

Résultats annuels 2025

Une année exceptionnelle !



22 janvier 2026

Équipe ARGAN

Sommaire

I.	Chiffres clés 2025	3
II.	Le marché de l'immobilier logistique en France	5
III.	Des clients-locataires fidèles et de premier plan	10
IV.	Un patrimoine PREMIUM de 3,8 millions de m²	16
V.	La dette	21
VI.	Résultats 2025	25
VII.	Dividende et Bourse	30
VIII.	Feuille de route 2025-2026	33
IX.	Feuille de route ESG : Nouvelles avancées	40
X.	Calendrier financier	46



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
by ARGAN

L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Chiffres clés 2025

Chiffres clés 2025

Le Patrimoine	▪ Valorisation HD :	4,1 Md€	<i>Vs. 3,9 Md€ fin déc. 2024</i>
	▪ Taux de capitalisation HD :	5,25 %	<i>Vs. 5,20 % fin déc. 2024</i>
	▪ Surface :	3,8 millions de m²	
	▪ ANR EPRA NTA :	91,5 € par action	<i>Vs. 85,5 € fin déc. 2024</i>
La Dette	▪ Rating S&P : « BBB- », perspective stable		
	▪ Dette nette :	1,7 Md€	<i>Vs. 1,7 Md€ fin déc. 2024</i>
	▪ Ratio endettement H.D. (LTV nette) :	41,1 %	<i>Vs. 43,1 % fin déc. 2024</i>
	▪ Dette nette / EBITDA :	8,5x	<i>Vs. 9,2x à fin déc. 2024</i>
	▪ Coût fin déc. 2025 :	2,10 %	<i>Vs. 2,25 % à fin déc. 2024</i>
Les Résultats	▪ Revenus locatifs :	212 M€	 7 %
	▪ Résultat net récurrent - pdg :	155 M€	 13 %
	▪ Résultat net récurrent – pdg par action :	6,0 €	 8 %



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]

by ARGAN

L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

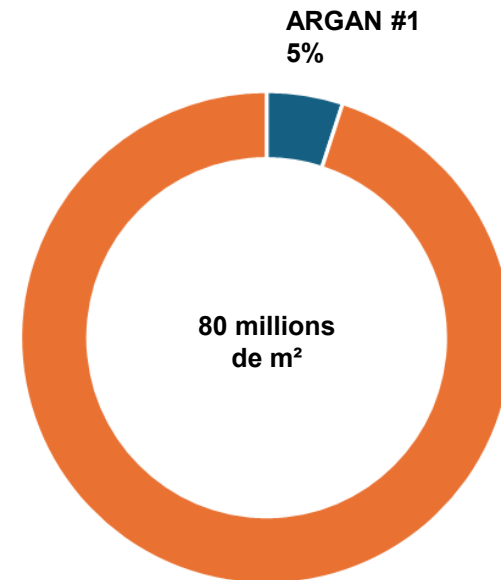
Le marché de l'immobilier
logistique en France

Le parc immobilier logistique Français

Éléments de contexte

- ✓ Fin 2025, la France compte environ 4 000 sites logistiques de 5 000 m² ou plus pour une surface totale de 80 millions de m² environ.
- ✓ Ce marché est très fragmenté. ARGAN est le premier propriétaire de surfaces logistiques en France avec 3,8 millions de m² en patrimoine soit environ 5% du parc français total.
- ✓ Nous dénombrons une soixantaine d'acteurs investisseurs institutionnels (foncières, fonds d'investissement, asset managers, compagnies d'assurances) propriétaires de 100 000 m² ou plus sur le segment de la logistique.
- ✓ En 2025, le développement clé-en-main locatif a représenté un volume de l'ordre de 800 000 m² nouveaux : ARGAN a réalisé plus de 10 % en moyenne des surfaces nouvellement livrées sur les 5 dernières années.

ARGAN dans son marché



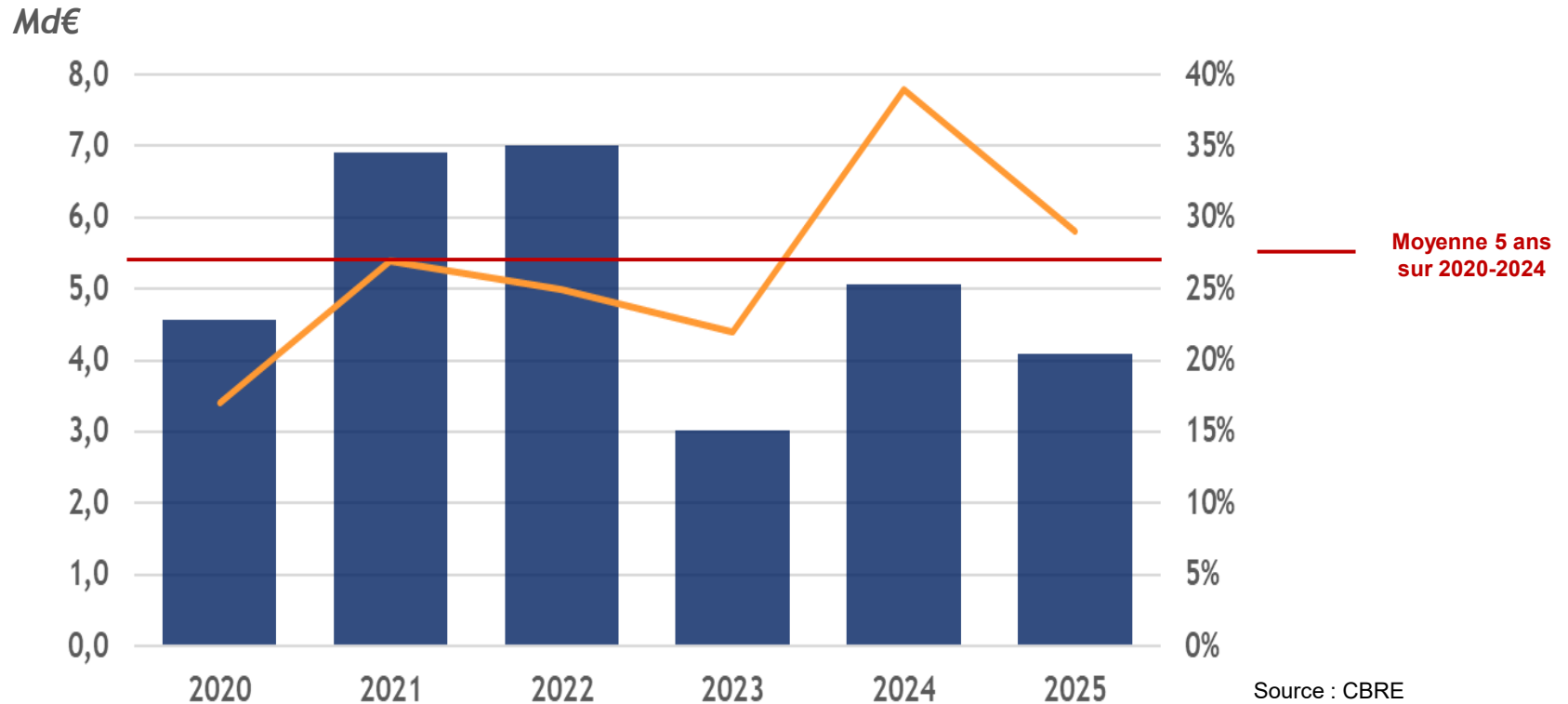
Un marché très fragmenté avec un très grand nombre d'acteurs

Source : ARGAN

Marché de l'investissement immobilier logistique français

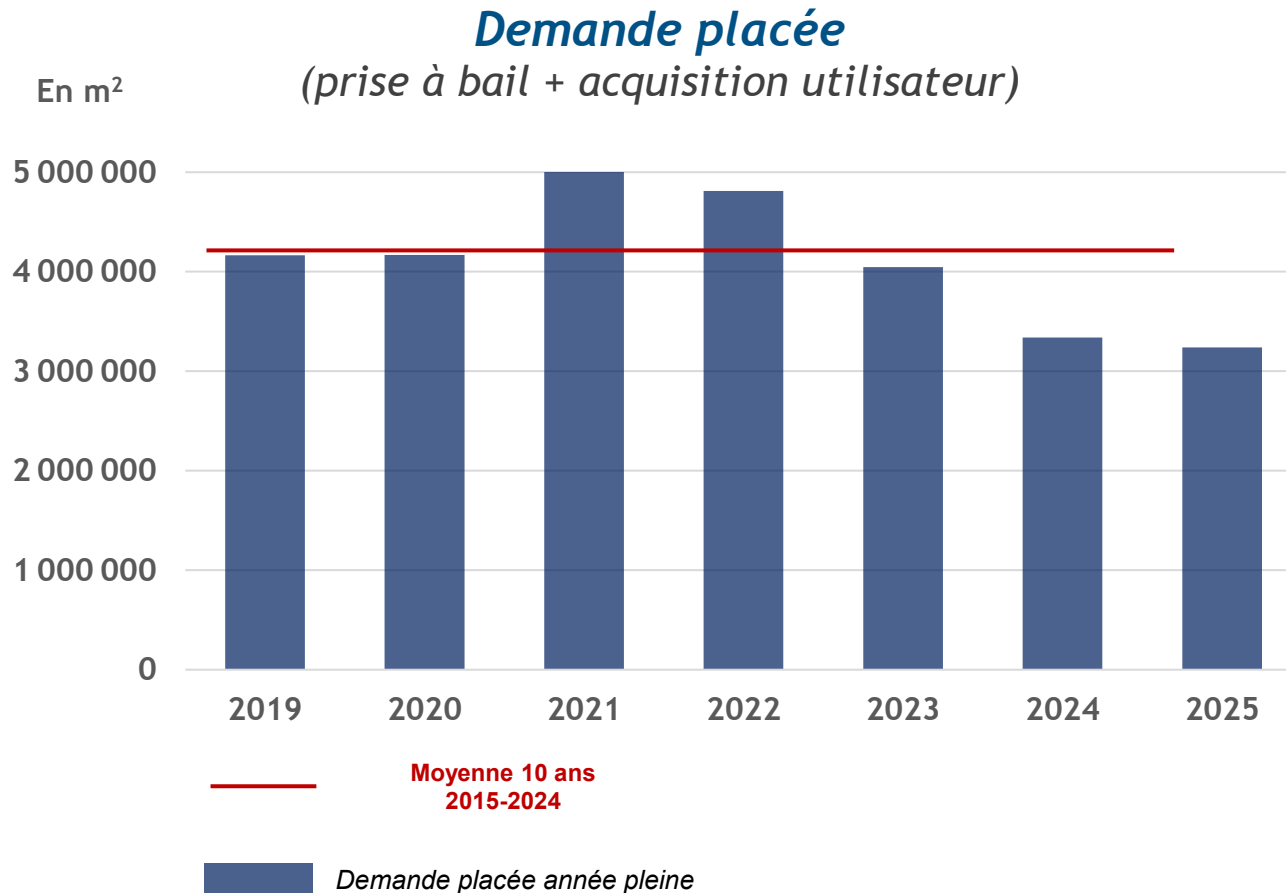
Investissement Industriel & Logistique

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



Les incertitudes politiques et économiques de 2025 ont freiné la dynamique de l'investissement immobilier par rapport à 2024.

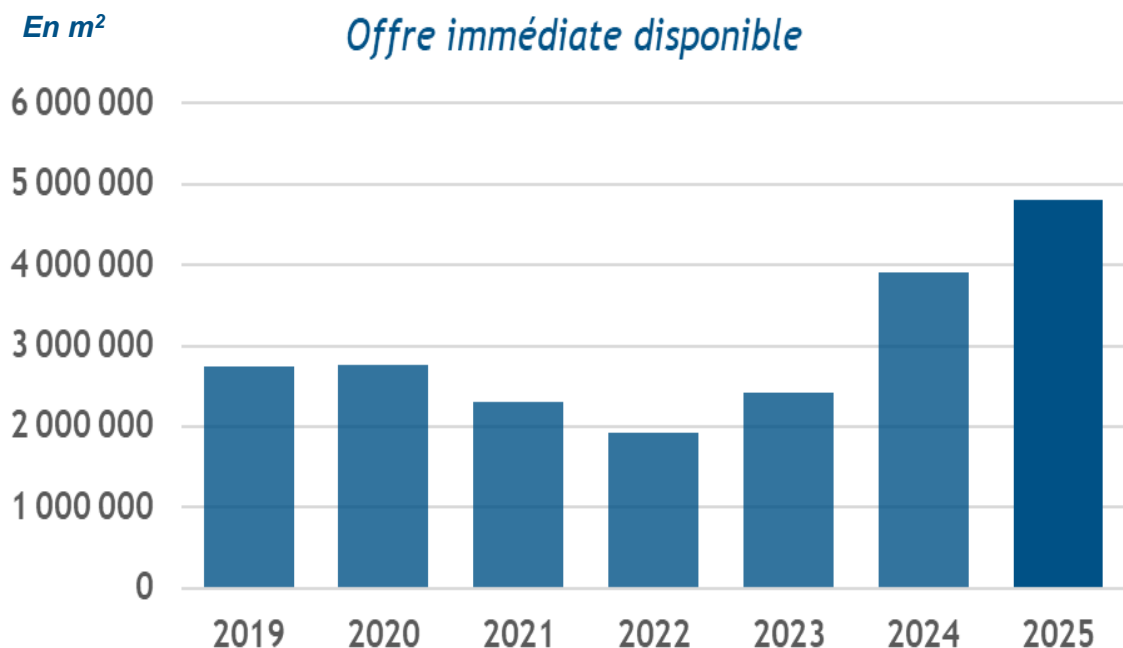
Stabilisation de la demande placée



- **Demande placée quasi-stable (-4%) à fin 2025 vs. 2024**

Source : CBRE

Le taux de vacance atteint un plafond en fin d'année à un niveau modéré



Taux de vacance de 6,3% à fin décembre 2025, en retrait par rapport à fin septembre (6,6%), avec une forte disparité selon les régions:

- Hauts de France : 7,6 %
- Ile de France : 8,4 %
- Autres régions : autour de 5 % (seuil de tension)

Source : CBRE



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



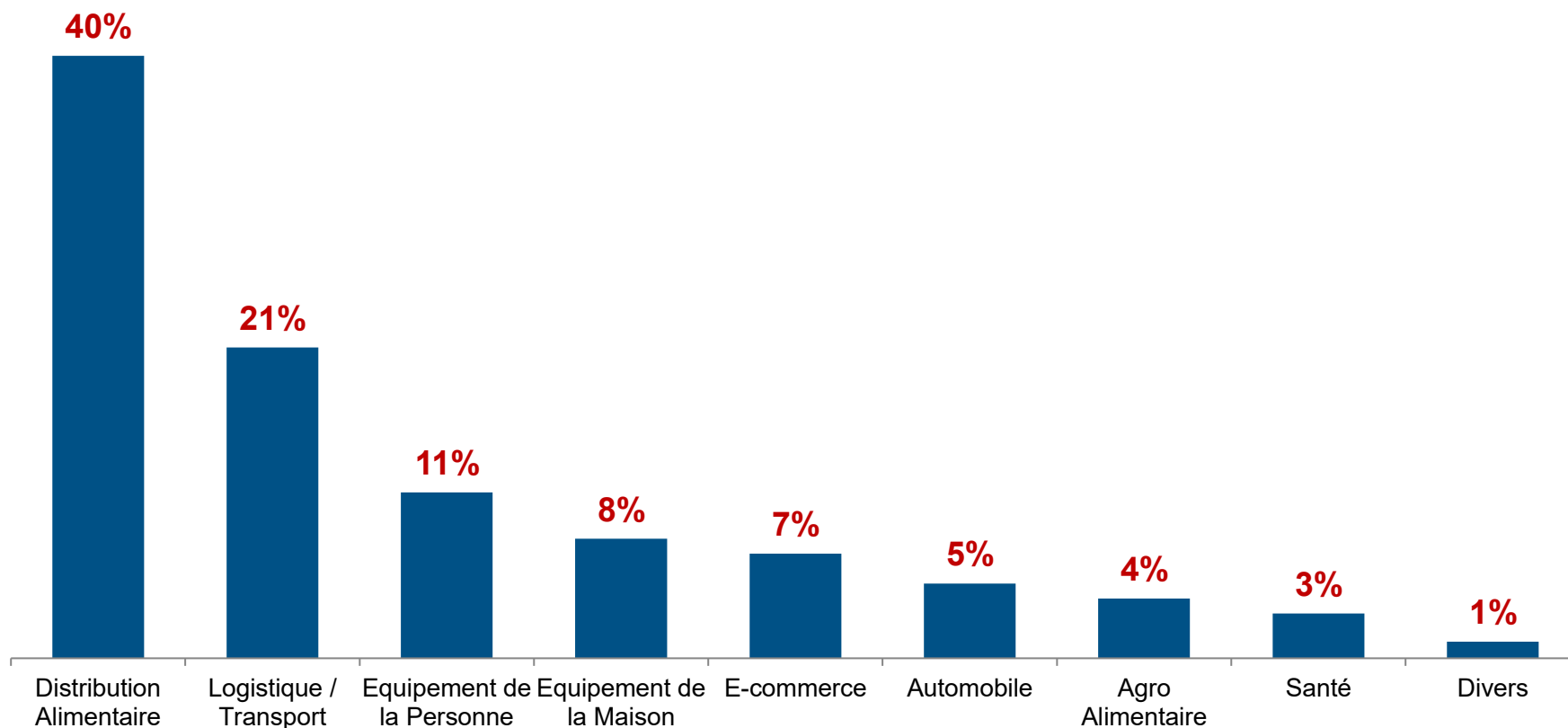
BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

Des clients-locataires
fidèles et de premier plan

Des clients de premier plan



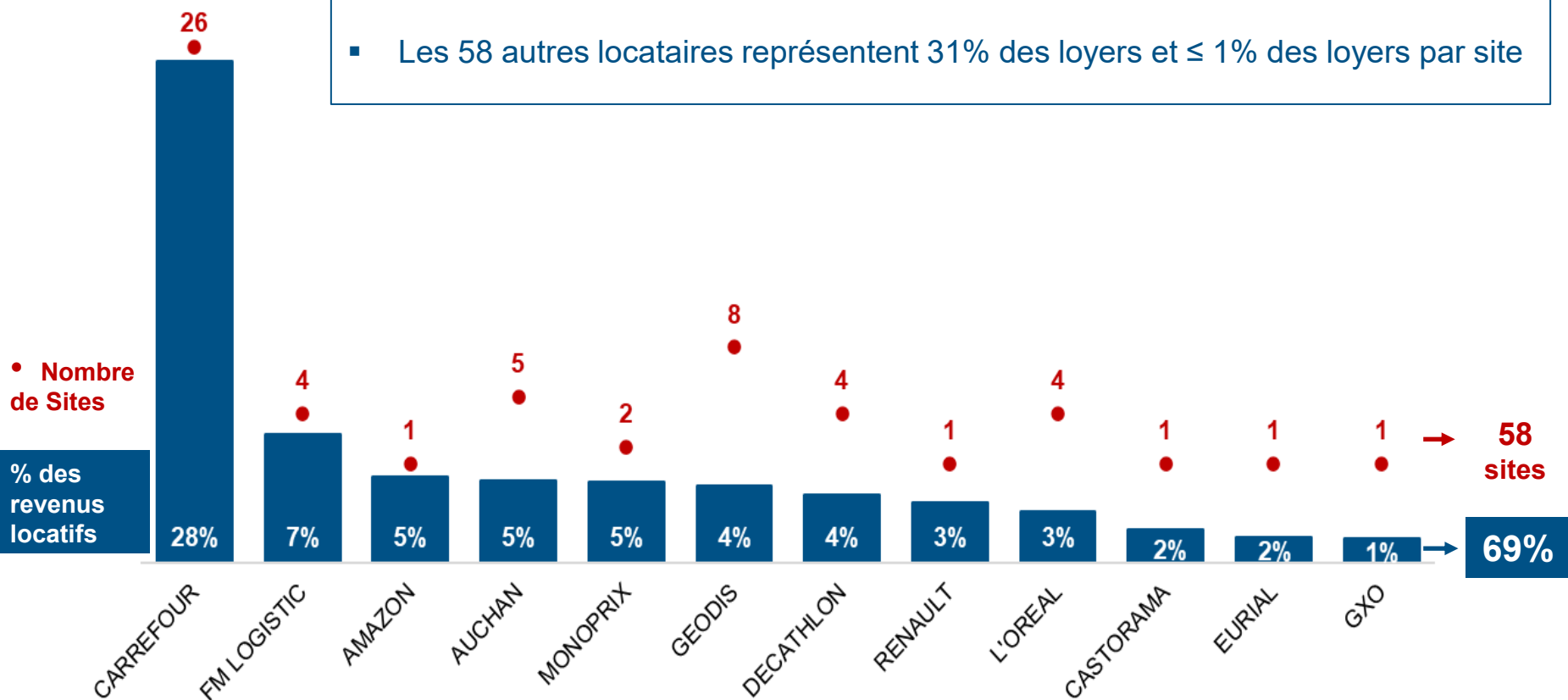
Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des revenus locatifs par client-locataire

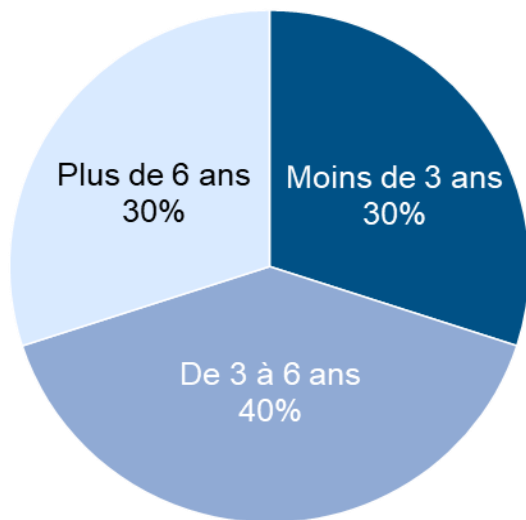
- Les 12 premiers locataires représentent 69% des loyers, répartis sur 58 sites
- Les 58 autres locataires représentent 31% des loyers et $\leq 1\%$ des loyers par site



Des loyers sécurisés

Répartition des baux par durée ferme

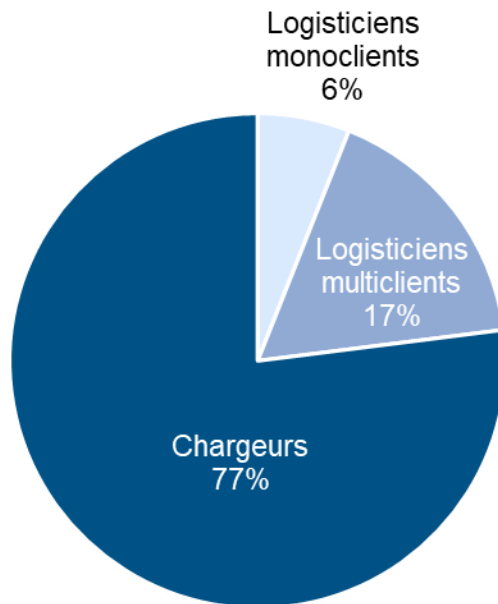
(en % des revenus locatifs annuels)



Durée ferme résiduelle moyenne : 5,0 ans

(quasi-stable vs. fin 2024)

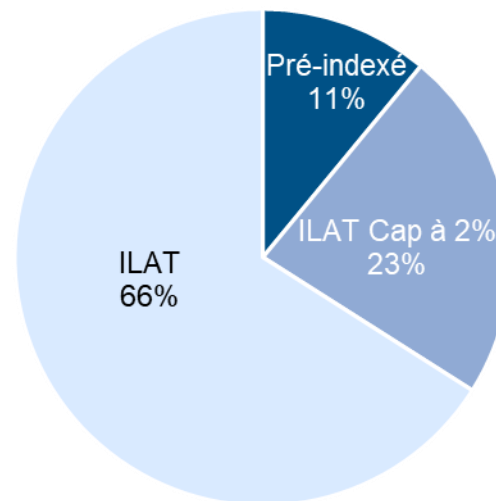
Typologies des Clients



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.)

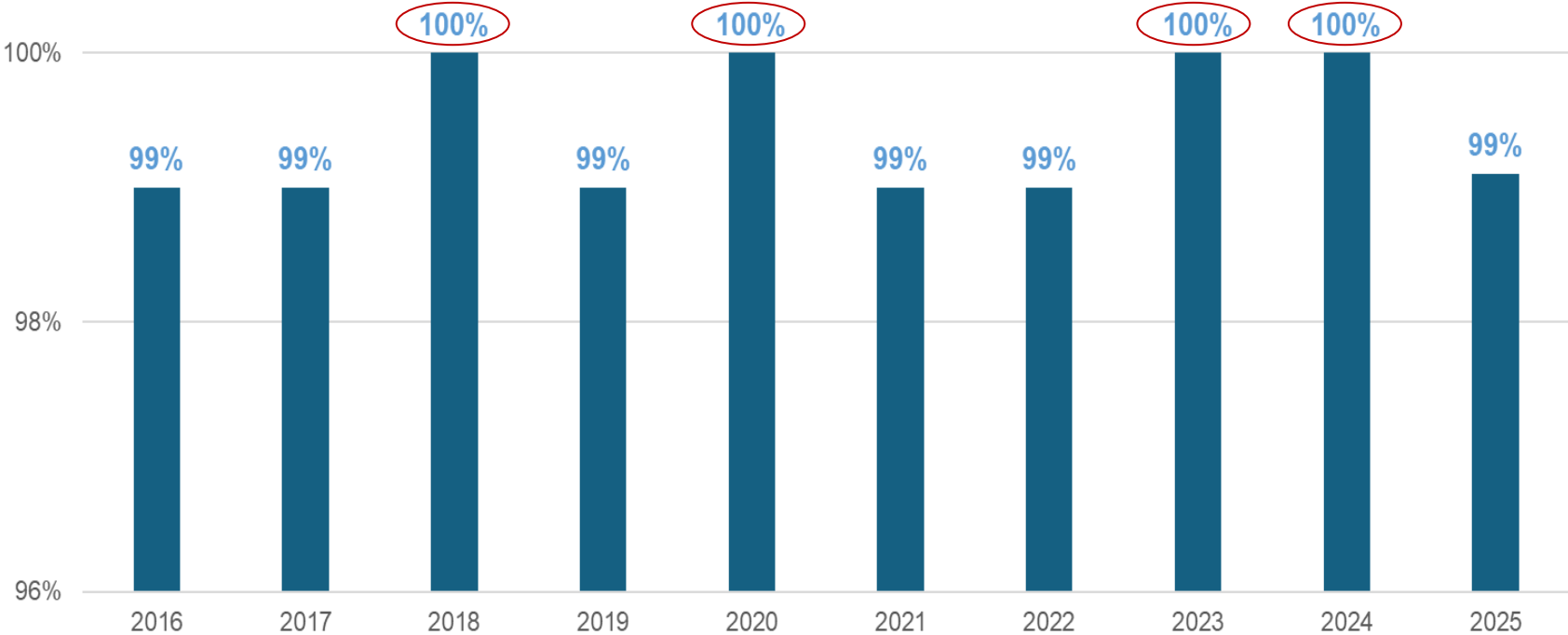
Indexation des Loyers



Indexation moyenne 2025 : +3,45%

Indexation moyenne 2026 : +0,6%

Maintien d'un taux d'occupation supérieur à 99 %



Depuis 10 ans, ARGAN maintient un niveau d'occupation exceptionnel, supérieur à 99%



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

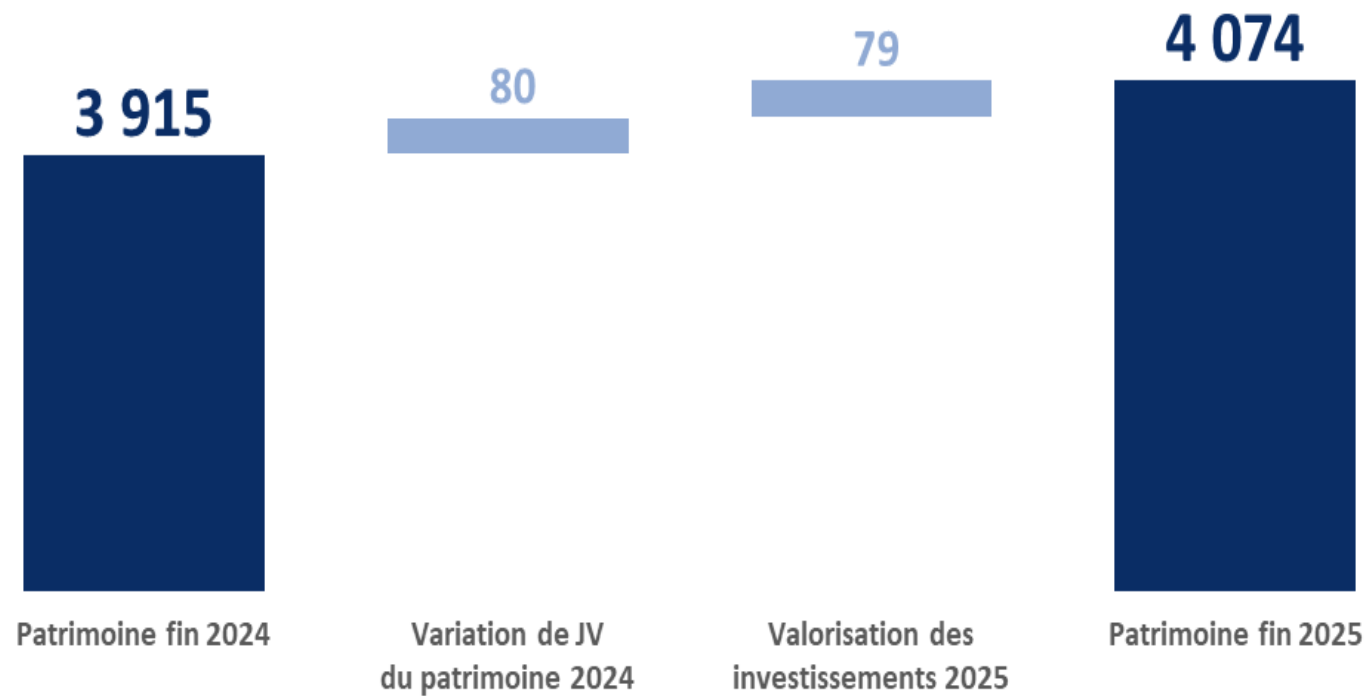
Un patrimoine PREMIUM
de 3,8 millions de m²

2025 : Chiffres clés du patrimoine

Valorisation <i>Hors Droits</i> :	▪ 4,1 milliards d'€ (au taux de capitalisation de 5,25 %)
Surfaces construites :	▪ 3,8 millions de m² (vs. 3,7 millions de m ² fin 2024)
Réserve foncière constructible :	▪ 750 000 m²
Taux d'occupation spot :	▪ > 99 %
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 5,0 ans
Age moyen des entrepôts :	▪ 12,4 ans
Nombre d'entrepôts :	▪ 105
Part d'entrepôts certifiés :	▪ 50% du patrimoine & 100% des nouveaux développements au label Aut0nom®
Nombre de locataires :	▪ 70
Nombre d'employés :	▪ 25 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe

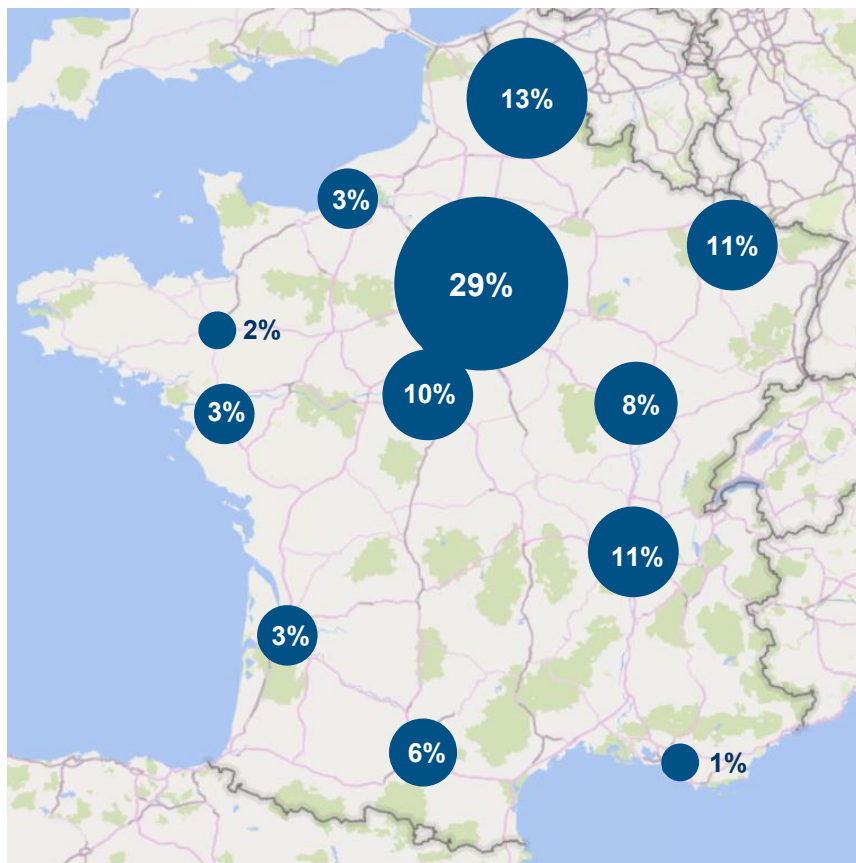
Valorisation du Patrimoine : 4,1 Md€, en hausse de 4%

En M€

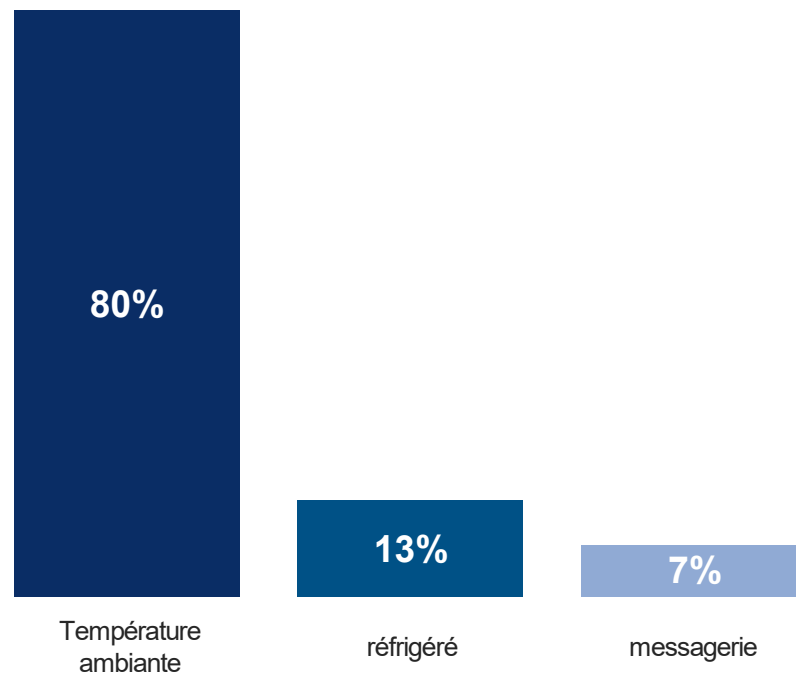


Répartition des plateformes

par régions



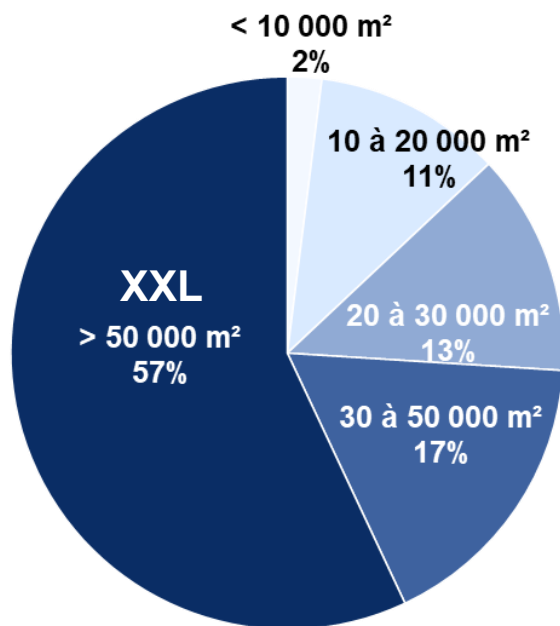
par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

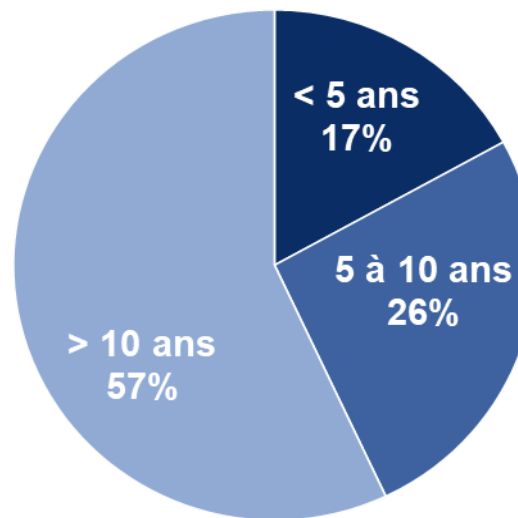
Répartition des plateformes

par surfaces



Surface moyenne : 36 000 m²

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 12,4 ans



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]

by ARGAN

L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

La dette

Une dette sous contrôle avec une liquidité renforcée

1 Endettement

- Poursuite d'un endettement maîtrisé, avec comme cible à fin 2026 :
 - LTV hors droits autour de 40 %*
 - Dette nette / EBITDA de l'ordre de 8,5x

2 Financement

- Favoriser à l'avenir la dette non amortissable de type obligataire ou bancaire, afin d'accroître les flux de trésorerie disponibles en soutien au développement et au retour aux actionnaires (dividende)

3 Liquidité

- Lignes RCF = > 400 M€
- Prêt « bridge-to-bond » = 500 M€

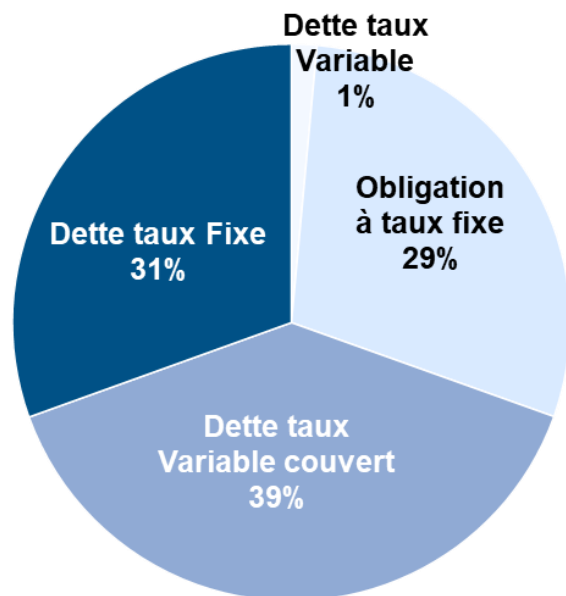
4 Rating

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

* A taux de capitalisation constant par rapport à fin 2025 de 5,25 % hors droits.

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

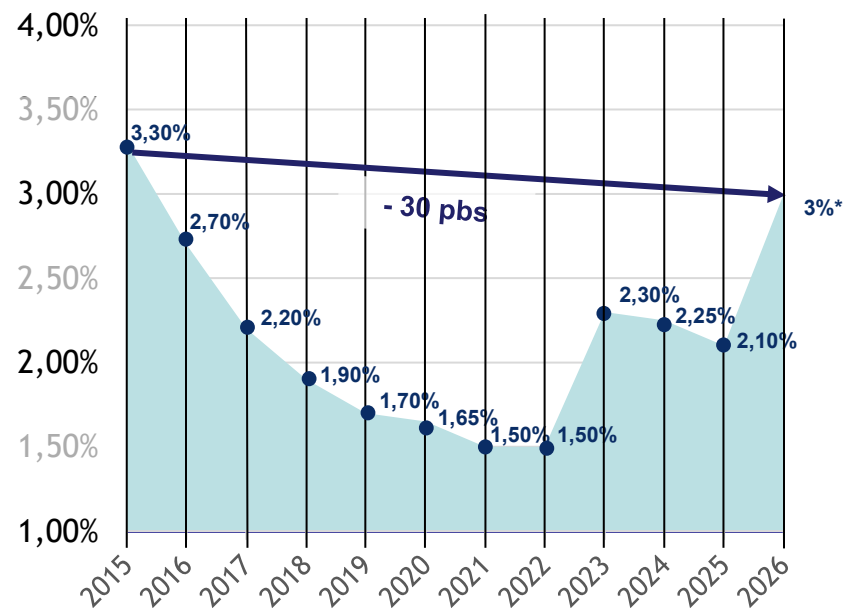
STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DECEMBRE 2025



Dette nette = 1,7 Md€

- Coût moyen de la dette à fin 2025 = 2,10 %
- Maturité de la dette = 4,0 ans
- Dette Nette / EBITDA = 8,5x (vs. 9,2x fin 2024)
- LTV HD : 41,1 % (vs. 43,1 % fin 2024)

EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



* Taux spot à fin 2026 dans l'hypothèse d'une émission obligataire réalisée avec un coupon de 3,5%.

Refinancement 2026 : principaux points

1

**Dette obligataire
actuelle**

- Montant : 500 M€
- Coupon : 1,01% / an
- Maturité : 17/11/2026

2

**Sécurités mises en
place pour saisir la
meilleure fenêtre à
compter de 2026**

- Lignes de RCF portées de 300 M€ à plus de 400 M€ en 2025
- Signature d'un prêt « bridge-to-bond » de 500 M€ avec une facilité disponible jusqu'en novembre 2027

3

**Hypothèses
nouvelle émission**

- Montant visé : 500 M€ à 700 M€
- Nombre de tranches visé : 2
- Fenêtre d'émission envisagée : d'avril à octobre 2026



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
by ARGAN

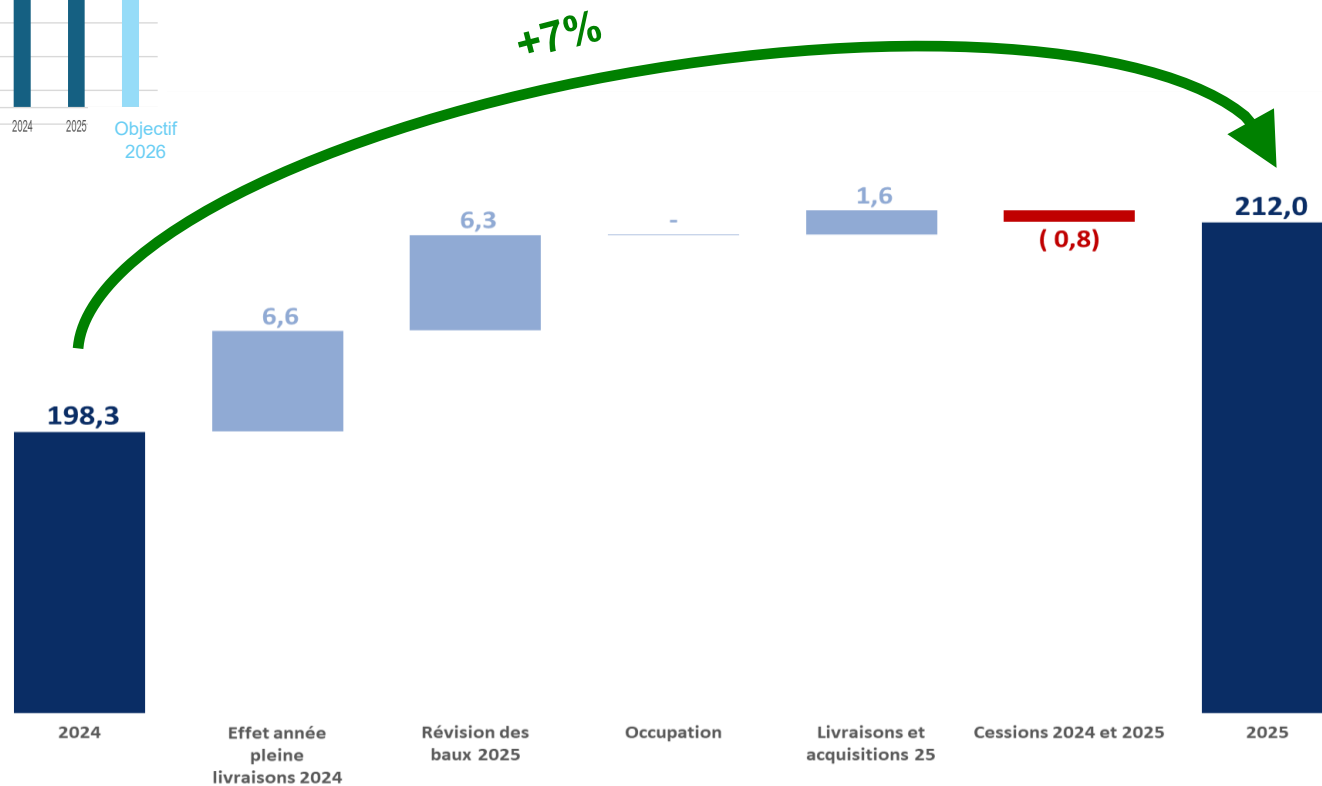
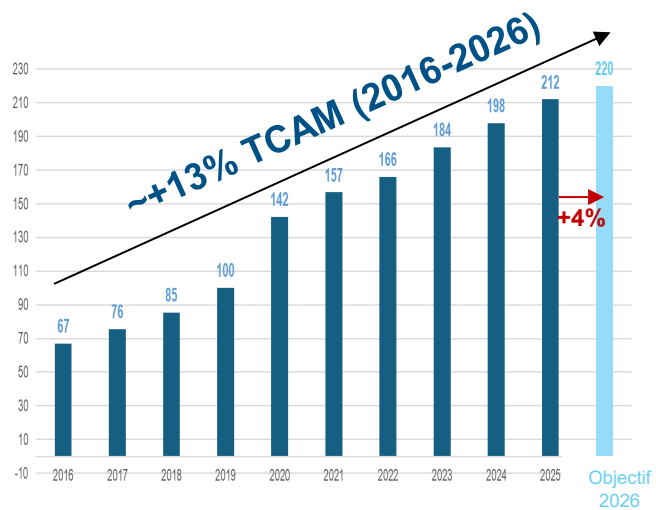
L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Résultats
2025

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



Résultat net récurrent 2025

En M€	2024	2025	
Revenus locatifs	198,3	212,0	↗ +7%
Charges courantes	-14,8	-13,5	
Produits de trésorerie	1,3	0,7	
Intérêts sur emprunts	-43,9	-37,0	
Frais emprunt bridge	-	-1,5	
Frais d'émission (étalement)	-3,3	-3,8	
Résultat net récurrent	137,6	156,9	↗ +14 %
<i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	<i>69 %</i>	<i>74 %</i>	
Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)	136,7	154,8	↗ +13 %
Résultat net récurrent pdg par action (€)	5,5 €	6,0 €	↗ +8 %
Sur base nombre moyen pondéré d'actions du semestre	24 657 305	25 629 421	

Accélération du résultat net récurrent part du Groupe : hausse de +13 %

Le résultat net récurrent par action progresse moins vite (+8%), 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)

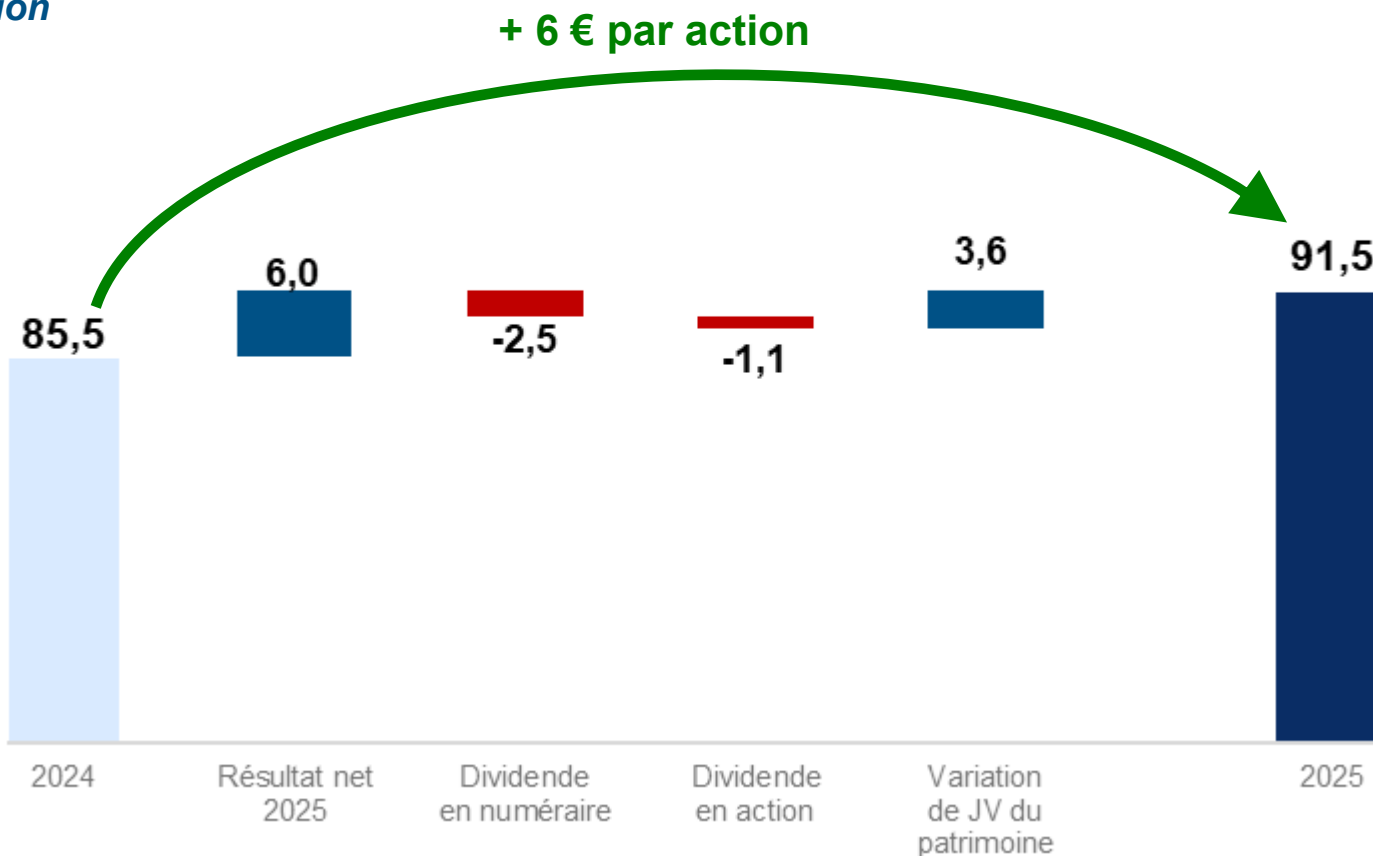
Compte de résultat consolidé (IFRS) 2025

En M€	2024	2025
Revenus locatifs	198,3	212,0
EBITDA	185,7	199,6
EBITDA / Revenus (%)	94%	94%
Variation de juste valeur	118,0	91,3
Résultat des cessions	-1,6	-0,1
Autres charges opérationnelles	-	-
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	302,2	290,9
Produits de trésorerie et équivalents	1,3	0,7
Intérêts sur emprunts	-43,9	-37,0
Frais emprunt bridge	-	-1,5
Instruments dérivés / frais d'émission / IFRS 16	-5,3	-5,7
Pénalités sur remboursement anticipé de prêt	-	-
Résultat avant impôts	254,4	247,4
Impôts et autres charges financières	-4,9	0,6
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	0,1	-
Résultat net	249,6	248,0
Résultat net part du groupe	245,7	245,2
Résultat pdg par action (€)	9,96	9,57
Sur base nombre moyen pondéré d'actions du semestre	24 657 305	25 629 421

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

Évolution de l'ANR EPRA NTA par action en 2025

En €/action



ANR EPRA NRV = 103,5 € / action

ANR EPRA NTA = 91,5 € / action

ANR EPRA NDV = 92,7 € / action



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM[®]
by ARGAN

L'entrepôt qui produit
sa propre énergie

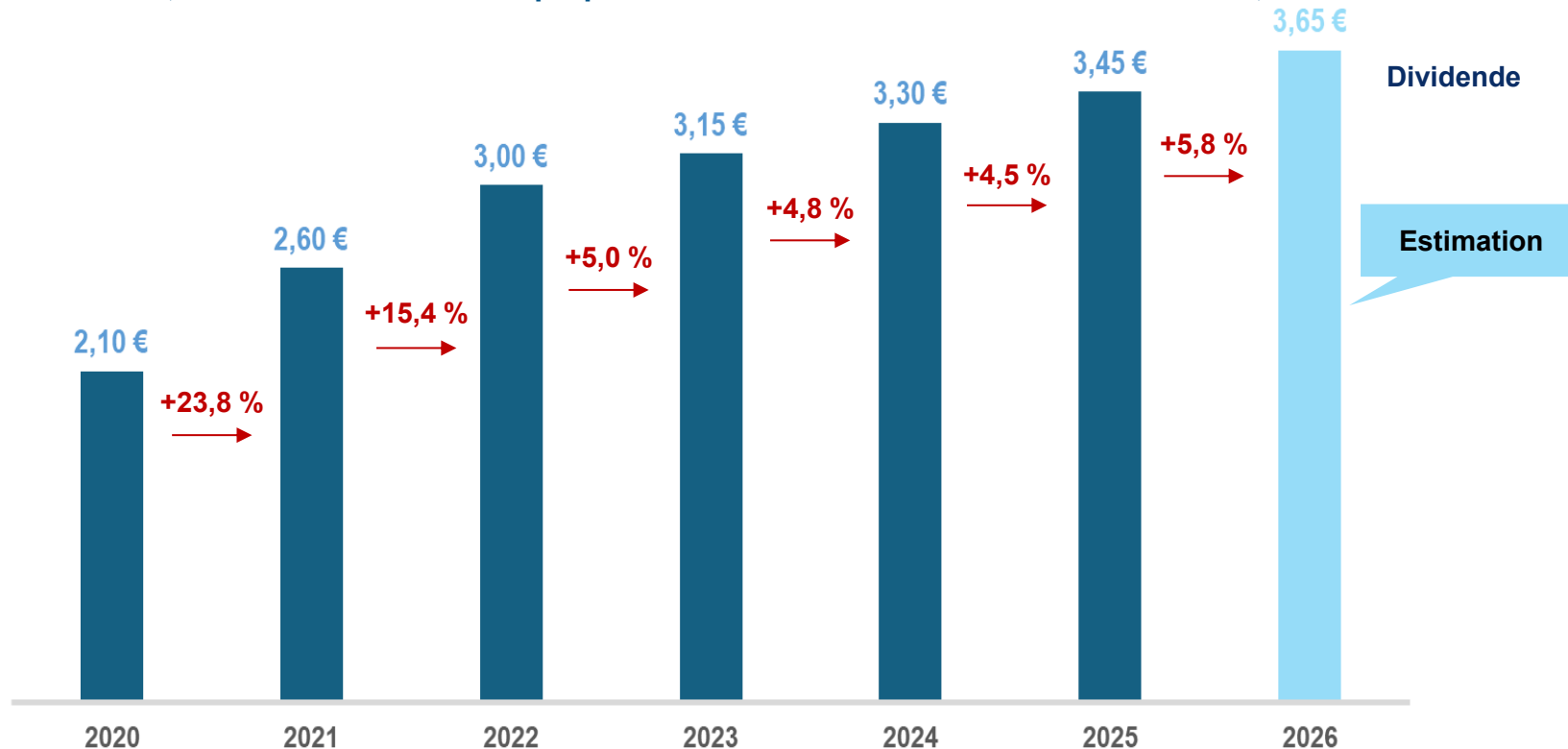


BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

Dividende et bourse

Dividende en progression de +5% au titre de 2025 puis de +6% au titre de 2026

- Un dividende de 3,45 € par action sera proposé à l'Assemblée Générale annuelle du 26 mars 2026, représentant :
 - ✓ Une progression constante du dividende par action (taux de croissance annuelle moyen 2020-2025 = +10 %)
 - ✓ Un rendement de 5,4 % sur la moyenne du cours de décembre 2025 (64,0 €/action)
 - ✓ Un taux de distribution de 58 % (sur base du résultat net récurrent part du Groupe par action de 2025)
 - ✓ Le paiement du dividende au titre de 2025 sera exclusivement proposé en numéraire
- Un dividende de 3,65 € devrait ensuite être proposé à l'Assemblée Générale du 25 mars 2027, au titre de 2026



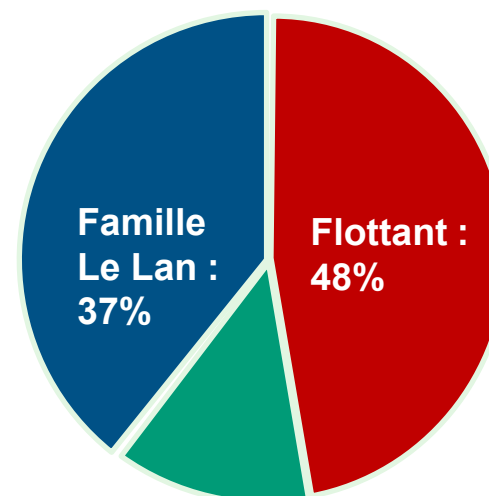
Les Dividendes affichés (année N) sont distribués l'année suivante (année N+1)

Evolution du cours de Bourse

Evolution du cours d'ARGAN

- Cours de bourse d'ARGAN à 66,0 € par action à fin 2025, qui affiche une progression de +9 % sur un an
- Cette hausse est :
 - ✓ Supérieure à celle de l'EPRA Europe : +2 %
 - ✓ En ligne avec celle du SBF 120 : +10 %

Répartition du capital



Prédica :
15%

A retenir

- ✓ **Solide performance relative d'ARGAN en 2025** (Indices de référence : SBF 120 & FTSE EPRA Europe)
- ✓ **Actionnariat stable avec une vision long-terme**
- ✓ **Flottant de 48%**



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUT-NOM[®]
by ARGAN

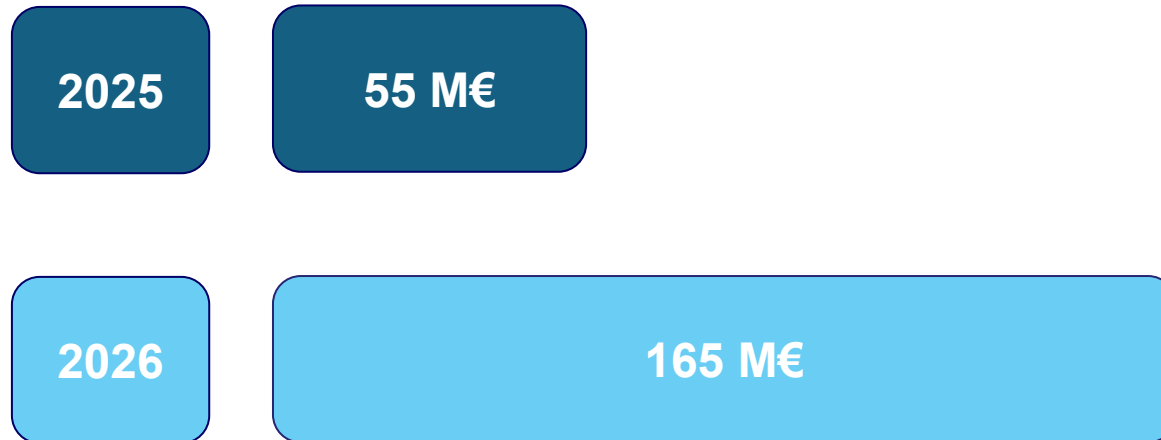
L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Feuille de route
2025-2026

2025-2026 : Près de 220 M€ d'investissements



Au total, près de 220 M€ d'investissements sur la période 2025-26, dont :

- Environ 100 M€ de développements en propre
- Environ 120 M€ au travers de trois acquisitions
- ➔ Rendement moyen de tous les investissements : supérieur à 6%

2025 : 55 M€ d'investissements pour 70 000 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

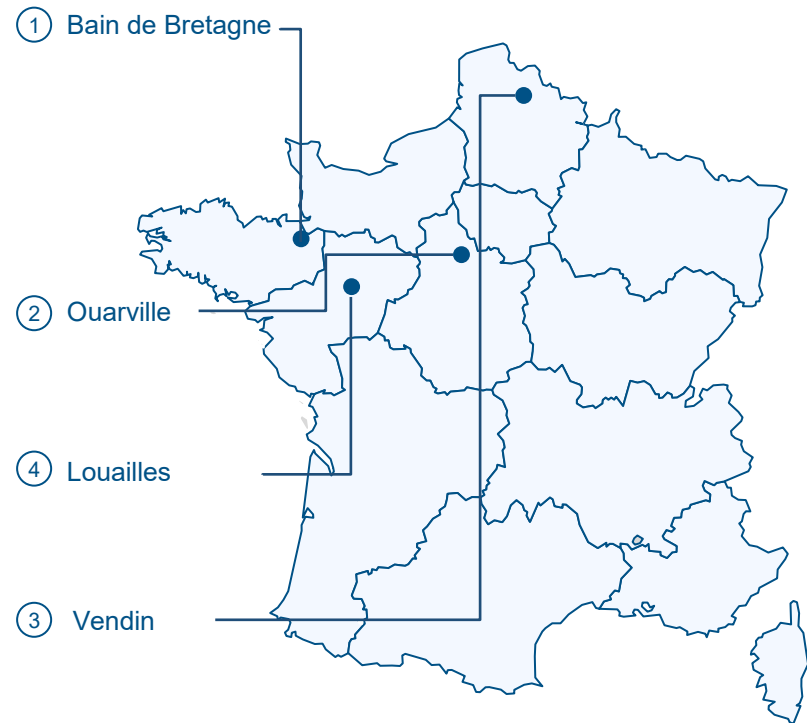
③

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



④

Localisation

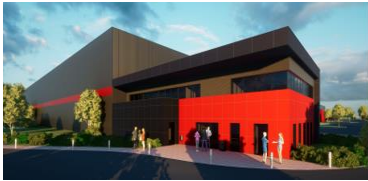


Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

➤ Le rendement moyen des projets livrés en 2025 est de 7,2% (4 M€ de loyers / an).

2026 : 165 M€ d'investissements pour 140 000 m² (1/2)

Vues des sites



Informations principales

- Vendenheim (67)
- Acquisition
- Surface : 41 700 m²
- Durée ferme : 9 ans



①

- Cléon (76)
- Acquisition
- Surface : 34 200 m²
- Durée ferme : 10 ans



②

- Barentin (76)
- Acquisition
- Surface : 19 800 m²
- Durée ferme : 10 ans



③

- Amblainville (60)
- Extension
- Surface : 11 800 m²
- Durée ferme : 10 ans



④

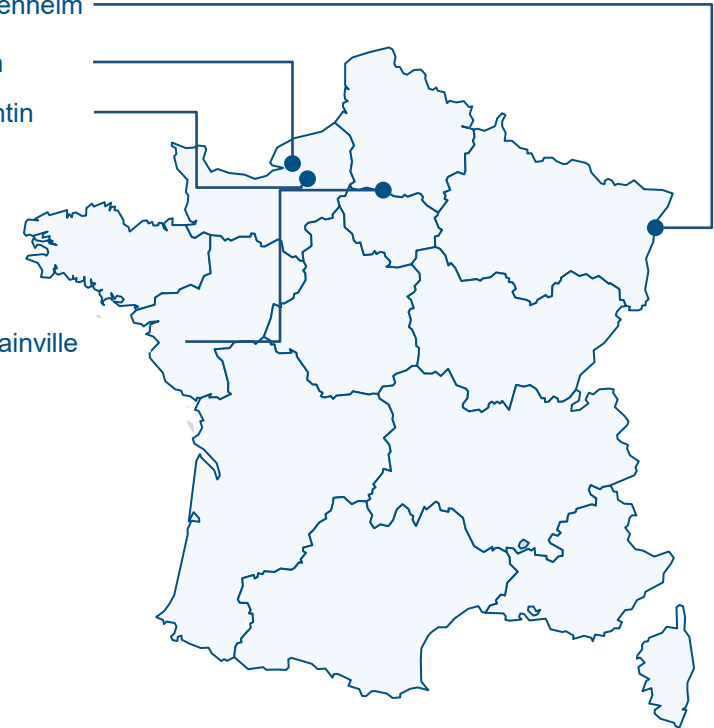
Localisation

① Vendenheim

② Cléon

③ Barentin

④ Amblainville



Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

2026 : 165 M€ d'investissements pour 140 000 m² (2/2)

Vues des sites



Informations principales

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



5

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



6

- Valenton (94)
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 1 300 m²
- Durée ferme : 12 ans



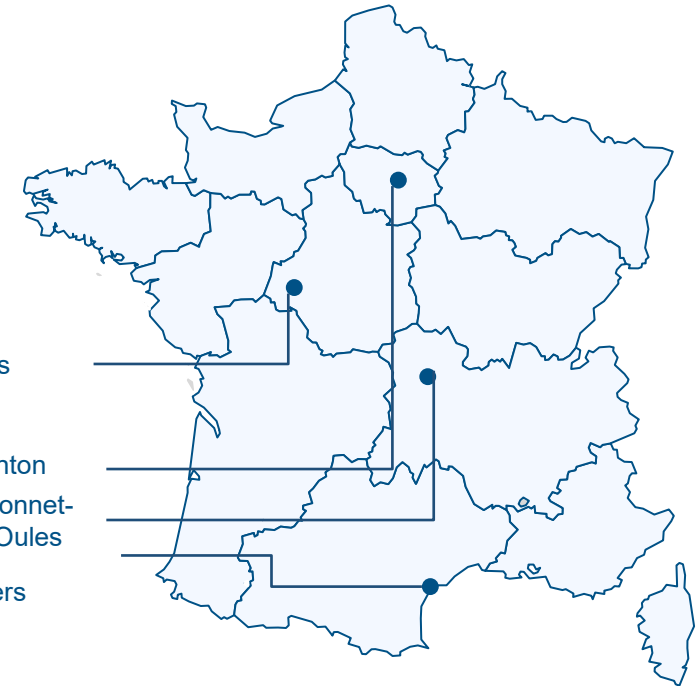
7

- St. Bonnet-Les-Oules (42)
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 15 000 m²
- Durée ferme : 9 ans



8

Localisation



5 Tours

7 Valenton

8 St. Bonnet-Les-Oules

6 Béziers




Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

Objectifs 2026

Le Patrimoine

- Investissements à livrer : **165 M€**

Les Résultats & Dividende

- Revenus locatifs : **220 M€**  4 %
- Résultat net récurrent – pdg par action⁽¹⁾ : **~ 6 €**  Stable
- Dividende par action (annoncé) : **3,65 €⁽²⁾**  6 %

Ratios de dette

- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **~40 %⁽³⁾** Vs. 41,1 % fin déc. 2025
- Dette nette / EBITDA : **8,5x** Vs. 8,5x à fin déc. 2025

1. Selon les conditions du refinancement obligataire (voir page 23 de cette présentation).

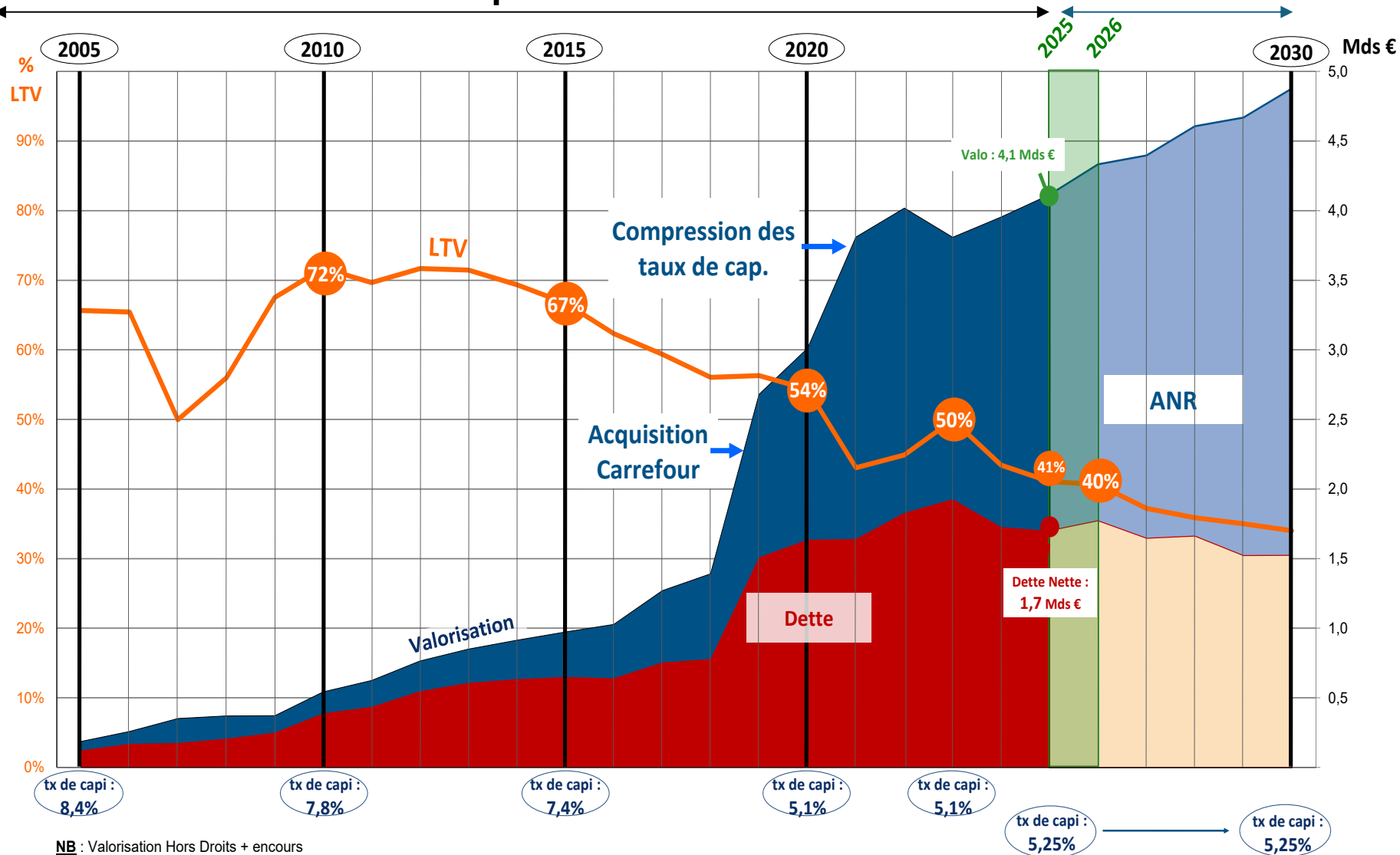
2. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 25 mars 2027.

3. A taux de capitalisation constant par rapport à fin 2025 de 5,25 % hors droits.

Illustration du business plan

Historique 25 ans

Prévision



NB : Valorisation Hors Droits + encours



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Feuille de route ESG :
Nouvelles avancées

Tous nos développements sont au label AUTONOM[®]

L'entrepôt qui produit sa propre énergie

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 % des 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



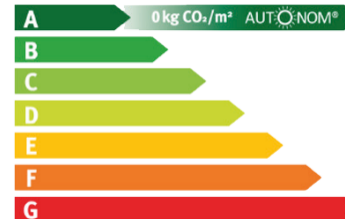
30 000 MWh
produits en 2025



52 000 arbres
plantés à
Cestas



-90 %
d'émissions vs.
entrepôt standard



Réalisations ESG récentes :

Faits marquants de 2025 liés à l'Environnement

Réduction du bilan carbone

- A fin 2025, ARGAN devrait déjà avoir atteint plus de 50 % de son objectif de réduction de moitié des émissions de CO₂ du Scope 3 énergie entre 2022 et 2030
- 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 en 2025
 - Investissements alloués : plus de 2,8 M€
 - Des émissions de CO₂ évitées d'environ 2 100 tonnes / an

Biodiversité

- Labellisation par le programme de l'Etat des entreprises engagées pour la nature par le biais de la charte biodiversité (rappel : 8 objectifs pour 2030 avec des jalons tous les 2 ans)
- En complément, mise en place d'un guide de développement durable des sites destiné aux clients-locataires d'ARGAN

Reforestation

- 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 AUTONOM® d'ARGAN
- Projet localisé à Cestas, à proximité immédiate de 2 implantations d'ARGAN
- Plantation qui a débuté cette fin 2025 pour 50 000 arbres sur une emprise foncière de 40 hectares
- Bénéfice visé = environ 8 000 tonnes de CO₂ (crédit carbone) sur 8 ans
- Participation au développement de l'emploi local avec des sociétés prestataires recrutées dans un rayon de 100 km

Etude de résilience du patrimoine ARGAN

1 Contexte

- Accélération du changement climatique et nécessité d'évaluer les impacts potentiels à horizon 2035, 2055 et 2085, notamment :
 - Canicule, stress thermique, retrait / gonflement des argiles,
 - Inondations,
 - Grêle...

2 Enjeux pour ARGAN

- Maintenir la valeur des actifs
- Garantir la continuité d'exploitation
- Intégrer le risque climatique dans la stratégie ESG et être à même de le communiquer au marché

3 Choix de Carbone4

- Acteur de référence pour ce type d'analyses

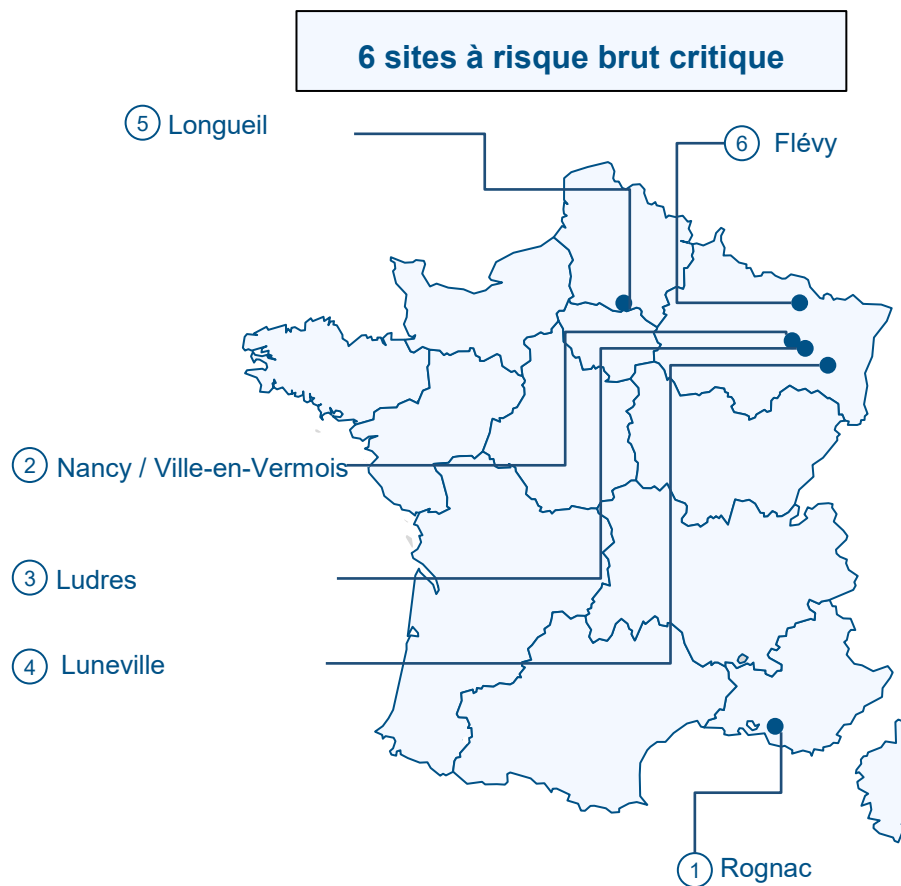
4 Objectif de la mission de Carbon4

- Identifier les risques physiques majeurs
- Quantifier l'exposition du patrimoine d'ARGAN et l'intensité des risques, actif par actif
- Identifier les sites à risque et formuler, si nécessaire, des plans d'adaptation

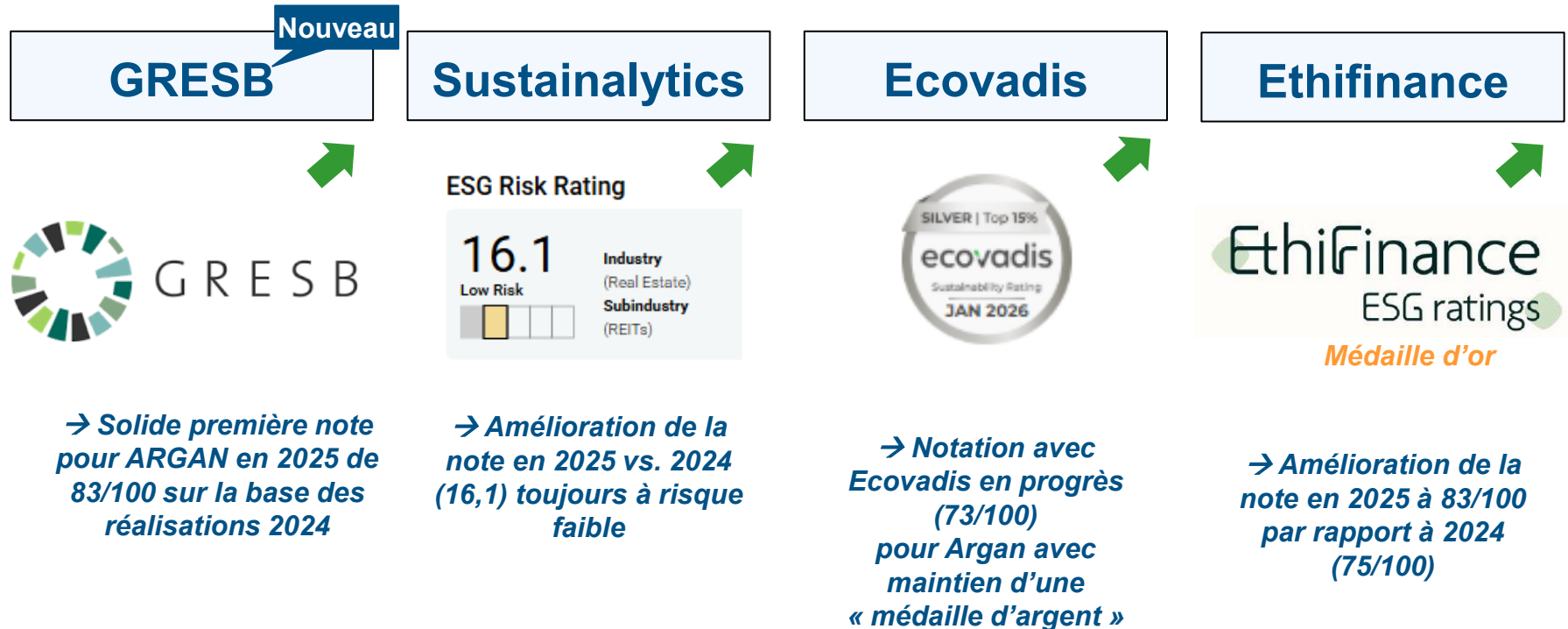
Etude de résilience du patrimoine ARGAN : Conclusions

Sur les 102 sites étudiés :

- Les impacts liés au changement climatique sont très limités et essentiellement liés aux aléas extrêmes,
- 6 entrepôts ont une note de risque **brut critique** à horizon 2050 pour les aléas : retrait/gonflement des argiles, inondation par ruissellement ou remontée des nappes ou débordement de rivière.
- Le risque brut a été ensuite affiné en fonction des caractéristiques propres à chaque site et des aménagements réalisés.
- 5 sites ont un risque net non critique
- Seul un site nécessite une étude complémentaire d'évaluation des risques et la réalisation d'un plan d'urgence.



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



- Argan poursuit son engagement dans sa feuille de route visant à renforcer sa présence auprès des principales agences de notation ESG
- Les notations 2025 continuent d'afficher de solides performances en ESG sur l'ensemble des piliers (Environnement, enjeux Sociaux / Sociétaux et Gouvernance)



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Calendrier financier

Calendrier des communiqués et réunions 2026 et 2027

Calendrier financier 2026

- ➔ *26 mars : Assemblée Générale annuelle 2026*
- ➔ *1^{er} avril : CA du 1^{er} trimestre 2026*
- ➔ *1^{er} juillet : CA du 2^{ème} trimestre 2026*
- ➔ *23 juillet : Résultats semestriels 2026*
- ➔ *1^{er} octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2026*

Calendrier financier 2027

- ➔ *4 janvier : CA 4^{ème} trimestre 2026*
- ➔ *21 janvier : Résultats annuels 2026*
- ➔ *25 mars : Assemblée Générale annuelle 2027*