

REVENUS LOCATIFS 2024 : CROISSANCE TONIQUE DE +8 %

- Objectif annuel pleinement rempli : 198 M€ de loyers
- Occupation maximale (100 %) pour la 2^{ème} année consécutive

Revenus locatifs (IFRS) au 31 décembre 2024 (chiffres non audités)

M€	Exercice 2024	Exercice 2023	Évolution
1 ^{er} trimestre (janv. - mars)	48,1	45,2	↗ + 6 %
2 ^{ème} trimestre (avril - juin)	50,0	45,7	↗ + 9 %
3 ^{ème} trimestre (juil. - sept.)	51,1	46,3	↗ + 10 %
4 ^{ème} trimestre (oct. – déc.)	49,1	46,4	↗ + 6 %
Total annuel (janv. – déc.)	198,3	183,6	↗ + 8 %

Revenus locatifs de 198 M€ à fin décembre 2024

Toujours portée par une solide dynamique, ARGAN, foncière française spécialisée et leader du développement et de la location d'entrepôts PREMIUM, enregistre une croissance tonique de + 8 % pour ses revenus locatifs sur un an, à 198 M€ à fin décembre. La Foncière remplit ainsi pleinement l'objectif fixé pour l'année, relevé à l'occasion de la publication des revenus locatifs des neuf premiers mois.

Alors qu'ARGAN maintient une occupation de ses entrepôts à un niveau maximal et unique sur le marché, de 100 % pour la deuxième année consécutive, la croissance des loyers sur la période 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.

La baisse séquentielle des revenus locatifs entre le troisième (51,1 M€) et le quatrième trimestre (49,1 M€) 2024 est liée à l'impact mécanique de la cession du datacenter de Wissous au début du mois d'octobre¹.

Nouvelle année remarquable : 180 M€ d'investissements pour 170 000 m² de nouveaux entrepôts en 2024, générant 12 M€ de loyers, soit un rendement de 6,6%

Sur douze mois, ARGAN a livré 8 nouveaux sites, tous pré-loués conformément à sa politique, et sur des localisations PRIME. Les nouvelles plateformes devenues opérationnelles sont louées à :

- DSV Road pour un centre de distribution de 4 600 m² labellisé AUTONOM[®] livré en février, situé à Eslettes (76), en périphérie de Rouen. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;
- CARREFOUR pour un site multi-température de logistique urbaine de 4 300 m², livré en mai, situé à Castries (34), à proximité immédiate de Montpellier, et loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;
- U PROXIMITE (nouveau client) pour un entrepôt tri-température de 31 300 m² labellisé AUTONOM[®], livré en juin. Localisé à St-Jean-sur-Veyle (01), près de Mâcon et au voisinage de l'entrepôt livré à BACK EUROP France en 2023, il est loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans ;

¹ Pour davantage d'informations, se référer au communiqué de presse du 8 octobre 2024.

- **DACHSER** (nouveau client), pour un **entrepôt labellisé AUTONOM® de 15 200 m²**, livré en juin, à **Bolbec (76)**, en **périphérie du Havre**, au voisinage d'un site précédemment livré à DIDACTIC en 2022 ;
- **CARREFOUR**, pour un **second site**, livré en juillet, **d'une superficie de 82 000 m² et labellisé AUTONOM®**. Ce nouveau site se situe à **Mondeville (14)**, sur le **périphérique de Caen**, sur une **ancienne friche industrielle de PSA**, avec un **bail d'une durée ferme de 9 ans** ;
- **4MURS** (nouveau client) pour un **entrepôt AUTONOM® de 9 500 m²**, livré en décembre, en **périphérie de Metz et au voisinage du site loué à AMAZON**, exploité dans le cadre d'un bail d'une **durée de 12 ans, dont 9 fermes** ;
- **Un nouveau client dans le domaine de la santé** pour un **entrepôt AUTONOM® de 18 000 m²**, livré en décembre. Ce nouveau site se trouve au sein d'une **zone d'activité constituant le poumon économique de la métropole de Chartres (28)** et est exploité au travers d'un **bail de 10 années fermes** ;
- **GEODIS** au terme des **travaux de réhabilitation et d'extension du hub de messagerie** (de 13 400 m²), livrée en décembre. **Situé à Bruguières (31), près de Toulouse, le site est exploité au travers d'un nouveau bail signé pour une durée ferme de 12 ans.**

Conformément au plan de marche annoncé, ARGAN a ainsi réalisé près de **180 M€ de développements pour 170 000 m² en 2024**, représentant un volume remarquable.

Le rendement moyen des projets livrés en 2024 s'est rapproché du seuil de **7 % en s'établissant à 6,6 %**, contre 5,2 % en 2023. Ce ratio élevé témoigne d'une solide capacité d'ARGAN à **valoriser la qualité PRIME de ses actifs loués avant leur livraison** et d'un **niveau d'exécution unique et reconnu sur le marché français** aussi bien pour le **développement de ses entrepôts** (qualité du standard AUTONOM® et respect des délais) que pour le **suivi de ses équipes « asset-property »** (anticipation des besoins du client et maintien de la qualité des actifs dans la durée).

Plan d'arbitrages 2024 bouclé avec succès

ARGAN a bouclé avec succès le volume de cession prévu sur 2024, pour une enveloppe de **77 M€**, incluant :

- **18 M€**, avec la vente, au deuxième trimestre, d'une **plateforme logistique à Caen (14) de 18 000 m²** ;
- **59 M€**, dans le cadre de la cession de son **datacenter situé à Wissous (91)**, au début du quatrième trimestre, pour une **surface de 22 000 m²**.

Un patrimoine PREMIUM de 3,7 millions de m², expertisé à 3,9 Md€ hors droits à fin décembre 2024 :

Au 31 décembre 2024, le patrimoine construit représente **3 710 000 m²**. À **3,91 Md€ hors droits** (contre 3,68 Md€ hors droits à fin 2023), la progression de valorisation enregistrée sur l'année (+6 %) reflète essentiellement **une hausse de la juste valeur du patrimoine**, tirée par la croissance des loyers marché du parc d'entrepôts, en dépit d'une légère décompression du taux de capitalisation hors droits passé de 5,10 % fin 2023 (4,85 % droits compris) à **5,20 % hors droits au 31 décembre 2024** (soit 4,90 % droit compris). Il est à noter que ce **taux de capitalisation hors droit témoigne néanmoins d'une compression après un plus haut de 5,30 % hors droits atteint au 30 juin 2024** (soit 5,00 % droits compris).

La **durée ferme résiduelle moyenne pondérée des baux**, calculée au 31 décembre 2024, **baisse légèrement à 5,3 ans** (contre 5,7 ans au 31 décembre 2023).

Le **taux d'occupation du patrimoine reste maximal à 100 %** pour la **deuxième année consécutive** et son **âge moyen pondéré est de 11,6 ans** (contre 11,1 ans au 31 décembre 2023).

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

- 16 janvier : Résultats annuels 2024
- 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.



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