

Résultats du premier semestre 2025

FORTE CROISSANCE & OBJECTIFS 2025 CONFIRMÉS



17 juillet, 2025

Équipe ARGAN

Sommaire

I.	L'essentiel des résultats S1 2025	3
II.	Le marché de l'immobilier logistique	5
III.	Des clients-locataires fidèles et de premier plan	10
IV.	Un patrimoine PREMIUM de 3,7 millions de m²	16
V.	La dette	21
VI.	Résultats S1 2025	24
VII.	Feuille de route 2025-2026	29
VIII.	Annexes	36



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

L'essentiel des résultats S1 2025

Chiffres clés S1 2025

Le Patrimoine

- Valorisation HD : **4,0 Md€** Vs. 3,9 Md€ fin déc. 2024
- Taux de capitalisation HD : **5,25 %** Vs. 5,20 % fin déc. 2024
- Surface : **3,7 millions de m²**
- ANR EPRA NTA : **87,3 € par action** Vs. 85,5 € fin déc. 2024

La Dette

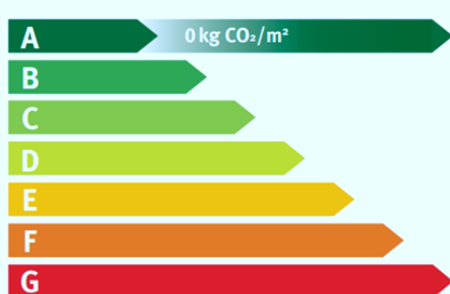
- Rating S&P : « BBB- », perspective stable
- Dette nette : **1,7 Md€** Vs. 1,7 Md€ fin déc. 2024
- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **42,3 %** Vs. 43,1 % fin déc. 2024
- Dette nette / EBITDA : **8,6x** Vs. 9,2x à fin déc. 2024
- Coût S1 2025 : **2,10 %** Vs. 2,25 % à fin déc. 2024

Les Résultats semestriels

- Revenus locatifs : **106 M€**  8 %
- Résultat net récurrent - pdg : **78 M€**  16 %



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



0 kg CO₂/m²

AUTONOM[®]

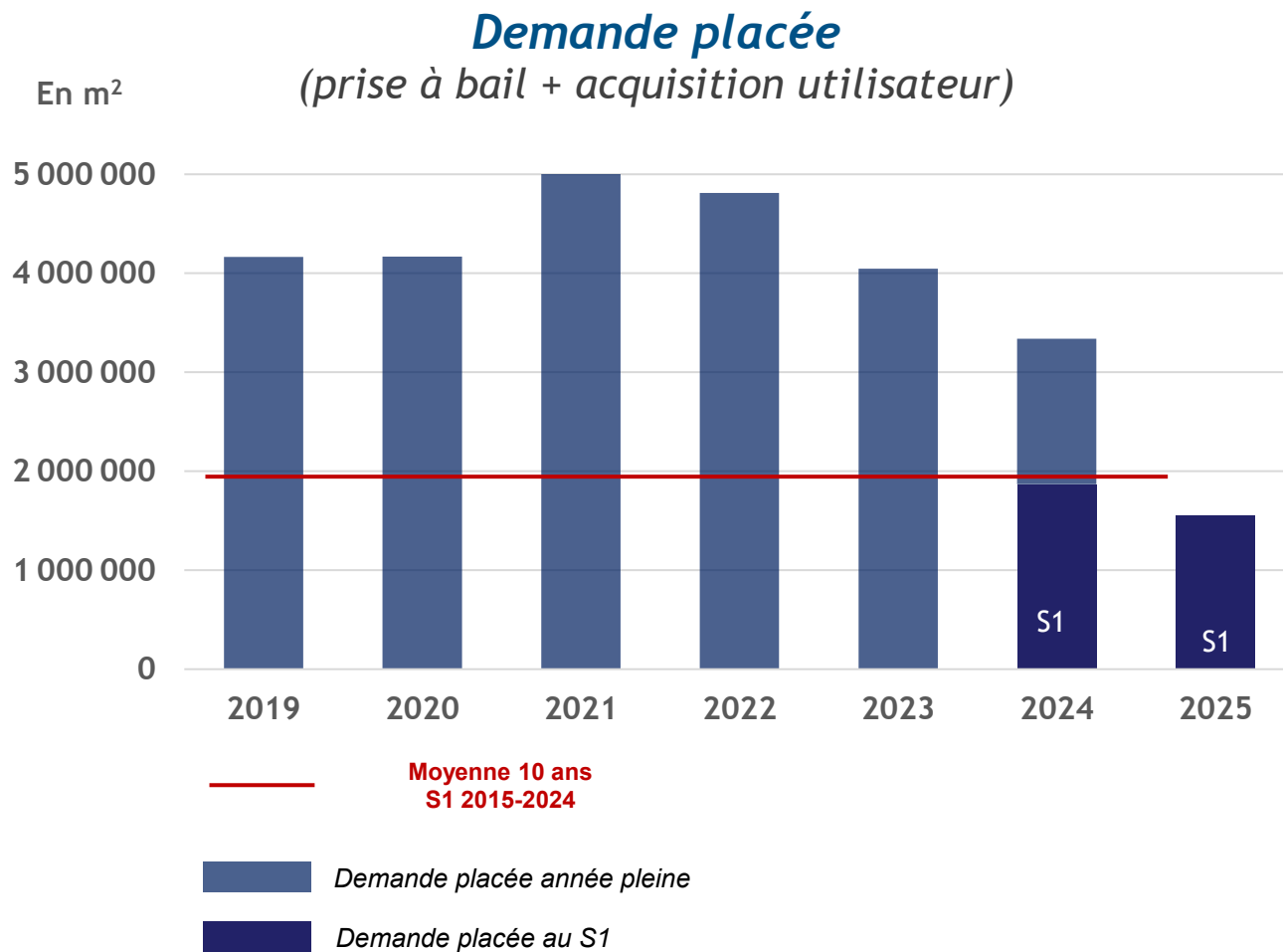
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

**Le marché de
l'immobilier logistique**

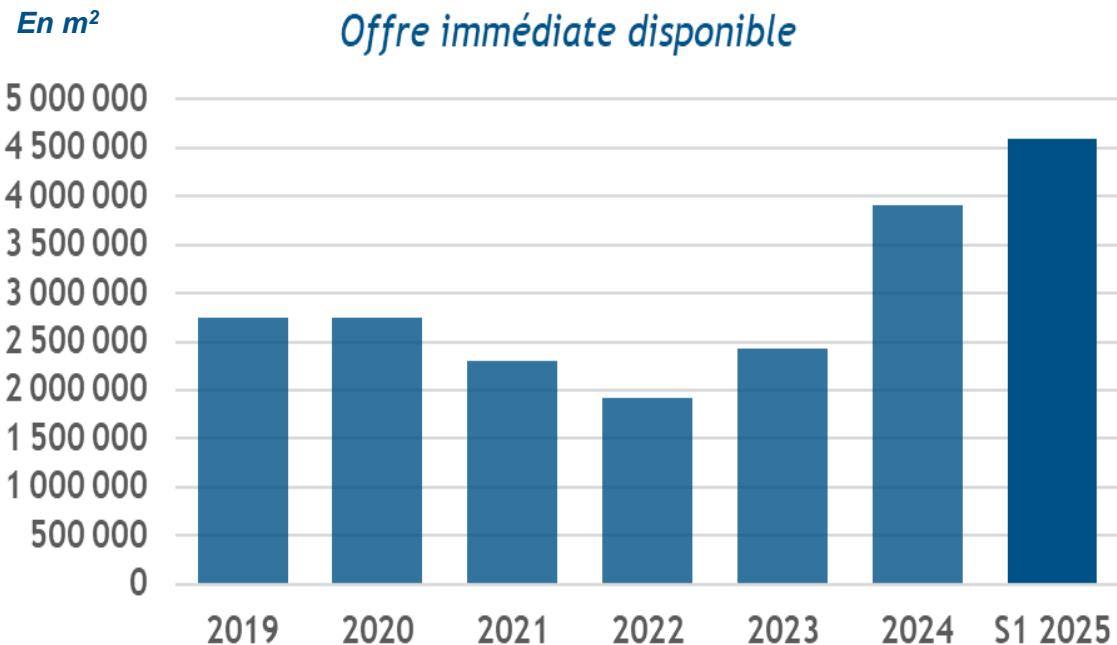
Ralentissement de la demande placée après des années record



- **Demande placée en retrait de -22% au S1 2025 vs. la moyenne 5 ans précédents**

Source : CBRE

Le taux de vacance progresse dans un marché plus attentiste



Taux de vacance de 6,1% à fin juin 2025 avec une forte disparité selon les régions:

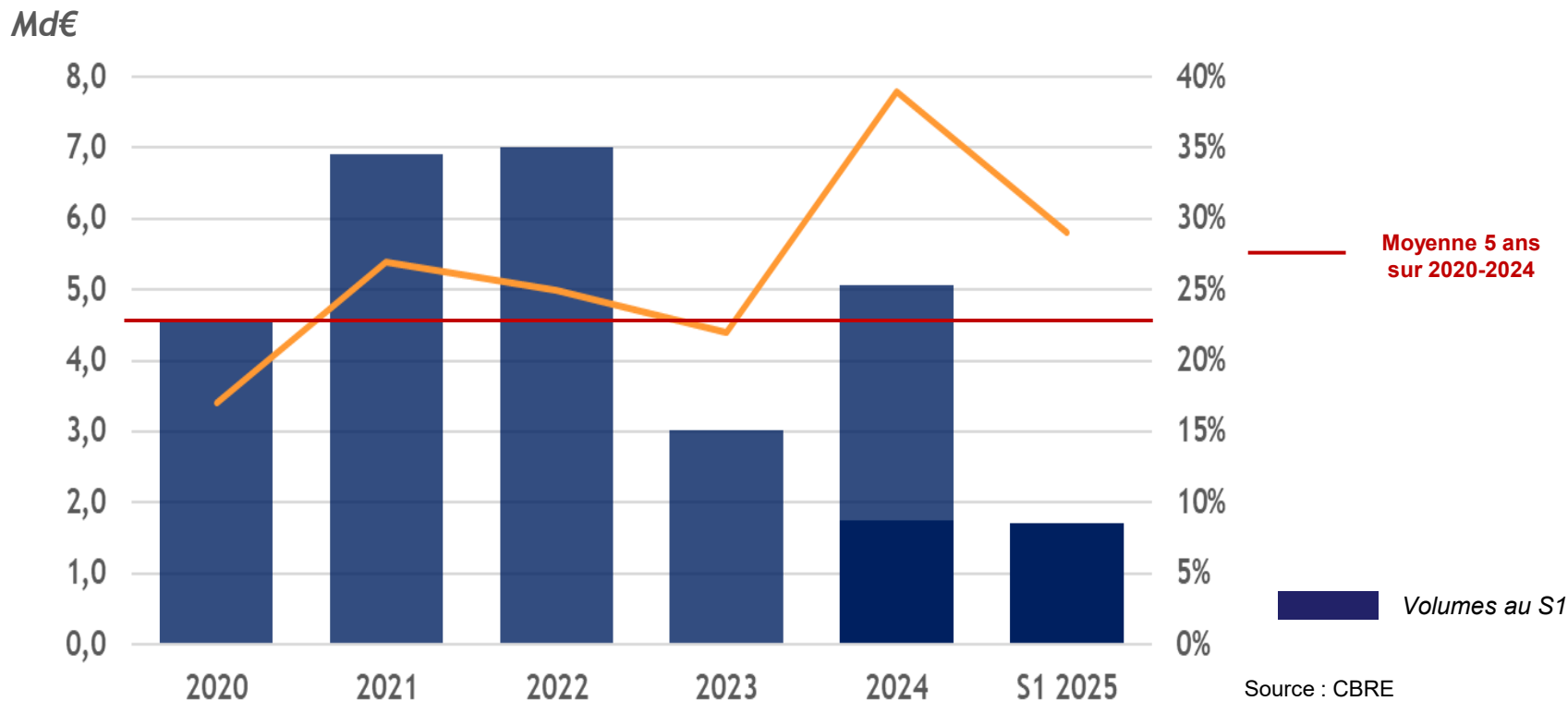
- Hauts de France : 10 %
- Ile de France : 8 %
- Lyon et sa région : 5 %
- Marseille et sa région : 4 %

Source : CBRE

Marché de l'investissement immobilier logistique français

Investissement Industriel & Logistique

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



**La classe logistique reste recherchée au S1 2025 : 29 % de l'immobilier d'entreprise au global.
Intérêt pour des opérations de petite à moyenne taille (de l'ordre de 100 M€ ou moins)**

Relocation de 100 % des espaces au S1 2025 chez ARGAN



ARGAN a reloué avec succès 4 emplacements au cours du S1 2025 dans un contexte moins porteur

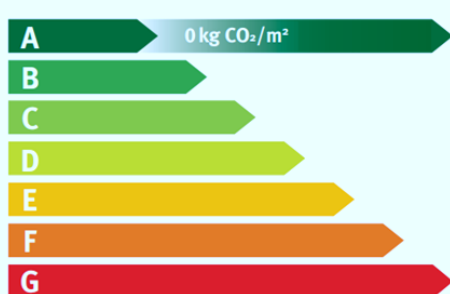
Localisation	Région	Surface (m ²)	Réversion par m ²
Saint-Quentin-Fallavier	Rhône-Alpes	18 000	+24 %
Serris	Île-de-France	6 800	0 %
Rognac	PACA	7 400	+21 %
Roissy-en-Brie	Ile-de-France	9 200	0 %
Total / Moyenne pondérée	n.a.	41 400	+13 %

ARGAN enregistre une réversion moyenne de l'ordre de +13 % sur ses relocations au S1 2025 et assure une pleine occupation à fin juin 2025 dans un contexte moins porteur démontrant :

- ✓ La qualité d'emplacements recherchés
- ✓ Une demande soutenue pour les entrepôts Premium
- ✓ L'efficacité de la gestion locative d'ARGAN (Asset & Property management)



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



0 kg CO₂/m²

AUTONOM[®]

VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



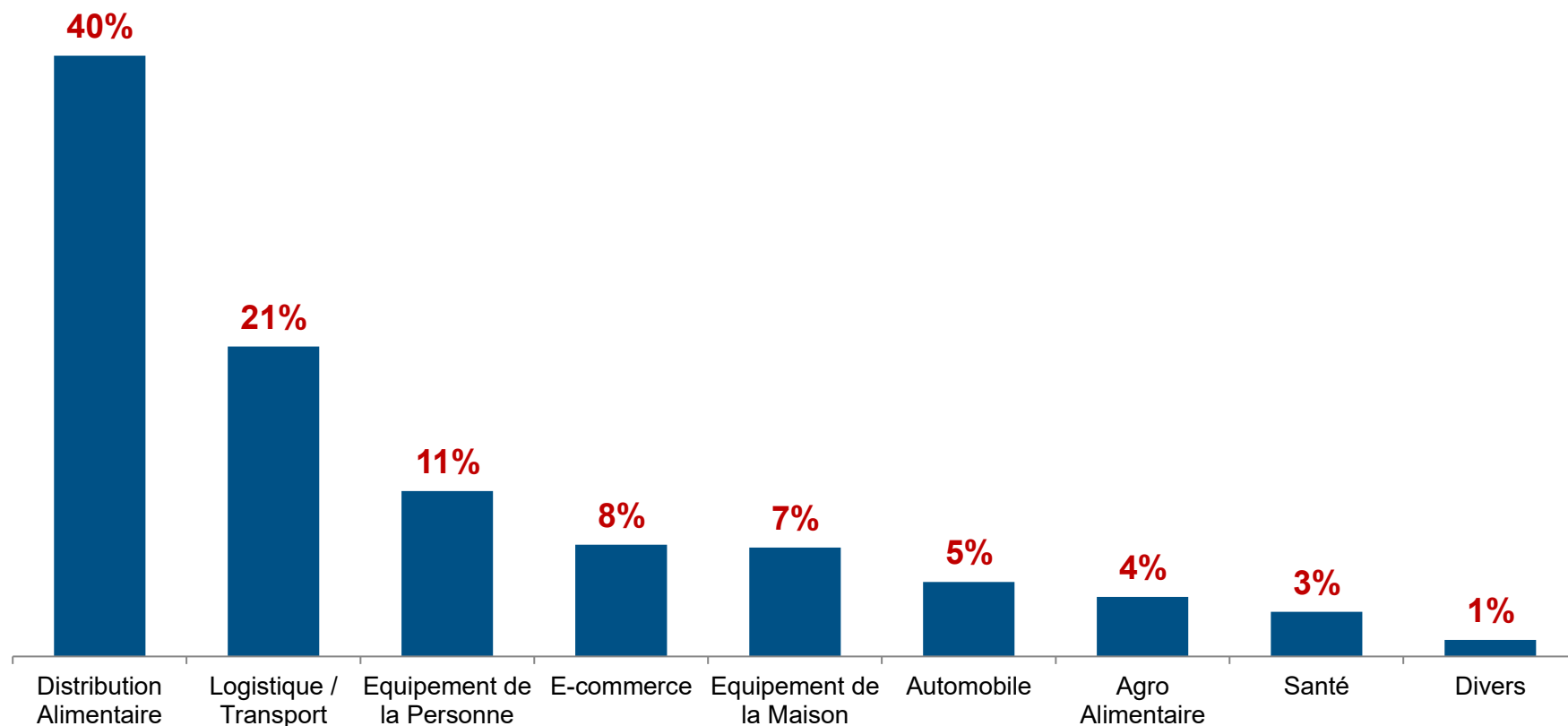
BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

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

Des clients de premier plan



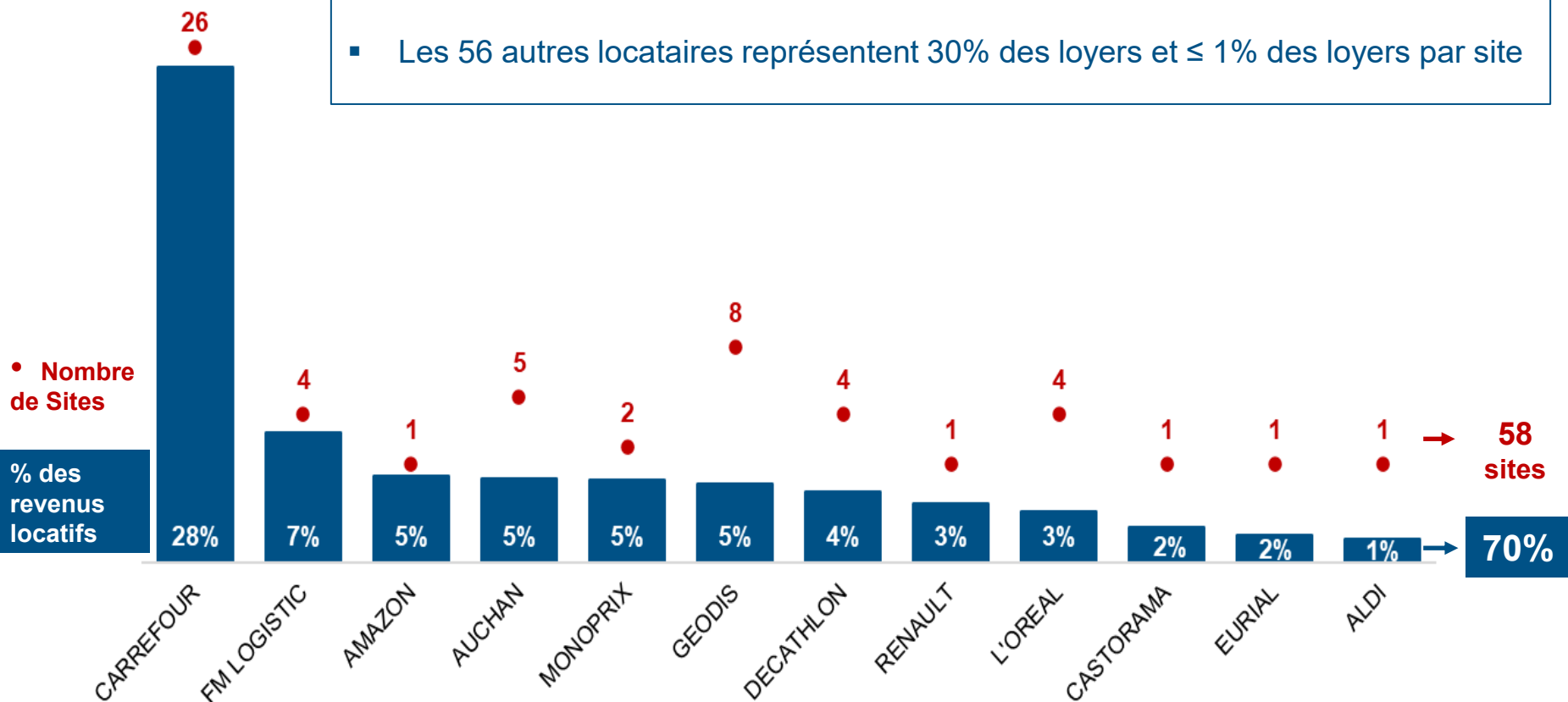
Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des revenus locatifs par client-locataire

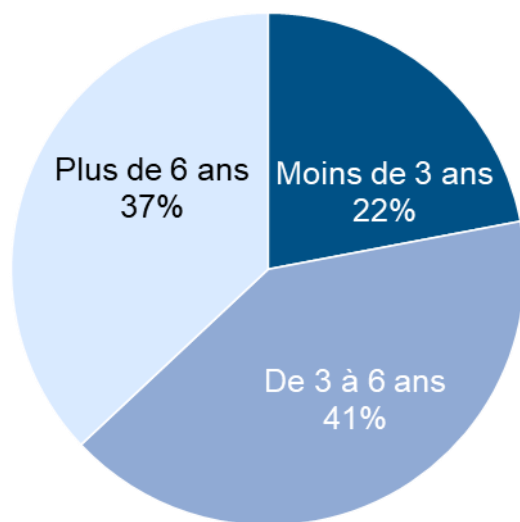
- Les 12 premiers locataires représentent 70% des loyers, répartis sur 58 sites
- Les 56 autres locataires représentent 30% des loyers et $\leq 1\%$ des loyers par site



Des loyers sécurisés

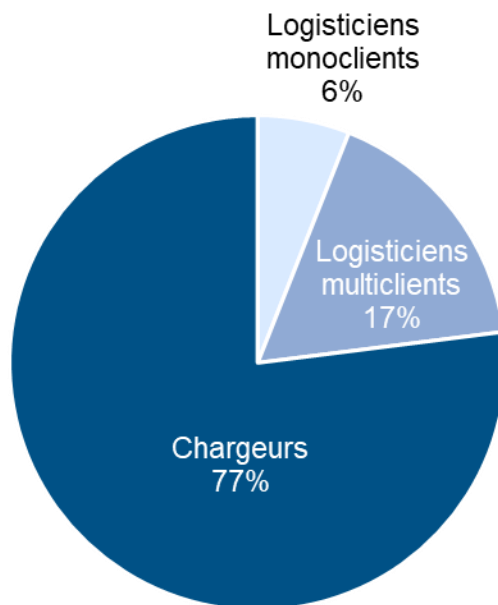
Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle
moyenne : 5,3 ans**
(stable vs. fin 2024)

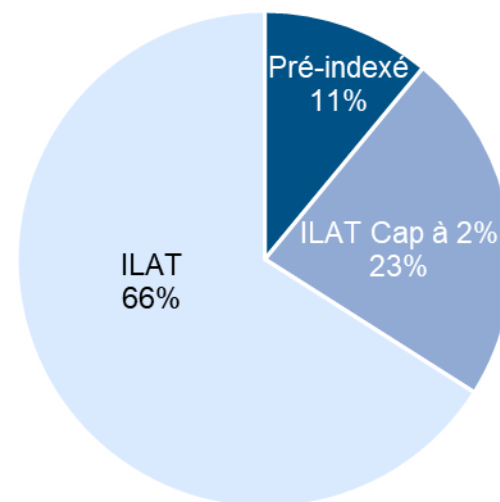
Typologies des Clients



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

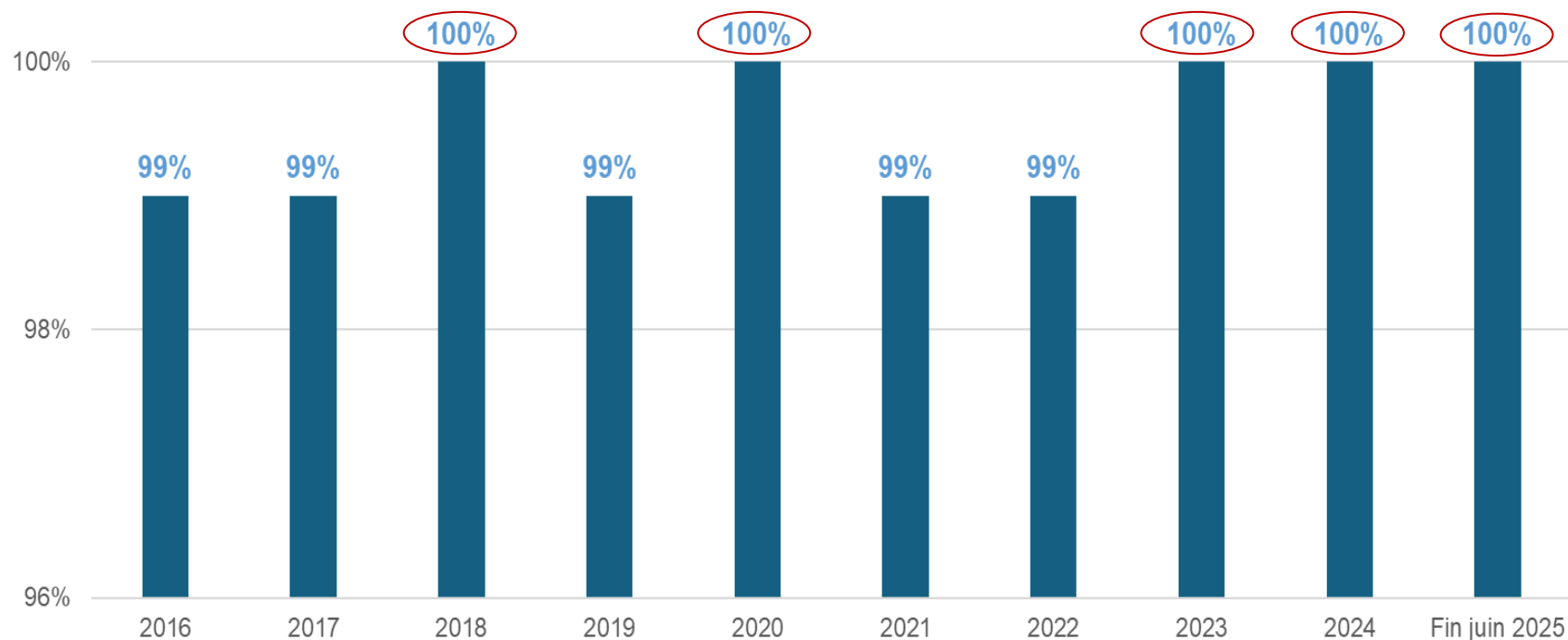
Logisticiens : Opérant pour le compte de chargeurs qui
ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis,
GXO Logistics, etc.)

Indexation des Loyers



Indexation moyenne 2025 : +3,45%

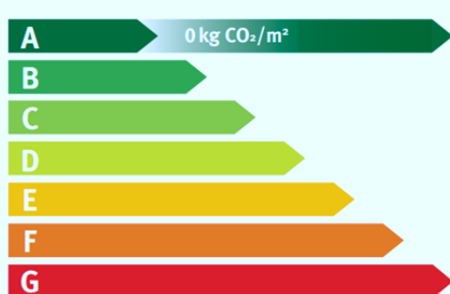
Maintien d'un taux d'occupation de 100%



ARGAN maintient un niveau d'occupation exceptionnel à 100% à fin juin 2025
4 relocations réalisées avec succès au cours du S1 2025



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



0 kg CO₂/m²

AUTONOM[®]

VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

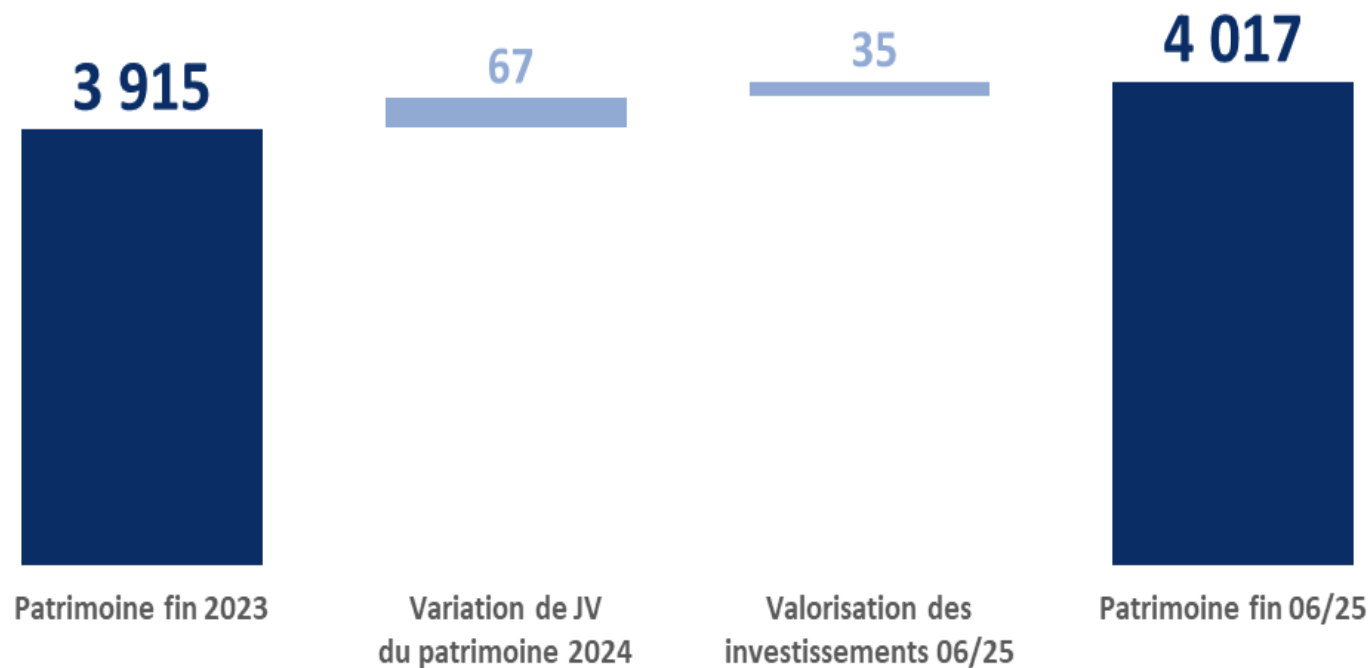
**Un patrimoine PREMIUM
de 3,7 millions de m²**

S1 2025 : Chiffres clés du patrimoine

Valorisation <i>Hors Droits</i> :	▪ 4,0 milliards d'€ (au taux de capitalisation de 5,25 %)
Surfaces construites :	▪ 3 740 000 m² (vs. 3 710 000 m ² fin 2024)
Réserve foncière constructible :	▪ 550 000 m²
Taux d'occupation spot :	▪ 100 %
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 5,3 ans
Age moyen des entrepôts :	▪ 12,0 ans
Nombre d'entrepôts :	▪ Une centaine
Part d'entrepôts certifiés :	▪ 50% du patrimoine & 100% des nouveaux développements au label Aut0nom®
Nombre de locataires :	▪ 68
Nombre d'employés :	▪ 25 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe

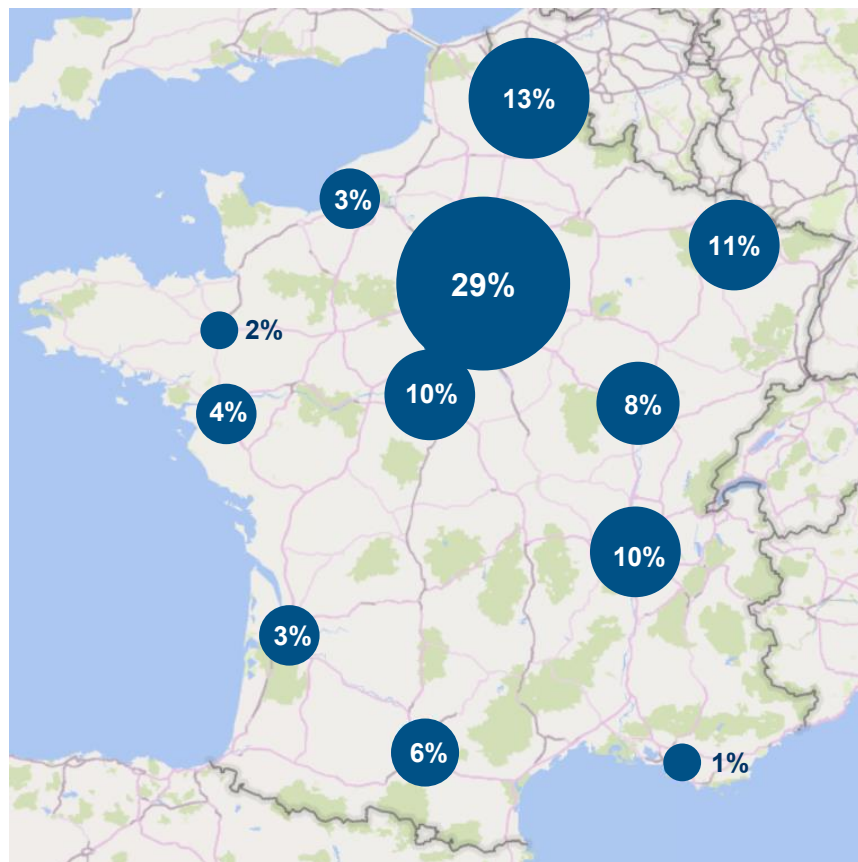
Valorisation du Patrimoine : 4,0 Md€, en hausse de 3%

En M€

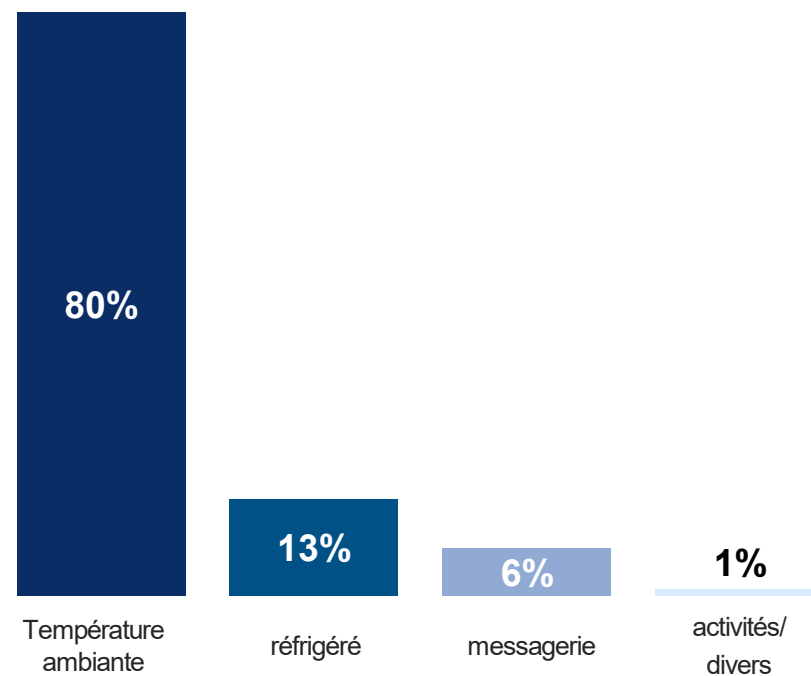


Répartition des plateformes

par régions



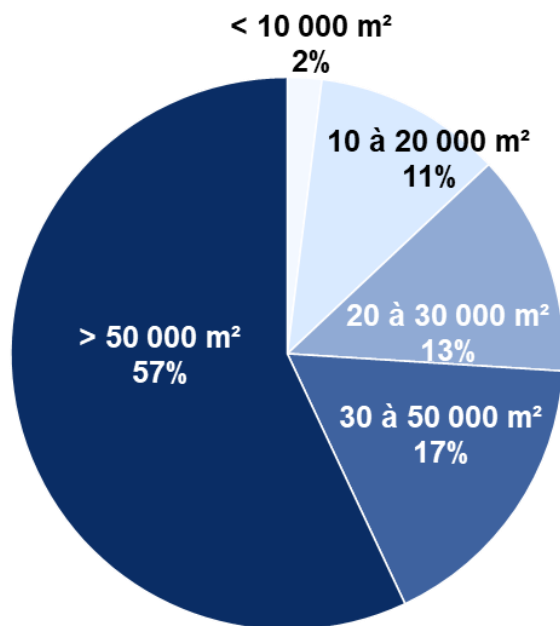
par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

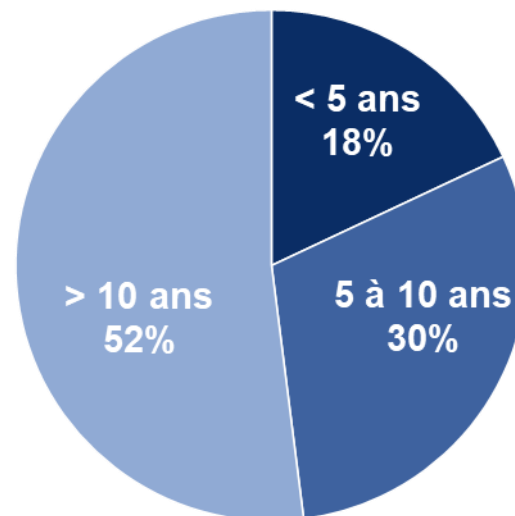
Répartition des plateformes

par surfaces



Surface moyenne : 36 320 m²

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 12,0 ans



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

La dette

La maîtrise de la dette au cœur de la stratégie financière

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

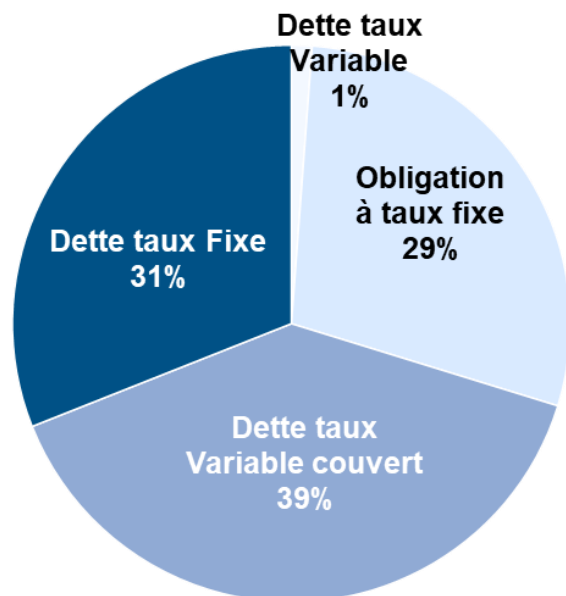
Rating

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

* Avec un taux de capitalisation hors droits constant par rapport à fin juin 2025.

Un coût de la dette en baisse à 2,1 % à fin juin 2025

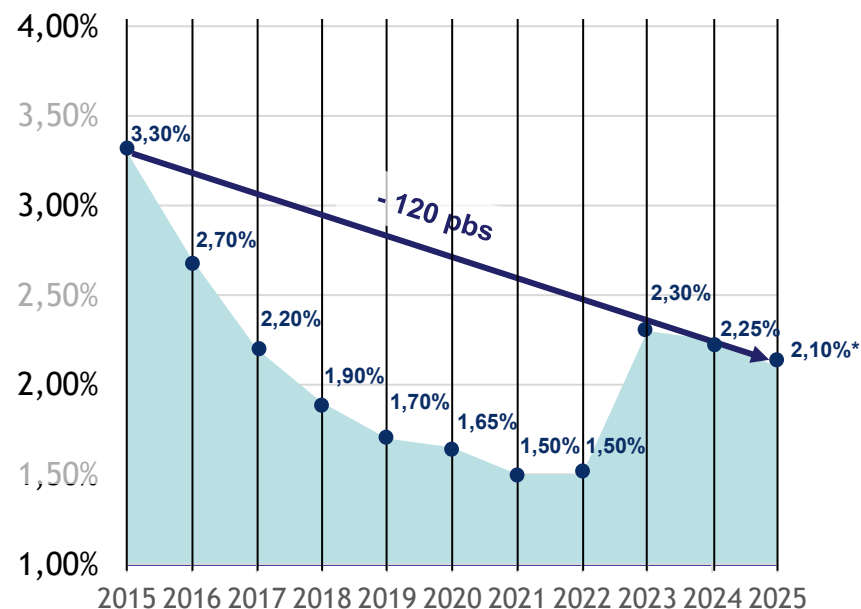
STRUCTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2025



Dettes nettes = 1,7 Md€

- Coût moyen de la dette à fin juin 2025 = 2,10 %
- Maturité de la dette = 4,5 ans
- Dette Nette / EBITDA = 8,6x (vs. 9,2x fin 2024)
- LTV HD : 42,3 % (vs. 43,1 % fin 2024)

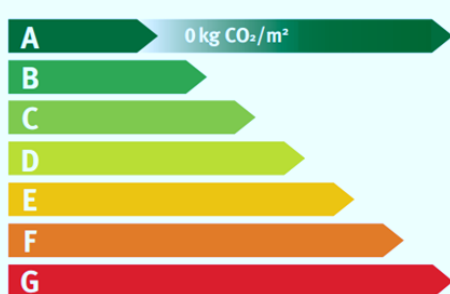
EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



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



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



0 kg CO₂/m²

AUTONOM[®]

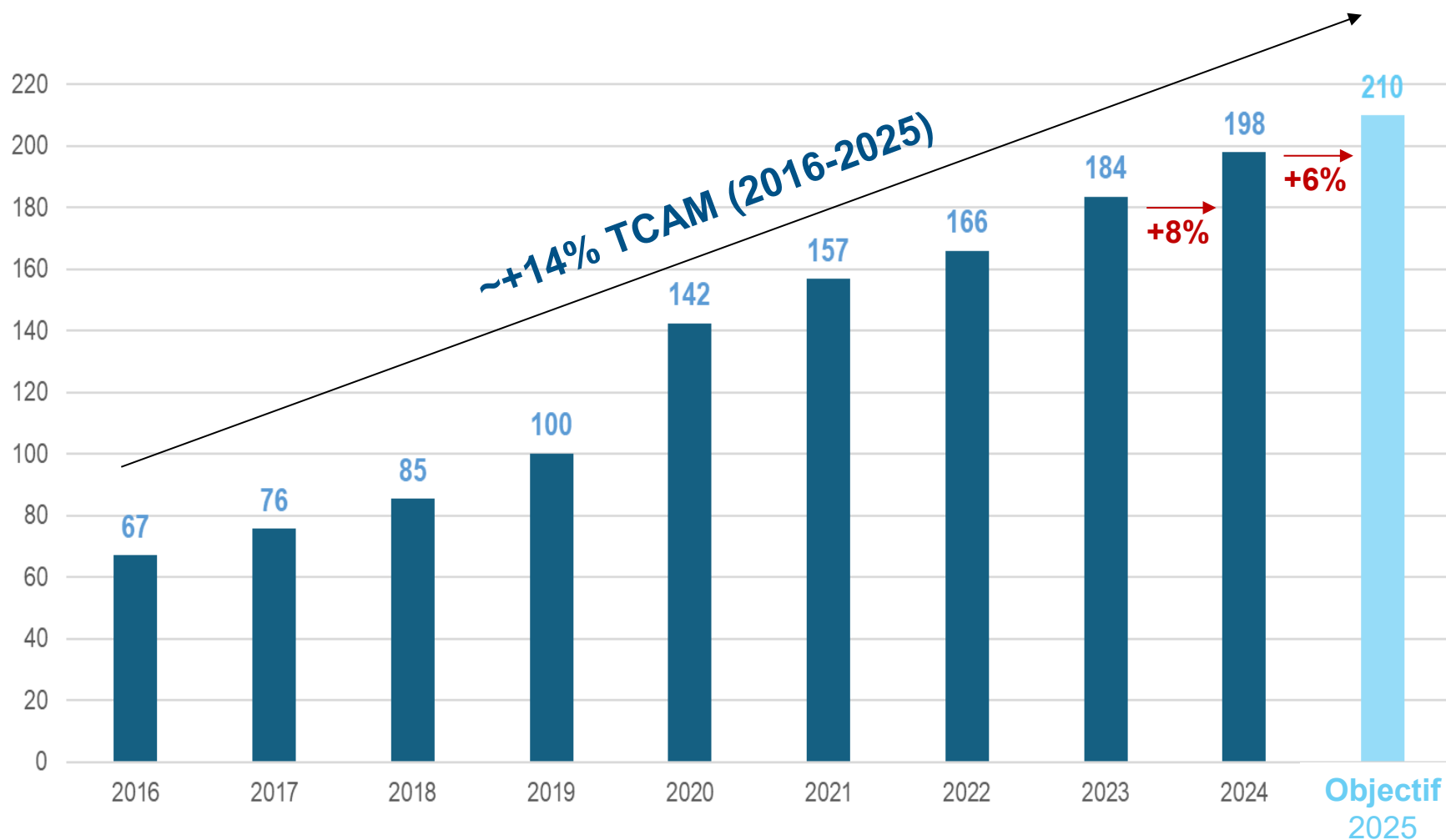
VOTRE ENTREPÔT CARBONE ZÉRO



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

**Résultats
S1 2025**

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



Résultat net récurrent S1 2025

En M€	S1 2024	S1 2025	
Revenus locatifs	98,1	105,8	↗ +8%
Charges courantes	-6,6	-6,6	
Produits de trésorerie	0,4	0,6	
Intérêts sur emprunts	-23,3	-19,0	
Frais d'émission (étalement)	-1,6	-1,8	
Résultat net récurrent	67,1	79,0	↗ +18 %
<i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	<i>68 %</i>	<i>75 %</i>	
Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)	67,0	78,0	↗ +16 %
Résultat net récurrent pdg par action (€)	2,8 €	3,1 €	↗ +11 %
Sur base nombre moyen pondéré d'actions du semestre	23 919 304	25 533 068	

Accélération du résultat net récurrent part du Groupe : hausse de +16 %

Le résultat net récurrent par action progresse légèrement moins vite (+11%), suite à l'augmentation de capital d'avril 2024 (2 M d'actions) et à celle liée au dividende en action 2025 (0,3 M d'actions)

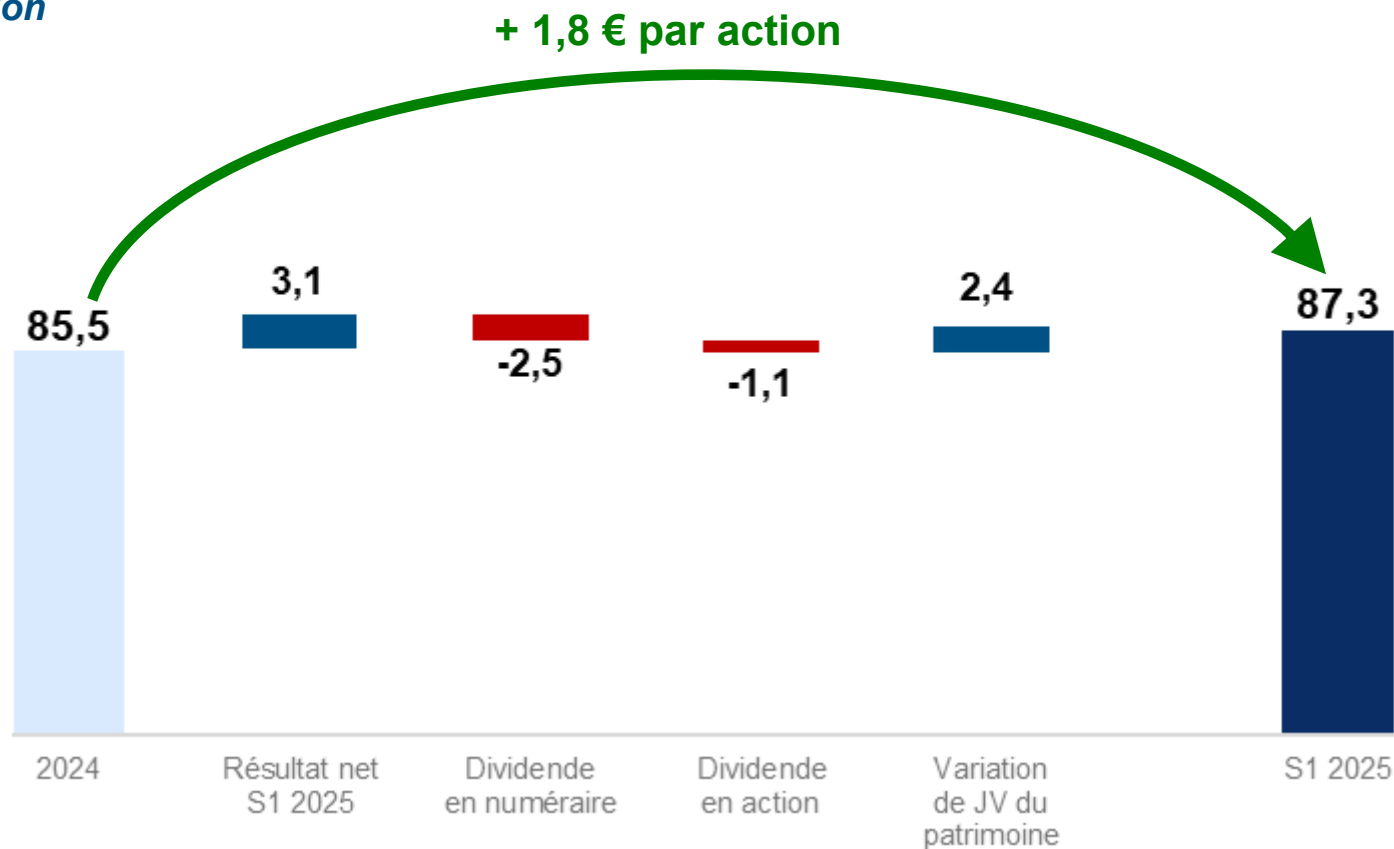
Compte de résultat consolidé (IFRS) S1 2025

En M€	S1 2024	S1 2025
Revenus locatifs	98,1	105,8
EBITDA	92,6	100,0
EBITDA / Revenus (%)	94%	94%
Variation de juste valeur	17,0	61,8
Résultat des cessions	-	-
Autres charges opérationnelles	-	-
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	109,7	161,8
Produits de trésorerie et équivalents	0,4	0,6
Intérêts sur emprunts	-23,3	-19,0
Instruments dérivés / frais d'émission / IFRS 16	-2,6	-2,8
Pénalités sur remboursement anticipé de prêt	-	-
Résultat avant impôts	84,3	140,7
Impôts et autres charges financières	6,8	-2,6
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat net	91,1	138,0
Résultat net part du groupe	90,9	135,9
Résultat pdg par action (€)	3,80	5,32
Sur base nombre moyen pondéré d'actions du semestre	23 919 304	25 533 068

Maintien d'une évolution positive de la juste valeur du patrimoine

Évolution de l'ANR EPRA NTA par action au S1 2025

En €/action



ANR EPRA NRV = 98,9 € / action

ANR EPRA NTA = 87,3 € / action

ANR EPRA NDV = 88,6 € / action



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

**Feuille de route
2025-2026**

Tous nos développements sont au label AUT⁰NOM[®]

Caractéristiques d'Aut0nom[®]

- Premier entrepôt Net Zéro à l'usage, lancé en 2022.
Équipements :
 - Panneaux solaires en toitures avec batteries
 - Pompes à chaleur électriques & GTB
- 30 % à 40 % d'énergie consommée produite sur site pour un entrepôt standard et réduction des émissions de CO₂ de l'ordre de 90 % (de 10 à 1 kg/m²/an)
 - Pour le client : Bilan carbone et factures en baisse
 - Pour ARGAN : Attraction & rétention client ainsi que revenus additionnels
- Émissions résiduelles (1 kg/m²/an) : compensation par un programme de reforestation à Cestas avec un label délivré par l'État
- Depuis 2025 : 100 % of développements avec le label BREEAM Excellent et – pour les sites compatibles – obtention du label Biodiversity



Chiffres clés



**Net carbone
Zéro à l'usage**



**40 % d'économies
d'énergie**



**100 % des
développements**



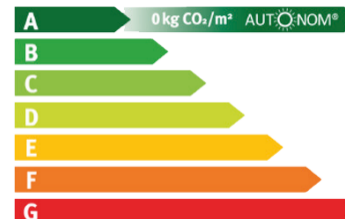
**27 000 MWh
produits en 2024**



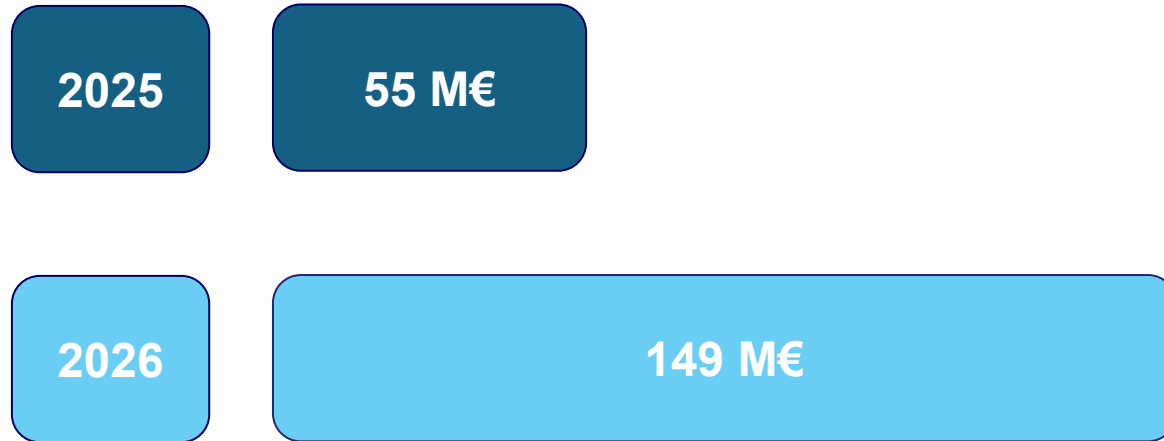
**52 000 arbres
plantés à
Cestas**



**-90 %
d'émissions vs.
entrepôt standard**



2025-2026 : plus de 200 M€ d'investissements à livrer



Au total, plus de 200 M€ d'investissements identifiés, dont :

- 87 M€ de développements en propre
- 118 M€ au travers de trois acquisitions
- ➔ Rendement moyen de tous les investissements : supérieur à 6%

2025 : 55 M€ d'investissements pour 68 700 m²

Vues des sites



Informations principales

- Bain de Bretagne (35)
- Développement
- Surface : 30 000 m²
- Durée ferme : 6 ans



①

- Ouarville (28)
- Extension (serres)
- Surface : 11 500 m²
- Durée ferme : 21 ans



②

- Vendin (62)
- Développement
- Surface : 8 900 m²
- Durée ferme : 12 ans

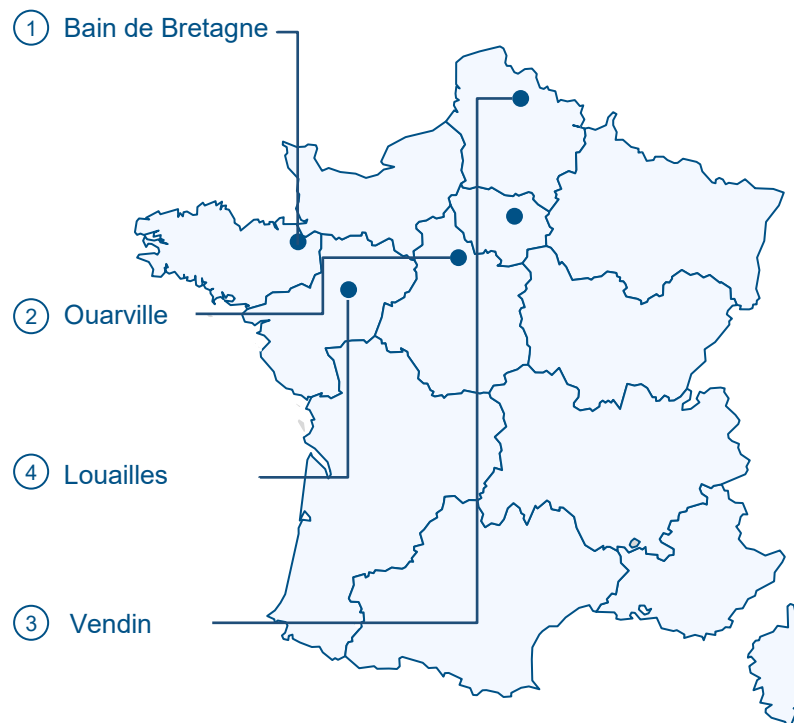
③

- Louailles (72)
- Développement
- Surface : 18 300 m²
- Durée ferme : 12 ans



④

Localisation



Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

2026 : 149 M€ d'investissements pour 122 600 m²

Vues des sites



Informations principales

- Grand-Est ①
- Acquisition
- Surface : 41 700 m²
- Durée ferme : 9 ans

- Normandie ②
- Acquisition
- Surface : 34 200 m²
- Durée ferme : 10 ans

- Normandie ③
- Acquisition
- Surface : 19 800 m²
- Durée ferme : 10 ans

- Hauts-de-France ④
- Extension
- Surface : 11 800 m²
- Durée ferme : 10 ans

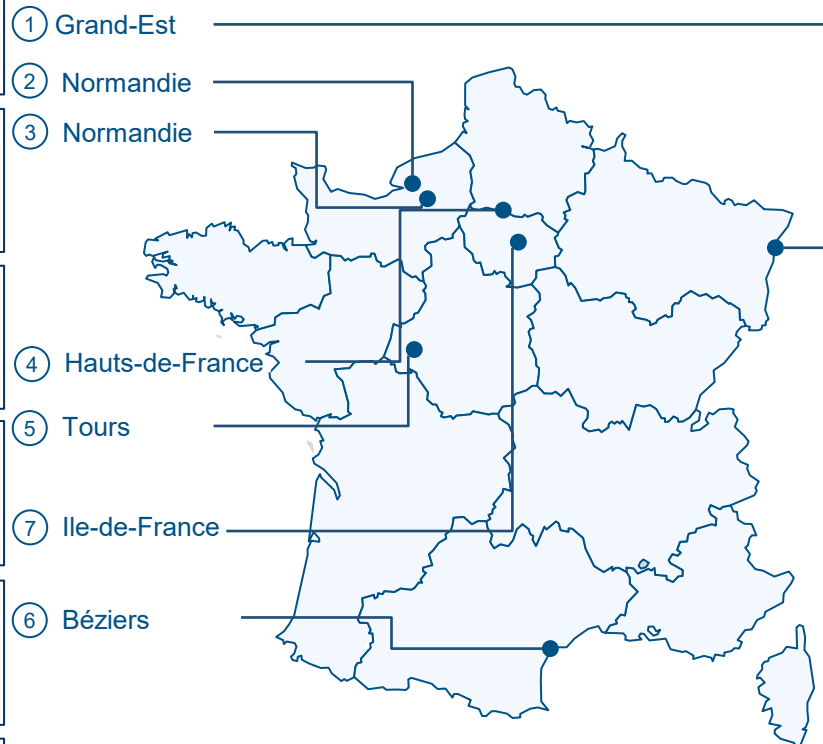
- Tours (37) ⑤
- Développement
- Surface : 8 100 m²
- Durée ferme : 9 ans



- Béziers (34) ⑥
- Développement
- Surface : 5 700 m²
- Durée ferme : 6 ans

- Ile-de-France ⑦
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 1 300 m²
- Durée ferme : 12 ans

Localisation



Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

2025-2026: Environ 130 M€ d'arbitrages (cash net)

1

Objectif

- Environ 130 M€ d'arbitrages en cash net escompté

2

Critères

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

3

Calendrier

- Vente envisagée d'ici fin 2025 (due diligence en cours)

Projections & objectifs 2025

Le Patrimoine (projections)	▪ Valorisation HD :	4,0 Md€ ⁽¹⁾	Vs. 3,9 Md€ fin déc. 2024
	▪ Surface :	3,6 millions de m ²	Vs. 3,7 M m ² 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 juin 2025 (5,25 % hors droits).

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

3. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 26 mars 2026.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

Annexes

Investissements 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

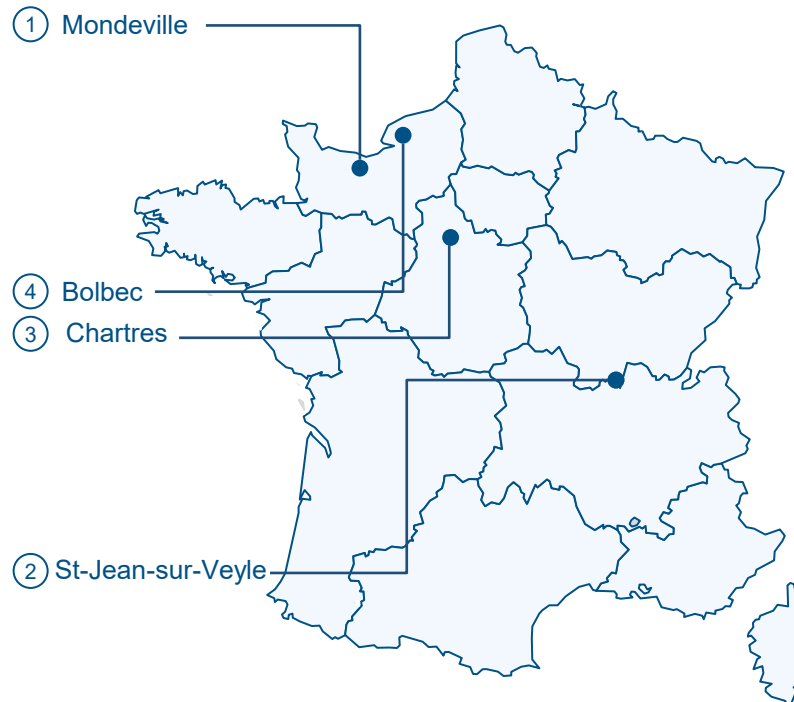
③

- Bolbec (76)
- Surface : 15 200 m²
- Durée ferme : 6 ans



④

Localisations



Crédits photos des vues architectes : A26 Architectures

Investissements 2024 :

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

Sites livrés

Informations principales

Localisations



- 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



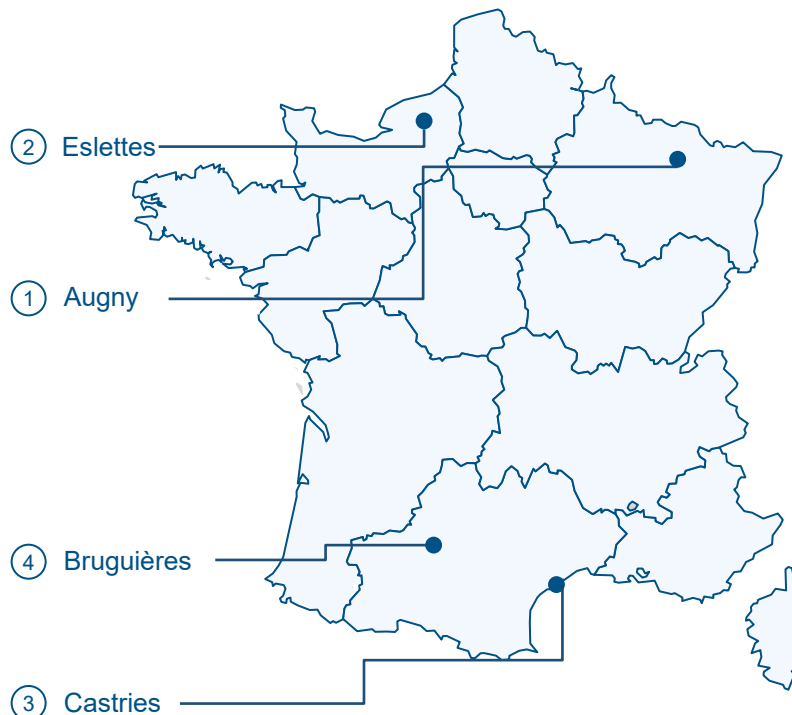
③



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



④



* 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)**.

Annexes ESG :

Faits marquants de 2024 liés à l'Environnement

Réduction du bilan carbone

- Réduction de -25% par rapport à 2022 (année de référence) pour les émissions liées aux consommations énergétiques des entrepôts au portefeuille
- Nouvel objectif de réduction des émissions de CO₂ liées à la construction en intensité : -30% d'ici 2030 vs. 2022 (année de référence)
- 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'État français
 - Stratégie disponible sur le site argan.fr (sections engagements ESG)
- En complément, mise en place d'un guide de développement durable des sites destiné aux clients-locataires d'ARGAN

Reforestation

- Projet de reforestation entrant dans le cadre du label Bas Carbone délivré par l'État et mené par Oklima (filiale d'EDF), visant à compenser les émissions résiduelles du Parc AUTOSUNOM® d'ARGAN
- Projet localisé à Cestas, à proximité immédiate de 2 implantations d'ARGAN
- Plantation à l'automne 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

Annexes ESG :

Autres faits marquants de 2024

- ❑ Première année effective du programme d'attribution gratuite d'actions destiné à l'ensemble des collaborateurs

- ❑ Définition et diffusion interne et externe de deux nouvelles chartes en complément de la stratégie Biodiversité :
 - Charte des achats responsables et Code ESG Fournisseurs ;
 - Charte de déontologie boursière ;

- ❑ Formation de 100 % des collaborateurs à l'ensemble du corpus documentaire de chartes ARGAN rédigées en 2023 et 2024

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

Sustainalytics

Notation du Risque ESG

17,2 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

Calendrier des communiqués et réunions 2025-2026

Calendrier financier 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*

➡ *26 mars : Assemblée Générale annuelle 2026*