

RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2025

FORTE CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS (106 M€ : +8%)

& ACCÉLÉRATION DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT (78 M€ : +16%)

ET CONFIRMATION DES OBJECTIFS 2025

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 €	➡ +5 %

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

« Au **premier semestre 2025**, Argan enregistre une nouvelle fois des **performances financières démontrant la solidité de son modèle de croissance rentable combinée à un endettement maîtrisé**, alors même que le **contexte macroéconomique et géopolitique** reste marqué par de **fortes turbulences**.

Ainsi, les **revenus locatifs** sont en **forte croissance (+8%)** de même que le **résultat net récurrent qui progresse à deux chiffres (+16%)**. Ces résultats s'accompagnent d'une **réduction toujours volontariste de notre endettement** avec une **LTV EPRA en baisse à 42%**, diminuée d'un point sur 6 mois.

Ces **performances remarquables** sont donc **en ligne avec les objectifs 2025** – annoncés en début d'année – que nous confirmons aujourd'hui : une **croissance de +6% de nos revenus locatifs** et de **+11% du résultat net récurrent**, tout en abaissant notre **LTV EPRA sous le seuil des 40 %** d'ici la fin de l'exercice (à taux de capitalisation hors droits constant à 5,25 %). Ceci s'appuie notamment sur la **finalisation de notre programme d'arbitrage** escomptée d'ici la **fin du quatrième trimestre**, avec environ **130 M€ de trésorerie nette complémentaire** prévue par ce biais.

Tous les voyants sont donc au vert pour mener à bien le programme de croissance et désendettement initié en 2024, traduisant l'**efficacité de notre modèle** et l'**engagement total des équipes qui le déploient**. »

¹ À taux de capitalisation constant par rapport à fin juin 2025 (5,25% hors droits).

² Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 26 mars 2026.

PERFORMANCE FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2025

Chiffres financiers clés à fin juin 2025 :

Compte de résultat consolidé	30 juin 2025	30 juin 2024	Variation
Revenus locatifs	105,8 M€	98,1 M€	↗ +8 %
Résultat net consolidé – part du groupe	135,9 M€	90,9 M€	↗ +50 %
Résultat net récurrent – part de groupe	78,0 M€	67,0 M€	↗ +16 %
Résultat net consolidé par action – pdg	5,3 € ¹	3,8 €	↗ +39 %
Résultat net récurrent par action – pdg	3,1 € ¹	2,8 €	↗ +11 %

Valorisation	30 juin 2025	31 déc. 2024	Variation
Valeur du patrimoine hors droits	4,02 Md€	3,91 Md€	↗ + 3 %
ANR EPRA NTA par action	87,3 € ²	85,5 €	↗ + 2 %
ANR EPRA NRV par action	98,9 € ²	96,7 €	↗ + 2 %
ANR EPRA NDV par action	88,6 € ²	87,5 €	↗ + 1 %

Indicateurs de la dette	30 juin 2025	31 déc. 2024	Variation
LTV EPRA	42,3 %	43,1 %	↘ -80 bps
LTV EPRA (droits inclus)	39,9 %	40,7 %	↘ -80 bps
Dette nette sur EBITDA	8,6x	9,2x	↘ -0,6x
Coût de la dette	2,10 %	2,25 %	↘ -15 bps

Les comptes consolidés semestriels 2025 ont été arrêtés par le Directoire d'ARGAN le 11 juillet 2025 et examinés par le Conseil de Surveillance le 16 juillet 2025. Les procédures d'examen limité de nos commissaires aux comptes ont été effectuées. Le rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Des résultats financiers solides

En dépit d'un environnement macroéconomique et géopolitique caractérisé par de nombreuses turbulences, ARGAN continue d'enregistrer une forte progression de ses résultats financiers, avec des revenus locatifs³ en hausse de +8 % et un résultat net récurrent part du Groupe qui accélère de +16 %, témoignant de la capacité de notre modèle à convertir les bonnes performances opérationnelles en flux de trésorerie robustes.

Un taux d'occupation toujours à 100 %

Dans un marché où la vacance moyenne atteint 6 % à fin juin 2025 (source CBRE), ARGAN affiche à nouveau un taux d'occupation exceptionnel de 100 % à fin juin pour ses entrepôts, reflétant ainsi l'attrait pour les actifs PRIME composant le portefeuille d'actifs, tout en ayant mené à bien quatre relocations au premier semestre de cette année.

¹ Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 25 533 068.

² Calculé sur le nombre d'actions à fin juin 2025 de 25 737 689.

³ Pour davantage d'informations concernant les revenus locatifs du premier semestre 2025, se référer au communiqué de presse du 1^{er} juillet 2025.

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

Le résultat net récurrent part du groupe accélère de +16 %, à 78 M€ à la fin du premier semestre de 2025. Ceci porte la marge à un niveau exceptionnel de 74 % des revenus locatifs, traduisant une forte génération de trésorerie à même de contribuer à l'auto-financement du développement du Groupe dans le cadre de sa stratégie de désendettement sur la période 2024-2026.

L'effet lié à la variation de juste valeur du patrimoine est positif avec un impact de +62 M€, dans un contexte de quasi-stabilité des taux de capitalisation. Le résultat net part du groupe est ainsi de 136 M€ sur les 6 premiers mois de l'année.

Renforcement du Patrimoine et de l'ANR EPRA NTA

Un patrimoine Premium expertisé au taux de 5,25% (HD) à 4,02 Md€, en hausse de +3 % sur 6 mois

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 740 000 m² au 30 juin 2025. Sa valorisation s'élève à 4,02 Md€ hors droits (4,26 Md€ droits compris) en hausse de +3 % par rapport au 31 décembre 2024.

La valorisation du patrimoine livré fait ressortir un taux de capitalisation de 5,25 % (hors droits) en très légère hausse par rapport au taux de 5,20 % au 31 décembre 2024. Le taux de rendement EPRA (droits compris) ressort quant à lui à 4,95 %, en ligne avec le taux prime national de 4,90 % (source : CBRE au 30 juin 2025), reflétant ainsi la qualité PREMIUM de nos actifs.

La durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 5,3 ans, stable par rapport au 31 décembre 2024. L'âge moyen pondéré s'établit à 12 ans.

ANR EPRA de continuation (NTA) à 87 € par action

Le NRV (l'ANR de reconstitution) s'établit à 98,9 € par action au 30 juin 2025 (+2 % sur six mois).

Le NTA (l'ANR de continuation) s'établit à 87,3 € par action au 30 juin 2025 (+2 % sur six mois).

Le NDV (l'ANR de liquidation) s'établit à 88,6 € par action au 30 juin 2025 (+1 % sur six mois).

Plus en détail, l'évolution du NTA (l'ANR de continuation) sur le semestre représente, en valeur, une hausse de +1,8 € par rapport au 31 décembre 2024 provenant du résultat net par action (+3,1 €), de la variation positive de la valeur du patrimoine (+2,4 €), du paiement du dividende en numéraire (-2,5 €) et en actions (-1,1 €).

POURSUITE DE LA CROISSANCE ET DU DÉSENETTEMENT

ARGAN reste déterminée à maintenir le cap de la croissance et du désendettement entamé en 2024. À ce titre, les réalisations du premier semestre 2025 sont parfaitement en ligne avec la trajectoire définie pour la fin de cet exercice ainsi que pour 2026.

200 M€ d'investissements planifiés pour 2025-2026

ARGAN conserve une solide dynamique d'investissement et a dans ce cadre planifié plus de 200 M€ à livrer sur les exercices 2025 et 2026.

Le Groupe a d'ores et déjà sécurisé 170 M€ d'investissements avec un rendement moyen de 6 %, en ligne avec la politique d'ARGAN pour les années à venir, qui se répartissent de la façon suivante par année :

- 2025 : plus de 55 M€ au travers de trois nouveaux projets d'auto-développement et d'une extension ;

- **2026** : près de **115 M€** au travers de **deux nouveaux projets d'auto-développement**, de **deux extensions** et de **deux acquisitions**.

ARGAN vise également un **complément d'investissement de l'ordre de 30 M€ pour une acquisition d'ores et déjà identifiée et dont la livraison devrait intervenir au premier semestre 2026**. Cette troisième acquisition pour 2026 **portera ainsi le volume investi à livrer sur la période 2025-2026 à plus de 200 M€** (dont plus de 145 M€ en 2026).

Le financement des investissements de 2025 et 2026 sera intégralement assuré par la génération de trésorerie liée à l'activité d'ARGAN et la poursuite du plan d'arbitrages initié en 2024.

Cap du désendettement tenu

Cession engagée d'un portefeuille d'entrepôts

Dans le cadre de son plan de désendettement sur la période 2024-2026, et après avoir cédé deux actifs pour 77 M€ en 2024, ARGAN a lancé au premier semestre 2025 une seconde étape de son plan d'arbitrages en engageant la commercialisation d'un portefeuille d'entrepôts. Sous réserve de la bonne conclusion de la due diligence entamée, la finalisation de cette transaction est envisagée pour la fin de 2025 pour un montant de cash net visé de l'ordre de 130 M€.

Réduction poursuivie des ratios d'endettement

ARGAN continue de **réduire fortement ses ratios d'endettement** et enregistre ainsi au 30 juin 2025 :

- **Un ratio LTV EPRA (hors droits) de 42%** ;
- **Un ratio de dette nette sur EBITDA de 8,6X**.

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

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

Un coût de l'endettement toujours maîtrisé

Dans le cadre de sa politique de désendettement, la **dette financière brute d'ARGAN continue de baisser**. Elle s'est ainsi **réduite de -3% sur les six premiers mois de l'année à 1,7 Md€**, niveau auquel s'inscrit la **dette nette également**, par différence de la trésorerie disponible.

Le **coût moyen de la dette au 30 juin 2025 décroît à nouveau à 2,10 %**, contre 2,25% au 31 décembre 2024 – avec une maturité de 4,5 ans – et est attendu stable à fin décembre 2025, sur la base d'un taux Euribor 3 mois moyen projeté à environ 2 % sur l'ensemble de l'année.

Reflétant l'approche prudente d'ARGAN en la matière, la **dette est essentiellement contractée à taux fixes ou variables couverts** et se répartit ainsi :

- **60 % de dette à taux fixe** ;
- **39 % de dette à taux variable couverte** ;
- **Seulement 1 % de dette à taux variable non couverte**.

¹ Avec pour hypothèse un taux de capitalisation (hors droits) de 5,25% (stable par rapport à celui enregistré fin juin 2025).

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

- 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
- 26 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 30 juin 2025, **ARGAN** représente un patrimoine de 3,7 millions de m², avec une centaine d'entrepôts implantés en France métropolitaine exclusivement, valorisé 4,0 milliards d'euros pour un revenu locatif annuel de plus de 210 millions d'euros (revenus locatifs annualisés du patrimoine livré au 30/06/2025).

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€	30 juin 2024 (6 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)	30 juin 2025 (6 mois)
Revenus locatifs	98,1	198,3	105,8
Refacturation des charges et impôts locatifs	29,9	37,1	29,8
Charges et impôts locatifs	-30,1	-37,7	-30,4
Autres produits sur immeuble	1,8	3,6	2,0
Autres charges sur immeubles	-0,2	-0,4	-0,3
Revenus nets des immeubles	99,4	200,9	107,0
EBITDA (Résultat Opérationnel Courant)	92,6	185,7	100,0
Dont impact IFRS 16	1,6	3,2	1,7
Variation de juste valeur du patrimoine	18,2	120,4	63,0
Variation de juste valeur IFRS 16	-1,2	-2,4	-1,2
Autres charges opérationnelles	-	-	-
Résultat des cessions	-	-1,6	-
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	109,7	302,2	161,8
Produits de trésorerie et équivalents	0,4	1,3	0,6
Intérêts sur emprunts et découverts	-23,3	-43,9	-19,0
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-0,9	-1,9	-1,0
Frais d'émission d'emprunt	-1,6	-3,3	-1,8
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-0,1	-0,1	-
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-
Résultat avant impôts et autres produits et charges financiers	84,3	254,4	140,7
Autres produits et charges financiers	6,8	-4,9	-2,6
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	0,1	0,1	-
Résultat net consolidé	91,1	249,6	138,0
Résultat net - part du groupe	90,9	245,7	135,9
Résultat net par action – part du Groupe (€)	3,8	10,0	5,3

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2024 (6 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)	30 juin 2025 (6 mois)
Résultat net consolidé	91,1	249,6	138,0
Variation de juste valeur des couvertures de taux	0,1	0,1	-
Variation de juste valeur du patrimoine	-18,2	-120,4	-63,0
Résultat des cessions	-	1,6	-
Autres charges financières	-6,8	4,9	2,6
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-0,1	-0,1	-
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	0,5	0,9	0,9
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-	-
Impact IFRS 16	0,5	1,1	0,5
Résultat net récurrent	67,1	137,6	79,0
Intérêts minoritaires	0,1	0,9	1,0
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA)	67,0	136,7	78,0
Marge sur revenus du résultat net récurrent – part du groupe (EPRA)	68%	69%	74%
Résultat net récurrent par action (€)	2,8	5,5	3,1

Vacance locative EPRA

En M€	30 juin 2024 (6 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)	30 juin 2025 (6 mois)
Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	0,0	0,0	0,6
Valeur locative estimée totale (B)	199,9	204,2	211,1
Taux de vacance EPRA (A/B)	0,0 %	0,0 %	0,3 %

Bilan consolidé simplifié

En M€	30 juin 2024	31 décembre 2024	30 juin 2025
Actifs non courants	4 023,3	4 105,4	4 192,6
Actifs courants	145,9	156,9	113,6
Actifs destinés à être cédés	-	-	-
Total actif	4 169,2	4 262,3	4 306,2
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 075,1	2 226,1	2 297,3
Intérêts minoritaires	34,8	38,5	40,7
Passifs non courants	1 833,4	1 793,5	1 751,9
Passifs courants	225,9	204,2	216,3
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	-	-
Total passif	4 169,2	4 262,3	4 306,2

ANR EPRA

	31 décembre 2024			30 juin 2025		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	2 226,1	2 226,1	2 226,1	2 297,3	2 297,3	2 297,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	87,6	87,6	87,6	89,3	89,3	89,3
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	1,6	1,6	-	5,0	5,0	-
- Goodwill au bilan en M€	-	- 55,6	- 55,6	-	- 55,6	- 55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe en M€	-	-	51,3	-	-	37,8
+ Droits de mutation en M€	229,2	-	-	244,0	-	-
= ANR en M€	2 456,9	2 172,0	2 221,7	2 546,3	2 246,7	2 279,5
= ANR en €/action	96,7	85,5	87,5	98,9	87,3	88,6

LTV EPRA

En M€	30 juin 2024 (6 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)	30 juin 2025 (6 mois)
Inclut			
Emprunts auprès d'institutions financières	1 279,7	1 247,8	1 206,8
Lignes de crédit	-	-	-
Emprunt obligataires	500,0	500,0	500,0
Location financement	61,9	48,1	42,5
Emprunts sur actifs détenus en vue de la vente	-	-	-
Exclut			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-63,3	-85,7	-32,3
Total dette nette (a)	1 778,3	1 710,2	1 717,1
Inclut			
Biens immobiliers occupés par le propriétaire	11,2	11,2	11,1
Immeubles de placement à la juste valeur	3 761,9	3 914,7	4 016,9
Immeubles en cours de développement	101,3	39,9	27,4
Actifs détenus à être cédés	-	-	-
Total patrimoine (b)	3 874,5	3 965,9	4 055,4
LTV (a) / (b)	45,9%	43,1%	42,3%
Droits de mutation (c)	219,0	232,0	247,0
LTV droits inclus (a)/((b)+(c))	43,4%	40,7%	39,9%

Coût de la dette

En M€	30 juin 2024 (6 mois)	31 décembre 2024 (12 mois)	30 juin 2025 (6 mois)
Dette brute	1 842	1 796	1 749
Charges d'intérêts annualisées	42	40	37
Coût de la dette (SPOT à fin d'exercice)	2,30 %	2,25%	2,10%

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.