
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,2	0,2	0,1
Variation de juste valeur du patrimoine	331,4	370,8	-18,2
Résultat des cessions	0,2	0,2	-
Autres charges financières	0,2	19,7	-6,8
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-0,1
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	-	0,6	0,5
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-	-
Impact IFRS 16	0,6	1,3	0,5
<b>Résultat net récurrent</b>	<b>63,1</b>	<b>126,2</b>	<b>67,1</b>
Intérêts minoritaires	0,3	0,6	0,1
<b>Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA)</b>	<b>62,8</b>	<b>125,6</b>	<b>67,0</b>
Résultat net récurrent par action (€)	2,7	5,5	2,8

### Bilan consolidé simplifié

En M€	30 juin 2023	31 décembre 2023	30 juin 2024
Actifs non courants	3 909,1	3 935,5	4 023,3
Actifs courants	270,6	118,1	145,9
Actifs destinés à être cédés	-	17,5	-
<b>Total actif</b>	<b>4 179,7</b>	<b>4 071,1</b>	<b>4 169,2</b>
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	1 888,0	1 887,8	2 075,1
Intérêts minoritaires	35,1	34,6	34,8
Passifs non courants	1 873,0	1 864,5	1 833,4
Passifs courants	383,6	276,2	225,9
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	8,0	-
<b>Total passif</b>	<b>4 179,7</b>	<b>4 071,1</b>	<b>4 169,2</b>

### ANR EPRA

	31 décembre 2023			30 juin 2024		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€</b>	<b>1 887,8</b>	<b>1 887,8</b>	<b>1 887,8</b>	<b>2 075,1</b>	<b>2 075,1</b>	<b>2 075,1</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action</b>	<b>81,8</b>	<b>81,8</b>	<b>81,8</b>	<b>81,7</b>	<b>81,7</b>	<b>81,7</b>
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	-5,5	-5,5	-	-14,0	-14,0	-
- 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	-	-	85,1
+ Droits de mutation en M€	208,4	-	-	217,3	-	-
<b>= ANR en M€</b>	<b>2 090,7</b>	<b>1 826,6</b>	<b>1 930,4</b>	<b>2 278,4</b>	<b>2 005,4</b>	<b>2 104,5</b>
<b>= ANR en €/action</b>	<b>90,6</b>	<b>79,1</b>	<b>83,6</b>	<b>89,7</b>	<b>78,9</b>	<b>82,8</b>

## **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](http://www.amf-france.org)) ou sur celui d'ARGAN ([www.argan.fr](http://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.