

SA ARGAN

Comptes annuels
Bilan au 31/12/2025

21 RUE BEFFROY
92200 NEUILLY SUR SEINE
SIRET : 39343060800041

Table des matières

BILAN ACTIF	2
BILAN PASSIF	3
COMPTE DE RESULTAT	4
REGLES ET METHODES COMPTABLES	6
FAITS CARACTERISTIQUES	10
NOTES SUR LE BILAN	11
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	23
AUTRES INFORMATIONS	25
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	27
DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES	28
DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHE	29
EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	29
BILAN ACTIF présenté en 2024	30
BILAN PASSIF présenté en 2024	31
COMPTE DE RESULTAT présenté en 2024	32

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	95 751	64 353	31 397	317
Fonds commercial				
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Immo incorp en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	305 291 015		305 291 015	297 086 135
Construction	1 959 420 905	557 046 536	1 402 374 369	1 442 603 292
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	316 119 160	66 823 416	249 295 744	260 217 544
Immo corp en cours, avances et acomptes	12 828 779		12 828 779	28 870 079
Immobilisations financières (1)				
Participations	44 515 419		44 515 419	44 515 419
Créances rattachées aux participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	4 348 519		4 348 519	6 373 408
Autres immobilisations financières	649 131		649 131	649 113
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	2 643 427 832	623 934 306	2 019 493 526	2 080 474 460
(1) Dont à moins d'un an (brut)			1 647 243	2 024 889
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	281 269		281 269	255 767
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés	58 395 479		58 395 479	58 890 502
Autres créances	93 898 685		93 898 685	50 886 652
Charges constatées d'avance	461 841		461 841	612 506
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	869 267	1 496	867 771	1 554 342
Autres titres	1 023		1 023	49 984 354
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	24 157 679		24 157 679	30 889 557
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	178 065 243	1 496	178 063 747	193 073 680
Frais d'émission d'emprunt (V)	3 669 861		3 669 861	5 146 973
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et diff évaluation Actif (VII)				
TOTAL GENERAL	2 825 162 936	623 935 802	2 201 227 134	2 278 695 113
(2) Dont à moins d'un an (brut)			67 798 737	69 930 777

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

BILAN PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 51 475 378€)	51 475 378	50 805 346
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	331 102 804	335 874 980
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	5 147 538	4 675 129
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	35 633	22 280
Report à nouveau	11 462 746	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	41 313 007	61 758 421
Subventions d'investissement	215 030	11 713 883
Provisions réglementées	14 964 051	10 315 037
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	455 716 186	475 165 076
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	500 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 133 609 414	1 188 168 252
Emprunts et dettes financières diverses (2)	10 904 570	10 548 716
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 661 656	10 936 556
Dettes fiscales et sociales	13 371 086	13 238 351
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 368 335	17 004 985
Autres dettes	2 327 962	1 448 424
Produits constatés d'avance	61 267 926	62 184 751
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES (III)	1 745 510 948	1 803 530 037
Ecarts de conversion passif et différence d'évaluation (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I à IV)	2 201 227 134	2 278 695 113
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	280 536 683	191 904 323
(2) Dont emprunts participatifs		

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	241 024 830		241 024 830	234 596 831
Montant net du chiffres d'affaires	241 024 830		241 024 830	234 596 831
Production stockée				
Production immobilisée			29 992 607	52 704 095
Subventions			36 107	
Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions			2 662 641	7 057 074
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			220 332	
Autres produits			5 167 817	68 917
Total produits d'exploitation (I)			279 104 335	294 426 918
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (1)			68 329 820	98 213 456
Impôts, taxes et versements assimilés			24 888 976	26 305 104
Salaires			4 530 961	5 666 662
Cotisations sociales			2 017 269	2 524 837
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			99 693 762	100 273 624
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				2 662 641
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			574 316	
Autres charges			298 757	189 170
Total charges d'exploitation (II)			200 333 862	235 835 493
(1) <i>Y compris</i>				
- <i>Redevances de crédit-bail mobilier</i>				
- <i>Redevances de crédit-bail immobilier</i>			13 378 311	19 217 488
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			78 770 473	58 591 425
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			26 716	28 881
Produits financiers				
De participation (2)			1 397 213	10 226 629
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo (2)			3 354 482	1 020 185
Autres intérêts et produits assimilés (2)			331 727	742 497
Reprises sur dépréciations et provisions			20 233	38 003
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				59 117
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			102 519	
Total produits financiers (V)			5 206 174	12 086 430
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			2 070 472	28 076
Intérêts et charges assimilées (3)			35 917 440	47 603 486
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				344 455
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total charges financières (VI)			37 987 912	47 976 017
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-32 781 738	-35 889 587
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			45 962 020	22 672 957

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		77 507 625
Charges exceptionnelles (VIII)	4 649 013	38 422 161
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-4 649 013	39 085 464
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	284 310 509	384 020 973
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	242 997 503	322 262 552
BENEFICE OU PERTE	41 313 007	61 758 421
(2) <i>Dont produits concernant les entités liées</i>	1 397 214	1 040 685
(3) <i>Dont intérêts concernant les entités liées</i>		

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 2 201 226 863 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 41 313 007 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 19/01/2026 par le Directoire.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03, actualisé du règlement 2022-06.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Changements comptables :

L'entreprise applique le nouveau règlement ANC 2022-06 à compter du 1^{er} janvier 2025. Les principaux objectifs du règlement ANC n° 2022-06 sont de moderniser et simplifier les états financiers, actualiser la nomenclature des comptes et faciliter la digitalisation.

En pratique, les principales dispositions et incidences sont les suivantes :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel, pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel. Cela a pour objectif de limiter les

éléments inscrits par nature aux seules écritures comptables d'origine purement fiscale (amortissements dérogatoires, ...), corrections d'erreurs et changements de méthode comptable inscrits en résultat. Sur l'exercice 2025, Argan a reclassé en résultat d'exploitation :

- les produits de cessions d'immobilisations pour 220 332€,
- les valeurs comptables des immobilisations cédées pour 574 316€
- les étalements de subvention d'investissement pour 36 107€

Le résultat exceptionnel de l'exercice est exclusivement constitué d'amortissements dérogatoires dont la comptabilisation est maintenue en exceptionnel.

A titre informatif, les produits (76 631 954€) et charges (35 335 935€) liés aux cessions d'immobilisations ainsi que les étalements de subventions d'investissement (875 670€) auraient également été présentés en résultat d'exploitation en 2024 si cette nouvelle définition avait été appliquée

- La suppression des transferts de charges avec un traitement comptable alternatif au cas par cas :

- Remboursements d'assurances : les transferts de charges correspondants sont reclassés dans la rubrique Autres produits du compte de résultat. Leur montant s'établit à 4 960 886 € en 2025, contre 4 895 799 € en 2024.
- Maîtrise d'œuvre interne : les transferts de charges liés à la maîtrise d'œuvre interne incluse dans les prix de revient des constructions sont comptabilisés en diminution du poste Autres achats et charges externes. Ils représentent 697 721 € en 2025, contre 2 135 919 € en 2024
- Impôts locaux dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers : les transferts de charges correspondants sont reclassés en refacturations de charges locatives et présentés dans le Chiffre d'affaires net. Leur montant s'établit à 25 356€ en 2024.

- Reclassement de l'amortissement des frais d'émission des emprunts.

Les dotations aux amortissements des frais d'émission d'emprunt ont été comptabilisés en résultat financier pour 2 065 412€ en 2025. Elles étaient comptabilisées en résultat d'exploitation pour 1 938 856€ en 2024.

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

- La modernisation du plan de compte pour répondre notamment à l'objectif de digitalisation des états financiers. De nombreux comptes (obsolètes ou de granularité trop fine) ont été supprimés.

Cette modification de plan de compte n'a pas d'impact pour Argan.

- La modification du modèle des états financiers avec conservation et mise à jour des deux modèles de bilan et de compte de résultat.

Cette modification n'a que peu d'impact pour Argan (modification à la marge du libellé de certains agrégats).

Les principaux impacts du nouveau règlement sur la période comparative sont les suivants :

- Les comptes sur immobilisations sont désormais présentés au sein des immobilisations en cours. Leur montant s'établit à 1 347 481 € en 2025, contre 1 256 401 € en 2024.
- Les charges constatées d'avance figurent désormais dans les Autres créances. Elles représentent 461 841 € en 2025, contre 612 506 € en 2024.
- Les produits financiers relatifs aux valeurs mobilières de placement sont reclassés des Autres intérêts et produits assimilés vers les Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé pour un montant de 378 005€ au 31 décembre 2025.
- Les produits financiers relatifs aux couvertures sont reclassés des Produits financiers de participation vers les Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé pour un montant de 2 767 184€ au 31 décembre 2025.

- La modification de l'information à donner dans l'annexe à travers (i) le regroupement des informations à fournir dans une seule partie du PCG, présentée par type d'information, et (ii) la proposition de modèles de tableaux normés pour la présentation des informations dans l'annexe (obligatoires ou indicatifs).

Par ailleurs, la société a appliqué le règlement ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des primes liées aux Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) reçues par les consommateurs finaux et les éligibles.

Jusqu'au 31 décembre 2024, ces primes pouvaient être comptabilisées en subvention d'investissement. Dans ce cadre, elles pouvaient soit être enregistrées immédiatement en produit

exceptionnel, soit être inscrites en capitaux propres puis étalées sur la durée d'amortissement des biens financés. La société avait retenu cette seconde méthode.

À compter du 1er janvier 2025, les primes CEE reçues par les consommateurs finaux et les éligibles doivent être comptabilisées immédiatement en résultat d'exploitation. En conséquence, le solde restant à étaler est repris en « Report à nouveau » pour un montant de 11 462 746 €.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La valeur brute des immobilisations corporelles est diminuée du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier ».

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail.

Conformément au PCG (art.745-5), les malis techniques sont affectés aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

SA ARGAN

Les malis techniques issus des transmissions universelles du patrimoine des SCI du périmètre CARGO ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminées par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Le mali technique issu de la fusion de la SAS PORTIMMO dans ARGAN SA a été affecté à l'actif immobilier.

Au 31 décembre 2025, les malis techniques ont été affectés aux groupes d'actifs identifiables sous-jacents suivants :

- Malis techniques sur actifs incorporels, hors fonds commerciaux, pour un montant de 159 153 €
- Malis techniques sur actifs corporels pour un montant de 314 845 257 €.

En matière d'amortissement, le mali technique suit le traitement comptable de l'actif sous-jacent auquel il est affecté : si l'actif sous-jacent est amortissable, la quote-part du mali technique affectée est amortie sur le même rythme.

Amortissements

Les amortissements sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :

- Plateforme logistique :

- VRD : 30 ans
- Clos couvert : 15 et 30 ans
- Equipements : 10 à 20 ans
- Installations générales, agencement et aménagements divers : 10 ans

- Bureaux

- Structure : 60 ans
- Façades : 30 ans
- Equipements : 20 ans
- Aménagements : 10 ans

- Autres immobilisations :

- Concessions, logiciels et brevets : 1 à 5 ans
- Matériel de transport : 4 à 5 ans
- Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 10 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les

immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale. L'entreprise a choisi de ne pas constater d'amortissement dérogatoire lors de l'acquisition d'un bien précédemment en CBI sur la partie du prix de revient fiscal de l'immeuble correspondant à la base d'exit taxe payée lors de l'entrée en régime SIIC.

Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier

Le portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement par Argan SA est évalué semestriellement par un expert indépendant.

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002 (COB est devenu AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode est privilégiée, compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

A chaque clôture, la valeur nette comptable de chaque actif immobilier est comparée à la valeur d'expertise hors droits effectuée par un expert indépendant. La Société, au regard de la valeur communiquée par l'expert indépendant, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, dès lors que la valeur d'expertise d'un actif s'avère être inférieure de plus de 10 % à sa valeur nette comptable et au mali technique, le cas échéant, sur deux exercices consécutifs.

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur de marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les immeubles en cours de construction ou livrés sur l'exercice ne font l'objet d'un test de dépréciation qu'en cas d'indice de perte de valeur avéré (vacance, désordre technique, ...)

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte s'il y a lieu la valeur d'expertise des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

La Société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts défini conformément à l'avis CNC n°2006-A du 7 juin 2006.

En-cours

Les en-cours de maîtrise d'œuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Les franchises accordées ne font pas l'objet d'un étalement. Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

Impôts

La Société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

Régime SIIC

La Société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

Le détail des obligations de distribution est présenté au paragraphe « Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes » dans l'annexe

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé en quatre versements d'égal montant. Ce taux est passé à 19% depuis le 1er janvier 2019.

Instruments financiers à terme et opérations de couverture

La Société utilise des instruments financiers dérivés (swaps, caps et tunnels de taux) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt.

Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de la société en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés. La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025
des cash-flows futurs...) et fondée sur des
données de marché.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent
compte des éléments directement liés à un
événement majeur et inhabituel.

Tableau de flux de trésorerie

Le tableau de flux de trésorerie retrace l'ensemble
des mouvements ayant affecté la trésorerie de la
société.

Il est structuré autour de trois catégories de flux :

- Flux liés à l'activité

Ces flux correspondent aux encaissements et
décaissements générés par l'activité courante de
la Société. Ils comprennent notamment la
capacité d'autofinancement, les variations du
besoin en fonds de roulement ainsi que les autres
mouvements ayant un impact sur la trésorerie
d'exploitation.

- Flux liés aux opérations d'investissement

Ils retracent les décaissements réalisés pour les
acquisitions d'immobilisations corporelles,
incorporelles ou financières, ainsi que les
encaissements liés aux cessions d'actifs.

- Flux liés aux opérations de financement

Cette catégorie présente les flux résultant des
opérations ayant modifié la structure financière
de l'entreprise : émissions et remboursements
d'emprunts, opérations sur le capital ainsi que
versements de dividendes ou assimilés. Le coût de
l'endettement est reclassé en flux des activités de
financement.

Identité société mère consolidante

Société : ARGAN

Forme : Société Anonyme

Capital de : 51 475 378 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur
Seine

SIRET : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

ARGAN a livré quatre nouveaux sites cette année,
avec par ordre chronologique de livraison :

- Un nouveau site logistique à Bain-de-Bretagne
(35), près de Rennes, composé de cinq cellules
totalisant 30 000 m² labellisés AutOnom[®]. Trois
cellules, représentant 19 500 m², ont été livrées
en janvier 2025 à DIMOLOG, nouvelle marque du
groupe DIMOTRANS. Par ailleurs, une quatrième
cellule est occupée, depuis décembre 2025, par
un autre acteur de la logistique. La cinquième et
dernière cellule est en cours de commercialisation
;

- De façon plus exceptionnelle, ARGAN a prolongé
l'accompagnement débuté en 2021 d'un ancien
salarié pour le développement et le financement de
sa société maraichère « Les tomates des frères
Besnard », avec l'extension d'une serre biologique
et Éco-responsable située en Eure-et-Loir (28). Pour
davantage d'informations, se référer à la page 59 du
rapport ESG 2024 sur le site argan.fr. Cette
extension a été livrée en février 2025 ;

- Pour un nouveau client, à Vendin-le-Veil, près de
Lens (62), avec un site logistique, livré fin octobre
2025, composé d'une halle de messagerie cross-
dock de 7 400 m² équipée de 68 quais niveleurs et
un bloc bureaux de 1 200 m² en R+1, dans le cadre
d'un bail très long terme de 12 années fermes ;

- Pour NORTENE HOME DEPOT, leader européen
dans le secteur du jardinage avec plus de 50 ans
d'expérience, avec une plateforme labellisée
AutOnom[®] et représentant 18 000 m², sur la ZAC
Ouest Park de Louailles (72), entre Angers et Le
Mans, livrée début décembre 2025. Exécuté en un
temps record, ce projet lie NORTENE HOME DEPOT
et ARGAN avec un bail long terme de 12 années
fermes.

Dans le cadre de l'échéance du 17 novembre 2026
de sa dette obligataire d'un montant de 500 millions
d'euros, la société a contracté un prêt relais du
même montant pouvant être tiré jusqu'au 17
novembre 2027.

NOTES SUR LE BILAN

Actif Immobilisé

Immobilisations

Rubriques / Situations et mouvements	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Frais de développement Fonds commercial Autres postes d'immobilisations incorporelles	239 371	32 313	16 780	254 904
Immobilisations incorporelles	239 371	32 313	16 780	254 904
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Installations générales, agencements et aménagements des constructions Installations techniques, matériel et outillage industriels Installations générales, agencements aménagements divers Matériel de transports Matériel de bureau et informatique, mobilier Malis de fusion sur actifs corporels Immobilisations corporelles en cours Avances et acomptes	297 086 135 1 834 809 840 78 902 072 92 805 807 236 287 544 314 845 257 27 613 678 1 256 401	8 204 880 46 103 375 156 465 13 708 29 489 649 720 877	394 382 83 856 45 622 030 629 797	305 291 015 1 880 913 215 78 507 690 92 805 879 846 301 252 314 845 257 11 481 297 1 347 481
Immobilisations corporelles	2 555 700 969	84 688 954	46 730 065	2 593 659 859
Participations Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	44 515 419 6 373 408 649 113	18	2 024 888	44 515 419 4 348 520 649 131
Immobilisations financières	51 537 939	18	2 024 888	49 513 070
ACTIF IMMOBILISE	2 607 478 280	84 721 285	48 771 733	2 643 427 832

NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles	32 313	32 313				
Immobilisations corporelles	84 688 954	45 047 715		39 641 239		
Immobilisations financières	18		18			
Total	84 721 285	45 080 028	18	39 641 239	0	0
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
		Virements		Sorties		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles	16 780					16 780
Immobilisations corporelles	46 730 065	45 442 096	629 797	658 172		
Immobilisations financières	2 024 888		2 024 888			
Total	48 771 733	45 442 096	2 654 685	658 172	-	16 780

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

NOTES SUR LE BILAN**Suivi des malis techniques**

Conformément au PCG (art. 745-5), ARGAN a affecté les malis techniques aux actifs identifiables apportés dont la valeur réelle peut être estimée de manière fiable.

Concernant les malis techniques issues des TUP des SCI du périmètre Cargo, ils ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminés par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Concernant la mali issue de la fusion de Portimmo dans ARGAN SA, le mali a été affecté à l'actif immobilier.

	Immobilisations			Amortissements				VNC	
	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025	31/12/2025
Capri Artenay	37 543 085			37 543 085	6 659 007	1 331 801		7 990 808	29 552 277
Capri Allones	22 392 837			22 392 837	3 834 597	766 919		4 601 516	17 791 321
Capri Luneville	24 736 394			24 736 394	4 560 077	912 015		5 472 092	19 264 302
Capri Laudun	15 716 507			15 716 507	2 893 238	578 648		3 471 886	12 244 621
Capri Aulnay	22 557 847			22 557 847	3 303 977	660 795		3 964 772	18 593 075
Capri Bourges	16 131 981			16 131 981	2 902 105	580 421		3 482 526	12 649 455
Capri Vendin	24 768 311			24 768 311	4 524 916	904 983		5 429 899	19 338 412
Capri Epaux-Bézu	14 609 560			14 609 560	2 747 107	549 421		3 296 528	11 313 032
Capri Bagé La Ville	17 383 955			17 383 955	2 989 535	597 907		3 587 442	13 796 513
Capri Savigny sur Clairis	13 639 492			13 639 492	2 530 453	506 091		3 036 544	10 602 948
Capri Cholet	15 929 501			15 929 501	2 904 736	580 947		3 485 683	12 443 818
Capri Crépy	8 510 305			8 510 305	1 290 126	258 025		1 548 151	6 962 154
Capri Billy	9 133 660			9 133 660	1 663 850	332 770		1 996 620	7 137 040
Capri La Courmeuve	12 167 584			12 167 584	1 977 358	395 472		2 372 830	9 794 754
Capri Combs La Ville	8 156 855			8 156 855	1 362 083	272 417		1 634 500	6 522 355
Capri Brie Comte Robert	13 819 739			13 819 739	2 127 824	425 565		2 553 389	11 266 350
Capri Plaisance du Touch	7 790 738			7 790 738	1 380 354	276 071		1 656 425	6 134 313
Capri Labenne	5 032 198			5 032 198	818 366	163 673		982 039	4 050 159
Capri Cestas	8 415 685			8 415 685	1 443 838	288 768		1 732 606	6 683 079
Capri Saint Quentin Fallavier	4 252 206			4 252 206	692 541	138 508		831 049	3 421 157
Capri Bain de Bretagne	3 744 056			3 744 056	661 927	132 385		794 312	2 949 744
Capri Ploufragan	1 014 812			1 014 812	141 229	28 246		169 475	845 337
Sous-total Cargo	307 447 307	0	0	307 447 308	53 409 246	10 681 849	0	64 091 093	243 356 215
Immotourman	275 345			275 345	0			0	275 345
Immogonesse	41 341			41 341	19 454	2 432		21 886	19 455
Portimmo (Genevilliers)	7 081 263			7 081 263	1 634 138	272 356		1 906 494	5 174 769
Total Malis techniques	314 845 256	0	0	314 845 257	55 062 838	10 956 637	0	66 019 473	248 825 784

NOTES SUR LE BILAN

Amortissements des immobilisations

Rubriques / Situations et mouvements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement. Indiquer, le cas échéant, la fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminution	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Frais de développement Fonds commercial Autres postes d'immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles	1 à 5 ans	Linéaire	79 901 79 901	1 232 1 232	16 780 16 780	64 353 64 353
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Installations générales, agencements et aménagements des constructions Installations techniques, matériel et outillage industriels Installations générales, agencements aménagements divers Matériel de transports Matériel de bureau et informatique, mobilier Malis de fusion sur actifs corporels Immobilisations corporelles	10 à 60 ans 10 à 30 ans 10 ans 4 à 5 ans 3 à 10 ans 26 ans	Linéaire Linéaire Linéaire Linéaire Linéaire Linéaire	446 528 246 21 917 733 10 642 495 289 246 530 55 062 838 524 261 278	85 558 073 3 042 499 1 931 114 384 19 022 10 956 637 99 692 530	83 856 83 856	532 086 304 24 960 232 12 572 525 817 265 552 66 019 475 623 869 952
ACTIF IMMOBILISE			524 341 180	99 693 762	100 636	623 934 306

Les flux s'analysent comme suit :

Ventilation des augmentations : dotations de l'exercice	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Immobilisations financières Total	1 232 99 692 530 99 693 762	- - -	1 232 99 692 530 99 693 762	- - -	- - -
Ventilation des diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions			
		Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Immobilisations financières Total	16 780 83 856 100 636	- - -	- 83 856 83 856	- 16 780 16 780	

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	2 662 641		2 662 641	
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
Autres provisions	16 669	5 060	20 233	1 496
TOTAL	2 679 310	5 060	2 682 874	1 496
Répartition des dotations et reprises				
Exploitation			2 662 641	
Financières		5 060	20 233	
Exceptionnelles				

Les dépréciations d'immobilisations corporelles concernent exclusivement les actifs immobiliers détenus par la Société.

A chaque clôture, la valeur nette comptable de chaque actif immobilier est comparée à la valeur d'expertise hors droits effectuée par un expert indépendant. La Société, au regard de la valeur communiquée par l'expert indépendant, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, dès lors que la valeur d'expertise d'un actif s'avère être inférieure de plus de 10 % à sa valeur nette comptable et au mali technique, le cas échéant, sur deux exercices consécutifs. Ces dépréciations sont comptabilisées en résultat d'exploitation au niveau du compte de résultat.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des actifs immobiliers sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables et aux malis techniques. Cette évolution des valeurs d'expertise a conduit la société à constater une reprise de provision pour dépréciation d'un montant de 2 662 641€.

NOTES SUR LE BILAN

Liste des filiales et participations

Informations financières	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d' affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l' exercice
			Brute	Nette					
Renseignements concernant les filiales (+ 50% du capital détenu par la société)									
SCI CARGAN-LOG 21 RUE BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE	67 421 490	60,00	44 491 500	44 491 500			9 570 297	- 998 426	
SCI NEPTUNE 21 RUE BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE	1 101 575	99,90	9 990	9 990	84 735 809		3 514 532	- 1 702 209	
SCI AVILOG 21 RUE BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 097	99,90	8 939	8 939				-	
A. Total des filiales	66 327 012		44 510 429	44 510 429	84 735 809	-	13 084 829	- 2 700 635	-
Renseignements concernant les participations (10% à 50% du capital détenu par la société)									
SCI SCCV NANTOUR 36 RUE MARBOEUF 75008 PARIS	10 000	49,90	4 990	4 990	221 459			- 53 540	
B. Total des participations	10 000		4 990	4 990	221 459	-	-	- 53 540	-
C. Total des filiales et des participations (A + B)	66 337 012		44 515 419	44 515 419	84 957 268	-	13 084 829	- 2 754 175	-

Les informations concernant la SCI Avilog et la SCCV Nantour proviennent des comptes clos au 31 décembre 2024.

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant**Etat des échéances des créances à la clôture de l'exercice.**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 157 753 655 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	4 348 519	1 647 243	2 701 276
Autres	649 131		649 131
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	58 395 479	58 395 479	
Autres	93 898 685	8 941 417	84 957 268
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	461 841	461 841	
Total	157 753 655	69 445 980	88 307 675
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	2 024 889		

Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	729 491
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	6 722
Etat - Produits à recevoir	16 974
Banque - Intérêts courus à recevoir	23 644
Autres Produits à recevoir	53 682
Total	830 513

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	461 841		
Total	461 841		

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

NOTES SUR LE BILAN**Frais d'émission d'emprunt**

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Frais d'émission d'emprunt	3 669 861	1 113 747	2 556 114
Total	3 669 861	1 113 747	2 556 114

Capitaux propres**Composition du capital social**

Capital social d'un montant de 51 475 378,00€ décomposé en 25 737 689 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	25 402 673	2,00
Titres émis pendant l'exercice	335 016	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	25 737 689	2,00

Variation des capitaux propres

	31/12/2024	Attribution actions gratuites	PV directoire du 13/01/2025	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 20/03/25)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 15/04/25	Résultat 31/12/25	Autres	31/12/2025
Capital social	50 805 346	23 758			646 274			51 475 378
Prime d'émission	257 192 479	- 26 133	- 405 406		17 746 684			274 507 624
Prime d'apport	78 682 502			- 22 087 321				56 595 180
Réserve légale	4 675 129	2 376	405 406		64 627			5 147 538
Autres Réserves	22 280			- 22 280	35 633			35 633
Report à nouveau							11 462 746	11 462 746
Résultat 31/12/24	61 758 421			- 61 758 421				-
Résultat 31/12/25						41 313 007		41 313 007
Subventions d'investissement	11 713 883						- 11 498 853	215 030
Provisions réglementées	10 315 037						4 649 013	14 964 051
Capitaux propres après subventions et amortissements dérogatoires	475 165 076	-	-	83 868 022	18 493 218	41 313 007	4 612 906	455 716 186

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

NOTES SUR LE BILAN

L'assemblée générale mixte du 20 mars 2025 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2024 à la distribution de dividende pour 61 758 420.90 €.
- décidé le prélèvement de 22 087 320.75 € sur le compte prime d'apport,
- décidé le prélèvement de 22 279.95 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 3.30 €/action, soit 83 868 021.60 euros.

Le directoire du 15 avril 2025 déclare que la distribution du dividende s'effectue de la manière suivante : paiement en actions pour un montant de 18 457 585 € et paiement cash pour un montant de 65 541 437 €.

Par ailleurs, dans le cadre du changement de traitement comptable découlant de la mise en œuvre du règlement ANC 2024-02 relatif aux primes liées aux Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) perçues par les consommateurs finaux et les éligibles, le solde restant au 1^{er} janvier 2025 à étaler a été immédiatement repris et comptabilisé en « Report à nouveau » pour un montant de 11 462 746 €

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2025, la société ARGAN détient 13 567 actions d'autocontrôle soit moins de 0,5% du capital.

La valeur des actions est de 869 238 € et une dépréciation a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché pour 1 496 €.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 365 324 achats et 376 701 ventes.

ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 8 avril 2010 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées. Le nombre total d'actions pouvant être émises ou achetées ne pourra excéder 2 % du capital social. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition

minimale de 1 an. En outre les bénéficiaires ne pourront céder les actions qui leur ont été attribuées qu'à l'issue d'une période de conservation minimale de 1 an.

Le 28 mars 2022, le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépendait de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

- La marge promoteur générée sur les développements et acquisitions, augmentée du résultat des cessions, et minorée du manque à gagner lié à la vacance du patrimoine, au cours des trois exercices.
- La somme de l'accroissement du Résultat Récurrent généré au cours de chacun des 3 exercices.

Pour l'ensemble des trois exercices 2022, 2023 et 2024, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué était de 55.000 actions pour l'ensemble des salariés.

L'attribution des actions gratuites a été réalisée au terme du plan, en janvier 2025, selon les performances du plan triennal. Au cours des deux premières années 2022 et 2023, un acompte de 25% de la somme attribuable maximale a été attribué et converti en actions en la divisant par le cours moyen du 4^{ème} trimestre de l'année considérée. Au cas où la quantité à attribuer à l'issue de la période des 3 ans aurait été inférieure aux acomptes distribués, ceux-ci restaient acquis aux bénéficiaires.

Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué le premier acompte de 25% converti en 12 681 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 15 janvier 2024.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2024, le Directoire a attribué le second acompte de 25% converti en 11 879 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 13 janvier 2025.

SA ARGAN

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Au cours de sa séance du 13 janvier 2025, le Directoire a attribué le solde converti en 29 250 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période d'un an à compter dudit Directoire.

Le 9 décembre 2024, le Directoire a reconduit un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance sur un rythme annuel et selon un nouveau schéma

associant une base commune et un dispositif additionnel personnalisé selon chaque Direction.

L'attribution gratuite d'actions est conditionnée à la création de valeur, mesuré le 31 décembre de chaque année. L'enveloppe attribuable à chaque collaborateur sera convertie en un nombre total d'actions sur la base du cours moyen de l'action sur l'ensemble du T4. La quantité maximale d'actions attribuables sera limitée à 25 000 actions, soit environ 0,1 % du total des actions.

Provisions

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non- utilisées	
Provisions pour risques					
Provisions pour charges					
Total					

NOTES SUR LE BILAN

Dettes**Etat des échéances des dettes à la clôture**

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 745 510 948 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	500 000 000	500 000 000		
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	279 640	279 640		
- à plus de 1 an à l'origine	1 133 329 774	177 719 847	654 955 868	300 654 059
Emprunts et dettes financières divers (*)	10 904 570	1 543 189	5 992 854	3 368 527
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 661 656	10 661 656		
Dettes fiscales et sociales	13 371 085	13 371 085		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 368 335	13 368 335		
Groupe et associé	2 688			2 688
Autres dettes	2 325 274	2 325 274		
Produits constatés d'avance	61 267 926	61 267 926		
TOTAL	1 745 510 948	780 536 952	660 948 722	304 025 274
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	32 000 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	86 099 839			
(**) Dont envers les groupes et associés				

Les 32 millions d'euros d'emprunts contractés au cours de l'exercice correspondent à des tirages effectués sur des lignes de crédit.

Les dettes garanties par des sûretés réelles

	Montant à la clôture de l'exercice	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 133 609 414	1 101 470 630

Lors de leur mise en place, la plupart des emprunts a fait l'objet, à titre de garantie auprès des établissements financiers, de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de 1 101 471K€ au 31 décembre 2025.

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	8 443 503
Fournisseurs d'immobilisations. Factures non parvenues	3 790 304
Intérêts courus sur emprunts	6 859 143
Banques – intérêts courus à payer	279 640
Provision congés payés	217 006
Provision prime d'intéressement	528 308
Provision charges sur congés payés	105 113
Social - Charges à payer déplacement	360
Etat – provisions diverses	163 900
Etat – provision C3S	343 000
Etat – provision tvts	34 287
Etat – fpc et taxe apprentissage	6 375
Clients avoirs à établir	1 369 349
Total	22 140 288

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	61 267 926		
Total	61 267 926		

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**Chiffre d'affaires****Répartition par secteur d'activité**

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2025
LOYERS	200 020 066
MAITRISE D'OUVRAGE	285 000
LOCATIONS DIVERSES	100
REFACTURATION DES CHARGES	37 597 769
PRIME CEE	3 121 895
Total	241 024 830

Charges et produits d'exploitation et financiers**Honoraires des commissaires aux comptes**

	FORVIS MAZARS	EXPONENS
Honoraires afférents à la certification des comptes	121 000	76 000
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)		
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	5 000	2 000
Total	126 000	78 000

(*) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

Parties liées

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
SCI CARGAN	Filiale	54 190	Produits exploitation
SCI NEPTUNE	Filiale	591 666	Produits exploitation
SCI NEPTUNE	Filiale	1 397 214	Produits financiers
SCI KERLAN	Mère	50 100	Produits exploitation

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**Charges et Produits exceptionnels****Résultat exceptionnel**

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Amortissements dérogatoires	4 649 013	
Charges exceptionnelles		
Produits exceptionnels		
TOTAL	4 649 013	0

Résultat et impôts sur les bénéfices**Ventilation de l'impôt**

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	45 962 020		45 962 020
+ Résultat exceptionnel	- 4 649 013		- 4 649 013
+ Participations des salariés			
Résultat comptable	41 313 007		41 313 007

AUTRES INFORMATIONS

Répartition des effectifs par catégorie

Répartition des effectifs par catégorie	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	3
Cadres et ingénieurs	28
Total	31

Informations sur les dirigeants

Informations au titre des opérations réalisées avec les principaux actionnaires et les organes d'administration, de direction ou de surveillance

Cette information n'est pas mentionnée car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Désignation du tiers	Nature de la relation avec le tiers	Montant des transactions réalisées avec le tiers au cours de l'exercice	Autres informations
Directoire	Rémunération	1 147 962	
Président du conseil de surveillance	Indemnité	96 000	
Conseil de surveillance	Jetons de présence	113 650	

Informations aux titres des opérations non inscrites aux bilan

Nature de l'opération	Montant des risques et avantages attendus de l'opération	Garanties données	Autres informations
Avals et cautions	La société a fourni des cautions bancaires en substitution du décaissement de dépôts de garantie de 3 mois de loyers TTC.	604 473	Les échéances des engagements donnés concernant les avals et les cautions au cours des exercices suivants sont les suivants : 311K€ en 2026 et 293K€ en 2028.
Dettes financières faisant l'objet d'une couverture de taux/swaps	La Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 131 640 k€ (Swap).	124 181 000	
Dettes financières faisant l'objet d'une couverture de taux/tunnels	La Société a effectué des couvertures de taux à travers des tunnels. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 575 497 k€ (Tunnel)	546 079 000	

AUTRES INFORMATIONS

Engagements reçus	Montant en euros
Loyers minimaux à recevoir des locataires sur les périodes fermes	212 018 793
Cautions reçues des locataires	82 904 243
Emprunts signés non décaissés	500 000 000
Ligne de crédit reçues non utilisées	391 000 000
TOTAL	973 904 243

Dans le cadre de l'échéance du 17 novembre 2026 de sa dette obligataire d'un montant de 500 millions d'euros, la société a contracté un prêt relais du même montant pouvant être tiré jusqu'au 17 novembre 2027.

Crédit-Bail

	Valeur à la date de signature du contrat	Coût d'entrée de l'actif	Dotations aux amortissements théoriques		Valeur nette	
			De l'exercice	Cumulées		
Crédits-Baux immobiliers	104 166 958					
Total						
	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	De l'exercice	Cumulées	A moins d'un an	De un à cinq ans	A plus de cinq ans	
Crédits-Baux immobiliers	95 525 779	8 438 343	11 039 766	1 132 773	10 750 001	
Total	8 680 035	95 525 779	8 438 343	11 039 766	1 132 773	10 750 001

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net	41 313 007	61 758 421
Dotations nettes aux amortissements et provisions	101 680 135	106 015 953
Autres produits et charges calculés	-36 107	-875 670
Plus et moins-values de cession	310 283	-41 352 691
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	143 267 318	125 546 013
Coût de l'endettement financier net	32 796 911	36 940 198
Charge d'impôt		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)	176 064 229	162 486 211
Impôts versé		32 960
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-42 215 450	-49 342 247
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D)	133 848 779	113 176 924
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-42 629 544	-62 756 320
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	220 332	76 631 944
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-201 080	-538 211
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		
Incidence des variations de périmètre		10
Variation des prêts et avances consentis	-18	3 282
Subventions d'investissement reçues		7 009 886
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	-42 610 310	20 350 591
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :		147 219 272
Rachats et reventes d'actions propres	685 075	-651 219
Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires)	-65 374 801	-52 524 606
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	29 911 700	65 597 019
Remboursements d'emprunts	-81 946 126	-219 301 002
Intérêts financiers nets versés	-33 321 695	-37 804 611
Autres flux liés aux opérations de financement	2 024 889	2 876 182
FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement (F)	-148 020 958	-94 588 965
Incidence des variations des cours des devises (G)		
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F + G)	-56 782 489	38 938 550
TRESORERIE D'OUVERTURE	80 660 055	41 721 505
TRESORERIE DE CLOTURE	23 877 566	80 660 055

DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES

Placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1^{er} juillet 2007, Argan est soumise à une obligation de distribution de son résultat à ses actionnaires

La décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes sont les suivantes :

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après déficits	Obligations de distribution	
				Exercice N	
				N+1	N+2
Location	57 875 753		57 875 753	54 981 965	
Plus-values de cession					
Dividendes					
Résultat exonéré avant imputation déficit	57 875 753		57 875 753	54 981 965	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	57 875 753				
Résultat imposable	618 123				
Résultat comptable	41 313 007				

L'obligation de distribution est égale à 54 981 965 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

Exercice d'origine du résultat exonéré	Obligations			Résultat comptable de N - 1	Distribution effectuée en N	Obligations à reporter	
	Obligations reportées		Obligations en N			3	4
	3	4					
N - 1							
N - 2							
N - 3							
N - 4							
N - 5							
	0				0	0	0

DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHÉ

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2025	Juste valeur au 31.12.2025	Juste valeur au 31.12.2024	Variation de juste valeur
Swaps de taux, payeur fixe	124 181	3 293	3 801	-508
Caps et tunnels de taux	546 079	-4 828	-5 418	590
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	670 260	-1 535	-1 617	82

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025			Montant au 31.12.2024		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 024 782	370 260	269 858	1 000 925	399 179	280 466
Dette Location financement			30 365		7 958	40 123
Emprunts RCF			25 000			
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		300 000	- 300 000		300 000	- 300 000
Dettes Financières	1 024 782	670 260	25 223	1 000 925	707 137	20 589
Total		1 720 266			1 728 651	

Le groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts.

Le groupe a conclu des swaps d'intérêt et des tunnels dont la prime est nulle, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variables.

Selon les termes de ces swaps, le groupe paie des taux d'intérêts fixes et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Le Tunnel est un instrument dérivé permettant d'encadrer l'évolution d'un taux variable.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

BILAN ACTIF présenté en 2024

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	80 218	79 901	317
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains	297 086 135		297 086 135
Construction	1 913 711 912	471 108 620	1 442 603 292
Installat° techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles	316 032 843	55 815 298	260 217 544
Immobilisations corporelles en cours	27 613 678		27 613 678
Avances et acomptes	1 256 401		1 256 401
Immobilisations financières (2)			
Participations (mise en équivalence)			
Autres participations	44 515 419		44 515 419
Créances rattachées aux participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts	6 373 408		6 373 408
Autres immobilisations financières	649 113		649 113
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 607 478 280	527 003 820	2 080 474 460
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes	255 767		255 767
Créances (3)			
Clients et comptes rattachés	58 890 502		58 890 502
Autres créances	50 886 652		50 886 652
Capital souscrit et appelé, non versé			
Divers			
Valeurs mobilières de placement	51 555 365	16 669	51 538 696
Disponibilités	30 889 557		30 889 557
Charges constatées d'avance (3)	612 506		612 506
TOTAL ACTIF CIRCULANT	193 090 349	16 669	193 073 680
Frais d'émission d'emprunt à étaler	5 146 973		5 146 973
Primes de remboursement des obligations			
Ecarts de conversion actif			
TOTAL GENERAL	2 805 715 602	527 020 489	2 278 695 113
(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			2 024 889
(3) Dont à plus d'un an (brut)			42 483 772

BILAN PASSIF présenté en 2024

	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	
Capital	50 805 346
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	335 874 980
Ecart de réévaluation	
Réserve légale	4 675 129
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	22 280
Report à nouveau	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	61 758 421
Subventions d'investissement	11 713 883
Provisions réglementées	10 315 037
TOTAL CAPITAUX PROPRES	475 165 076
AUTRES FONDS PROPRES	
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
DETTES (1)	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 188 168 252
Emprunts et dettes financières diverses (3)	10 551 405
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 936 556
Dettes fiscales et sociales	13 238 351
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 004 985
Autres dettes	1 445 736
Produits constatés d'avance	62 184 751
TOTAL DETTES (1)	1 803 530 037
Ecarts de conversion passif	
TOTAL GENERAL	2 278 695 113
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 611 625 714
(1) Dont à moins d'un an (a)	191 904 323
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	213 856
(3) Dont emprunts participatifs	
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours	

COMPTE DE RESULTAT présenté en 2024

	FRANCE	Exportations	31/12/2024
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	234 596 831		234 596 831
Chiffre d'affaires net	234 596 831		234 596 831
Production stockée			
Production immobilisée			52 704 095
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			7 057 074
Autres produits			68 917
Total produits d'exploitation (I)			294 426 918
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variations de stock			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variations de stock			
Autres achats et charges externes (a)			98 213 456
Impôts, taxes et versements assimilés			26 305 104
Salaires et traitements			5 666 662
Charges sociales			2 524 837
Dotations aux amortissements et dépréciations :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			100 273 624
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			2 662 641
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			189 170
Total charges d'exploitation (II)			235 835 493
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			58 591 425
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers			
De participation (3)			10 226 629
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			418 979
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 343 703
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			38 003
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			59 117
Total produits financiers (V)			12 086 430
Charges financières			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			28 076
Intérêts et charges assimilées (4)			47 603 486
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			344 455
Total charges financières (VI)			47 976 017
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-35 889 587
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			22 672 957

COMPTE DE RESULTAT présenté en 2024

	31/12/2024
Produits exceptionnels	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	77 507 625
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	
Total produits exceptionnels (VII)	77 507 625
Charges exceptionnelles	
Sur opérations de gestion	6 538
Sur opérations en capital	35 335 935
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 079 688
Total charges exceptionnelles (VIII)	38 422 161
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	39 085 464
Participation des salariés aux résultats (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	
Total des produits (I+III+V+VII)	384 020 973
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	322 262 552
BENEFICE OU PERTE	61 758 421
(a) <i>Y compris</i>	
- <i>Redevances de crédit-bail mobilier</i>	
- <i>Redevances de crédit-bail immobilier</i>	19 217 488
(1) <i>Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>	
(2) <i>Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>	
(3) <i>Dont produits concernant les entités liées</i>	1 040 685
(4) <i>Dont intérêts concernant les entités liées</i>	