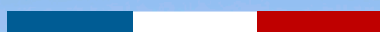




Document d'Enregistrement Universel

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2025



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2025

Incluant le Rapport Intégré

Note relative au présent Document d'Enregistrement Universel

Les termes « Groupe » et « ARGAN » renvoient à la Société (définie et décrite au point 1 de l'annexe aux comptes consolidés dans le présent Document d'Enregistrement Universel), ses filiales consolidées ou toute participation. Les références à « ARGAN SA » visent la société mère du Groupe constitué. Les états financiers consolidés de la Société figurant dans le présent Document d'Enregistrement Universel pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été préparés conformément aux normes d'information financière internationales (*International Financial Reporting Standards*, « IFRS ») telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Conformément à la réglementation applicable, la Société prépare et présente ses états financiers consolidés selon les normes IFRS qui peuvent présenter des différences significatives avec les principes comptables français. Les comptes sociaux d'ARGAN SA sont présentés conformément aux principes comptables français. Le présent Document d'Enregistrement Universel contient des informations sur les marchés d'ARGAN et sa position sur ceux-ci (parts de marché notamment) qui peuvent émaner de rapports sectoriels sur le marché de l'immobilier logistique français, de publications (notamment institutionnelles) d'acteurs du secteur, ou d'analyses de marché spécifiques conduites en interne. Estimées comme fidèles et adéquates, ces informations ne constituent toutefois pas des données issues des comptes consolidés et sont, à ce titre, non vérifiées par un expert tiers indépendant (ARGAN recommande ainsi aux lecteurs de ne pas se fonder de manière induite sur ces informations). En outre, les concurrents ou autres acteurs de l'écosystème d'ARGAN peuvent définir ce marché d'une manière différente et estimer leurs parts de marché de façon différente également.

Le présent Document d'Enregistrement Universel contient également des informations prospectives ne correspondant pas à des données historiques, valables uniquement à la date de publication de ce dernier et pouvant être mises à jour dans le cadre de la communication institutionnelle d'ARGAN, régulièrement publiée sur argan.fr. Ces informations sont mentionnées

dans différentes sections du présent Document d'Enregistrement Universel et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs d'ARGAN concernant, notamment, son marché, sa stratégie, sa croissance, ses résultats, et sa situation financière ou extra-financière. Les informations prospectives recèlent par nature des risques et des incertitudes et elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures d'ARGAN. Les facteurs qui pourraient être à l'origine d'écarts par rapport aux éléments prospectifs incluent notamment ceux liés aux risques décrits au chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel. En conséquence, toutes les informations prospectives doivent être considérées en tenant compte de l'incertitude qui leur est inhérente, notamment en raison d'un environnement concurrentiel et d'un contexte économique, pouvant rapidement changer et donc influencer sur les facteurs de risque et par conséquent leur hiérarchie et probabilité de matérialisation. Il est enfin rappelé qu'aucune des informations prospectives du présent Document d'Enregistrement Universel ne constitue une garantie de résultats réels.



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 2 mars 2026 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 du Parlement européen et du Conseil (le « **Règlement** »), sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

Sommaire

1. Rapport Intégré	4	6. Comptes consolidés 2025 RFA	166
1.1. Le mot du Président	5	6.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2025	167
1.2. Les 10 temps forts de 2025	6	6.2. Compte de résultat consolidé	168
1.3. Présentation synthétique d'ARGAN	7	6.3. État des produits et charges comptabilisés	169
1.4. ARGAN : une société à l'organisation totalement intégrée	10	6.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés	170
1.5. Modèle d'affaires et chiffres clés 2025	11	6.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	171
1.6. Dialogue avec les parties prenantes	12	6.6. Annexe aux comptes consolidés	172
1.7. Stratégie et objectifs	13	6.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2025	205
1.8. Gouvernance et gestion des risques	14		
1.9. Performance financière et extra-financière d'ensemble	16		
2. Présentation du Groupe	18	7. Comptes sociaux d'ARGAN SA RFA	210
2.1. ARGAN : Leader de l'entrepôt logistique français PREMIUM	19	7.1. Bilan actif	211
2.2. Histoire du Groupe RFA	22	7.2. Bilan passif	212
2.3. Le marché de l'immobilier logistique français	23	7.3. Compte de résultat	213
2.4. Un patrimoine d'envergure	32	7.4. Règles et méthodes comptables	215
2.5. Un modèle porteur de création de valeur à forte rentabilité	45	7.5. Faits caractéristiques	219
2.6. Cadre lié aux réglementations	46	7.6. Notes sur le bilan	220
2.7. Expertises	54	7.7. Notes sur le compte de résultat	231
		7.8. Autres informations	233
		7.9. Tableau de flux de trésorerie	235
		7.10. Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes	236
3. Rapport d'activité RFA	60	7.11. Degré d'exposition aux risques du marché	237
3.1. Faits marquants de l'exercice	61	7.12. Événements postérieurs à la clôture	237
3.2. Résultats consolidés du Groupe ARGAN	62	7.13. Bilan actif présenté en 2024	238
3.3. Résultats sociaux de la société ARGAN	69	7.14. Bilan passif présenté en 2024	239
3.4. Perspectives	73	7.15. Compte de résultat présenté en 2024	240
3.5. Actionnariat	74	7.16. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	242
3.6. Annexes au rapport de gestion	75	7.17. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	247
3.7. Facteurs de risques et assurances	76		
3.8. Rapport sur le Gouvernement d'entreprise et rapport ESG	88		
4. Informations ESG	89	8. Informations légales et organisationnelles	250
4.1. Une approche ESG solide et ambitieuse	90	8.1. Organigramme	251
4.2. Informations générales	95	8.2. Capital social, actionnariat et performance boursière	252
4.3. La stratégie ESG 2023-2030	96	8.3. Politique et calendrier de communication financière	262
4.4. La politique environnementale	98	8.4. Pactes d'actionnaires	263
4.5. La Politique Sociale et Sociétale	108	8.5. Autres informations relatives à l'actionnariat et au capital du Groupe	265
4.6. La Politique de Gouvernance	112	8.6. Règles d'affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)	266
4.7. Cadre général et Gouvernance ESG	115	8.7. Assemblées générales RFA	267
4.8. Informations extra-financières additionnelles	124		
5. Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise	129	9. Informations complémentaires	269
5.1. Direction et contrôle de la Société RFA	130	9.1. Informations à caractère général RFA	270
5.2. Rapport sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	149	9.2. Nantisements et hypothèques	274
5.3. Informations complémentaires relatives au Gouvernement d'entreprise	163	9.3. Personnes responsables et accès à l'information financière RFA	274
5.4. Tableaux récapitulatifs des délégations en cours de validité et soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026	164	9.4. Contrôleurs légaux des comptes RFA	275
		9.5. Liste des informations réglementées de l'année écoulée RFA	277
		9.6. Documents accessibles au public RFA	278
		9.7. Tables de concordance	279
		9.8. Glossaire	285
		9.9. Indicateurs EPRA	287

1.

Rapport Intégré

Le mot du Président	5
Les 10 temps forts de 2025	6
Présentation synthétique d'ARGAN	7
ARGAN : une société à l'organisation totalement intégrée	10
Modèle d'affaires et chiffres clés 2025	11
Dialogue avec les parties prenantes	12
Stratégie et objectifs	13
Gouvernance et gestion des risques	14
Performance financière et extra-financière d'ensemble	16

Le mot du Président



2026 : Une année de croissance des revenus locatifs de 4 %

Avec un programme de 165 M€ d'investissements en cours de développement, nos revenus devraient ainsi atteindre 220 M€, soit une progression de 4 %.

Nous allons également refinancer notre obligation de 500 M€, émise en 2021, arrivant à échéance le 17 novembre 2026.

« Nous avons réalisé une année 2025 exceptionnelle qui pose de solides bases pour poursuivre une croissance maîtrisée. »

L'année 2025 est exceptionnelle

Nous réalisons une année exceptionnelle dans un environnement macroéconomique qui l'est moins.

Nos principaux indicateurs financiers dépassent nos prévisions avec une progression des revenus locatifs de 7 % et du résultat net récurrent de 13 %, ainsi qu'une baisse de la LTV à 41 % (vs. 43 % fin 2024). Le patrimoine est expertisé à 4 Md€ avec un taux d'occupation supérieur à 99 %.

Nous améliorons également nos performances extra-financières :

Notre objectif de réduction des émissions de CO₂, du Scope 3 énergie, de 25 000 tonnes en 2022 à 12 500 tonnes est réalisé à plus de 50 %, avec un effet année pleine de réduction de 6 400 tonnes en termes d'émissions nettes.

Il ne reste donc plus qu'environ 6 000 tonnes à supprimer, que nous allons réaliser par la poursuite du remplacement du chauffage au gaz par des pompes à chaleur « air-eau ».

Au terme de ce plan, les émissions de CO₂ / m² seront inférieures à 3 kg / m², contre 10 kg / m² pour un entrepôt traditionnel chauffé au gaz.

Les nouveaux développements sont labellisés AutOnom®, notre entrepôt STAR qui produit son énergie pour l'autoconsommation !

Afin d'avoir le maximum de liberté pour choisir la meilleure fenêtre d'émission, nous avons mis en place un bridge de 500 M€ disponible jusqu'en novembre 2027. Nous disposons également de lignes de crédit de 400 M€. Le tout nous permet donc de rembourser l'émission à sa maturité, le 17 novembre prochain.

En 2025, les émissions opérées par des sociétés à notation comparable (BBB- par S&P) se sont réalisées dans des fourchettes de taux de l'ordre de 3,5 % à 4 %. Dans ces conditions, le coût de notre dette, actuellement de 2,10 %, serait d'environ 3 %.

ARGAN est plus que jamais en ordre de marche pour poursuivre son parcours de croissance maîtrisée démarré maintenant il y a plus de 25 ans !

Jean-Claude LE LAN

Fondateur & Président du conseil de surveillance d'Argan

Les 10 temps forts de 2025



1

Mars 2025

ARGAN livre un tout nouveau site AutOnom® pour Dimolog près de Rennes.



2

Avril 2025

ARGAN publie son rapport ESG 2025, annonçant une baisse de -25 % des émissions de CO₂ liées au Scope 3 énergie provenant de ses entrepôts.



3

Avril 2025

ARGAN signe un BEFA pour un 15^{ème} AutOnom® destiné à Nortene Home Depot à Louailles (72).



4

Juin 2025

ARGAN reloue son site logistique AutOnom® situé à Serris (77), à la société ZyCOM, spécialiste des télécommunications.



5

Juillet 2025

La dynamique AutOnom® se poursuit avec la signature d'un bail en état futur d'achèvement pour un site froid positif à Sorigny pour DANONE FRANCE.



6

Juillet 2025

Les équipes d'ARGAN et de REXEL inaugurent officiellement le nouveau système de chauffage durable du centre logistique de Cestas.



7

Septembre 2025

S&P Global Ratings maintient la notation BBB- perspective stable d'ARGAN jugeant les perspectives du Groupe adéquates à ce niveau.



8

Novembre 2025

ARGAN annonce la livraison d'une nouvelle messagerie cross-dock de 9 000 m² à Vendin-le-Vieil (62), au cœur d'une zone logistique majeure.



9

Novembre 2025

ARGAN prépare activement son refinancement obligatoire de 2026 avec la signature d'un contrat de crédit court terme *bridge-to-bond loan* de 500 M€.



10

Décembre 2025

ARGAN lance un nouveau site web, une expérience plus ergonomique, et dévoile sa raison d'être.

Présentation synthétique d'ARGAN

Fondée en 2000, la société ARGAN est l'unique foncière française familiale spécialisée dans le développement et la location d'entrepôts PREMIUM cotée sur EURONEXT, Numéro 1 en France sur son marché.

Nos atouts

Leadership et positionnement

- Une situation de **leadership** sur le marché français du développement et de la location logistique premium
- Développement de **plateformes sur l'ensemble du territoire** dans des **localisations Prime**

Un patrimoine d'envergure

- **105 entrepôts** de qualité Premium
- Une **surface construite** de **3,8 millions de mètres carrés** pour une **réserve foncière** de **750 000 m² à bâtir**

Des clients de premier plan

- Des **clients, grands groupes** ou **PME de référence, fiables** et **leaders** sur leurs marchés
- Des contrats de location conclus sur des durées fermes de long terme

Une performance financière constante

- Des **revenus locatifs** en **croissance continue depuis fin 2016**
- Sur la même période, la **marge moyenne de résultat net récurrent sur revenus locatifs** était de **73 %**

Une organisation impliquée et efficace

- Une **gestion directement pilotée par l'actionnaire principal**
- Des **coûts de fonctionnement maîtrisés** (<8 % des revenus locatifs), **parmi les plus bas du secteur**

Des engagements ESG concrets

- Une **démarche bas carbone ambitieuse** avec une **énergie verte produite sur place** et **autoconsommée** par nos **clients locataires**
- Développement de **bâtiments à hautes certifications environnementales** (BREEAM ou encore Biodiversity)



Une solide empreinte commerciale

Nos **clients-locataires** sont constitués en grande partie par des **entreprises de premier plan**.

- Soit des **chargeurs** (des **industriels** ou des **distributeurs**) – **77 % du portefeuille** – comme Carrefour, Decathlon, Amazon, L'Oréal, Renault, BUT, etc.
- Soit des logisticiens opérant pour le compte de grandes entreprises – 23 % du portefeuille – comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO, etc.



Un partenariat solide avec nos clients

Nombre de clients locataires

70

Taux d'occupation

> 99 %

Durée ferme résiduelle des baux

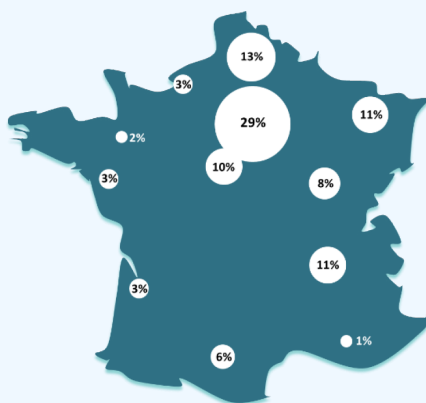
5 ans

Salariés des clients dans nos entrepôts

Environ 25 000

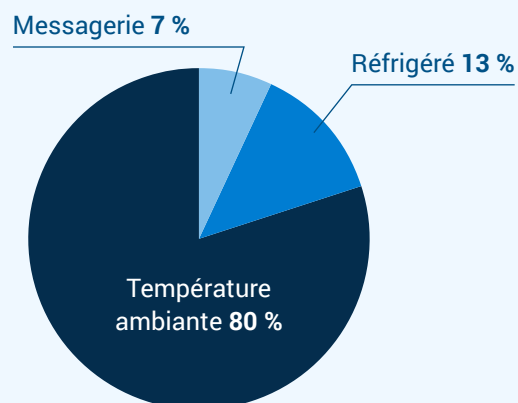


105 entrepôts en France



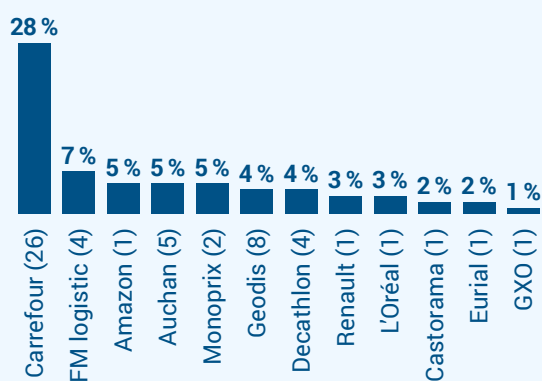
Répartis sur les 12 régions de France métropolitaine continentale

Tous types d'entrepôts couverts*



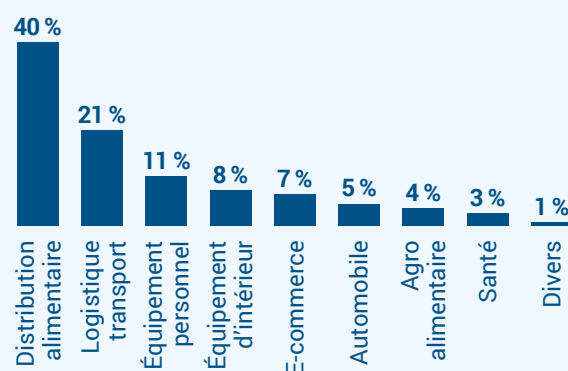
* Répartition selon le % de loyers

69 % des loyers auprès des 12 principaux clients locataires*

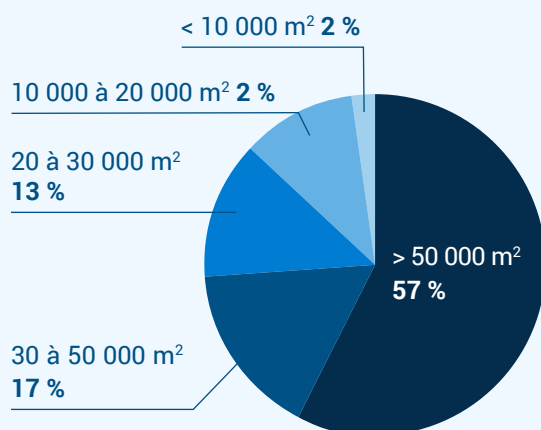


* Répartition selon le % de loyers et nombre de sites par client entre parenthèses

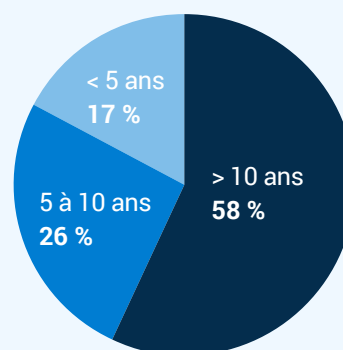
Une typologie variée de clients



* Répartition selon le % de loyers

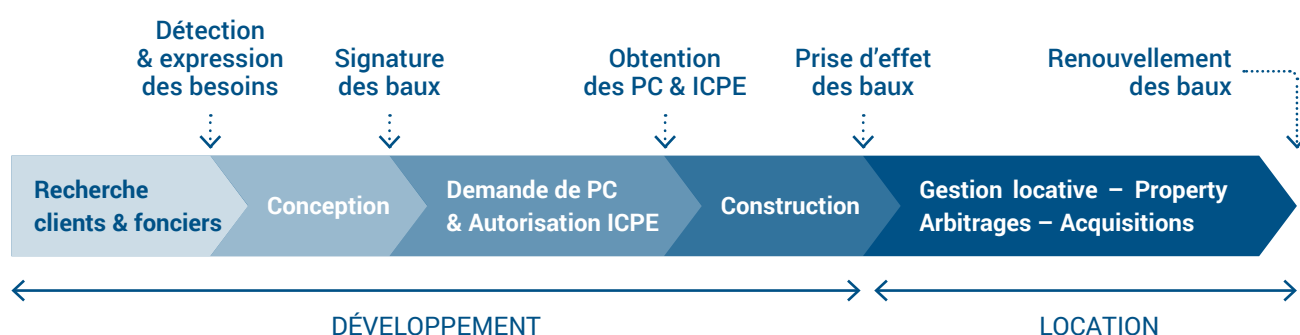
Surface moyenne de 36 000 m²

Âge moyen des bâtiments de 12,4 ans



ARGAN : une société à l'organisation totalement intégrée

ARGAN accompagne ses clients sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier logistique



« Un engagement de tous les instants »

Notre équipe d'une trentaine de collaborateurs est totalement engagée pour apporter le meilleur service à nos clients-locataires.

Partie d'une feuille blanche en 2000, ARGAN a développé une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de « Pure Player » de la Société. Il s'agit tout à la fois de :

- Comprendre et analyser en profondeur les besoins de stockage et de distribution des clients, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active ;
- Détecter des fonciers appropriés et négocier avec les collectivités et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés ;
- Optimiser la conception générale du projet logistique grâce à une connaissance fine du fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules ;
- Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation d'urbanisme, environnementale

et ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour garantir la faisabilité et maîtriser les délais du projet ;

- Maîtriser les études techniques de tous les composants de la construction et garantir la qualité de la construction grâce à un suivi étroit de la phase chantier et des étapes de la réception des travaux ;
- Assurer efficacement les missions de gestion locative et patrimoniale afin de maintenir dans le temps la qualité des sites, de répondre aux attentes des clients-locataires (améliorations, extensions...) et, d'une manière générale, de gérer le patrimoine de la foncière en procédant aux acquisitions ou aux arbitrages pertinents ;
- Assister nos clients pour les aider à réduire leurs consommations d'énergie ;

Si la gestion locative exige une parfaite connaissance des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.

Modèle d'affaires et chiffres clés 2025

Ressources

Capital humain

- 28 collaborateurs aux expertises multidisciplinaires
- 15 % de femmes cadres
- 43 ans de moyenne d'âge
- Esprit entrepreneurial, écoute et innovation

Capital immobilier

- 105 plateformes logistiques aux meilleurs standards sur des emplacements Prime
- Patrimoine de 3,8 millions de m² avec une réserve foncière de 750 000 m²

Socle de clients-locataires

- Fidèles, solvables, pour la plupart de grandes signatures
- Une typologie diversifiée de chargeurs (77 %), logisticiens multi-clients (17 %) ou mono-clients (6 %), sur tous secteurs

Capital financier

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme
- Structure financière solide : capitaux propres de 2,4 Mds€
- Ratio LTV HD de 41,1 % et coût de la dette de 2,10 % pour une maturité de 4 ans

Capital environnemental

- 50 % du parc certifié BREEAM ou HQE, et 100 % des nouveaux projets certifiés BREAM « Excellent » minimum dorénavant
- Déploiement de GTC et pompes à chaleur sur les sites existants

Capital social

- Connaissance et forte implantation auprès des collectivités locales
- Une quinzaine de banques partenaires

Valeur créée

Pour nos collaborateurs

- 100 % de CDI
- Mobilité professionnelle
- Accord d'intéressement et Attribution Gratuite d'Actions (AGA) pour tous
- Prime collective égalitaire à l'occasion de nouveaux baux

Pour nos clients locataires

- Entrepôts sur mesure aux meilleurs standards
- Entrepôts bas carbone innovants (100 % de nouveaux développements avec AutOnom®, l'entrepôt net zéro à l'usage)
- Occupation de plus de 99 % avec une forte rétention des clients

Pour nos actionnaires

- Revenus locatifs de 212 M€, +7 % en 2025 (TCAM de +13 % depuis 2016)
- Résultat net récurrent de 155 M€, +13 % en 2025 (73 % des revenus)

- Patrimoine de 4,1 Md€ pour un taux de capitalisation de 5,25 % (hors droits)
- Dividende de 3,45 € proposé au titre de 2025 (rendement de 5,4 % vs. une référence de 64€ : cours moyen de décembre 2025)

Pour notre planète & l'environnement

- Production d'énergie verte de 30 000 MWh
- Près de 3 M€ investis pour remplacer les chaudières gaz par des pompes à chaleur électriques en 2025
- 0 tonne de déchets dangereux

Pour nos fournisseurs & territoires

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme
- 25 000 salariés de nos clients travaillant dans nos plateformes logistiques
- 220 M€ d'investissements en plateformes logistiques pour la feuille de route 2025-26

Dialogue avec les parties prenantes

Clients

Les accompagner dans la durée

- Une fois le bâtiment livré, nos clients disposent d'une équipe asset et property dédiée pour tous les sites (phases de développement et de fonctionnement)
- Contacts réguliers et disponibilité permanente
- Proposition de services répondant aux dernières exigences, notamment environnementales
- Accompagnements spécifiques : Résolution de sinistres, projets d'extension, travaux d'amélioration énergétique, suivi ICPE

Actionnaires

Créer de la valeur durablement

- Publications régulières d'informations (en français et en anglais) sur les développements en cours et les résultats financiers et extra-financiers
- Participations aux conférences et tenues de roadshows, en complément de l'Assemblée Générale annuelle (ouverte au public)
- Ensemble des informations disponibles en ligne (argan.fr) et auprès d'un service Relations Investisseurs
- Une politique de dividende attractive (hausse régulière du dividende par action)

Territoires

Œuvrer de concert avec les communes et intercommunalités

- Dialogue permanent avec les représentants des différents territoires (communes, intercommunalités, départements, région ou État)
- Respect des obligations d'informations envers le public
- Attention portée à l'insertion de nos projets (qualité du bâti, emplois créés, maîtrise impact environnemental)
- Contact auprès d'Argan par téléphone (+33 1 47 47 05 46) et par e-mail (contact@argan.fr)



Stratégie et objectifs

ARGAN agit sur le marché immobilier logistique français en louant des entrepôts PREMIUM

NOTRE STRATÉGIE PATRIMONIALE

Entrepôts Premium

Entreprise foncière familiale, ARGAN a pour stratégie de développer des entrepôts PREMIUM.

Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des arbitrages sélectifs ont lieu périodiquement. Le Groupe opère des acquisitions ponctuelles et ciblées d'entrepôts qualitatifs et neufs complétant idéalement son patrimoine existant.

Une gestion financière maîtrisée

Les équipes de Direction portent une grande attention au rendement des projets développés, à leur durabilité ainsi qu'à un financement vertueux, avec pour ambition de maintenir des ratios d'endettement soutenables dans une stratégie patrimoniale de long terme.

Politique de location

La Société pratique des prix de location aussi proches que possible des prix de marché dans un esprit de partenariat de long terme avec ses clients locataires. Cette approche a permis d'établir une relation de confiance qui contribue à l'engagement des clients locataires sur des durées fermes longues.

Une volonté ESG affirmée

Disposant d'une gouvernance d'entreprise exemplaire, conduite dans les meilleurs intérêts de toutes ses parties prenantes (actionnaires, clients et collaborateurs), Argan est également engagée dans une réduction drastique de son bilan carbone (production d'énergie solaire, installation de pompes à chaleur et de GTCs).

AMBITIONS 2026 ET À MOYEN-TERME

La stratégie d'ARGAN vise un développement continu sur la période 2026 et à moyen-terme appuyé sur une stratégie combinant croissance, par le développement en propre et les acquisitions, et une gestion attentive de sa dette. Aussi la Société vise en 2026 :

- La livraison de 165 M€ d'investissements au travers de 8 projets sécurisés ;
- Une croissance de ses revenus locatifs d'au moins 4 % et une stabilité de son résultat net récurrent par action à environ 6 € ;

- Une LTV hors droits d'environ 40 % fin 2026, avec un ratio de dette nette sur EBITDA d'environ 8,5 x ;
- Un dividende par action de 3,65 € (+6 %) qui sera proposé aux actionnaires à l'Assemblée Générale 2027.

À partir de 2027, ARGAN ambitionne :

- Un programme d'investissements de l'ordre de 150 M€ ;
- Une croissance annuelle moyenne de l'ordre de +4 %.

Gouvernance et gestion des risques

La Gouvernance d'ARGAN s'articule autour d'un Conseil de Surveillance et d'un Directoire.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE EST COMPOSÉ DE 6 MEMBRES

2 comités spécialisés

- Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité
- Comité des Nominations & Rémunérations



Jean-Claude LE LAN
Président

- Actionnaire principal



Hubert Rodarie
Vice-Président

- Membre du Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité
- Membre du Comité des Nominations & Rémunérations



Éric Donnet
Membre

Ratio de féminisation

50 %



Laurence Batlle
Membre Indépendante

- Présidente du Comité d'Audit, des Risques & de la Durabilité (à partir de l'AG 2026)



Constance de Poncins
Membre Indépendante

- Présidente du Comité des Nominations & Rémunérations



Predica représenté par Najat Aasqui
Membre

- Membre du Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité
- Membre du Comité des Nominations & Rémunérations

Ratio d'indépendance

1/3

LE DIRECTOIRE EST COMPOSÉ DE 4 MEMBRES



Ronan LE LAN
Président

- Président du Directoire



Francis Albertinelli
Membre

- Directeur Financier



Aymar de Germay
Membre

- Secrétaire Général



Stéphane Cassagne
Membre

- Directeur du Développement et de l'Asset Management

Les organes de Direction sont organisés afin de suivre et piloter les Risques et garantir un haut niveau de Contrôle interne.

Forte attention à la gestion des risques

ARGAN procède régulièrement à une revue des risques les plus importants. Ces derniers sont classés en fonction de leur importance mais également de leur probabilité, en fonction de leur impact défavorable potentiel sur l'activité.

Les risques liés à l'activité d'ARGAN sont de 4 ordres présentés ci-après :

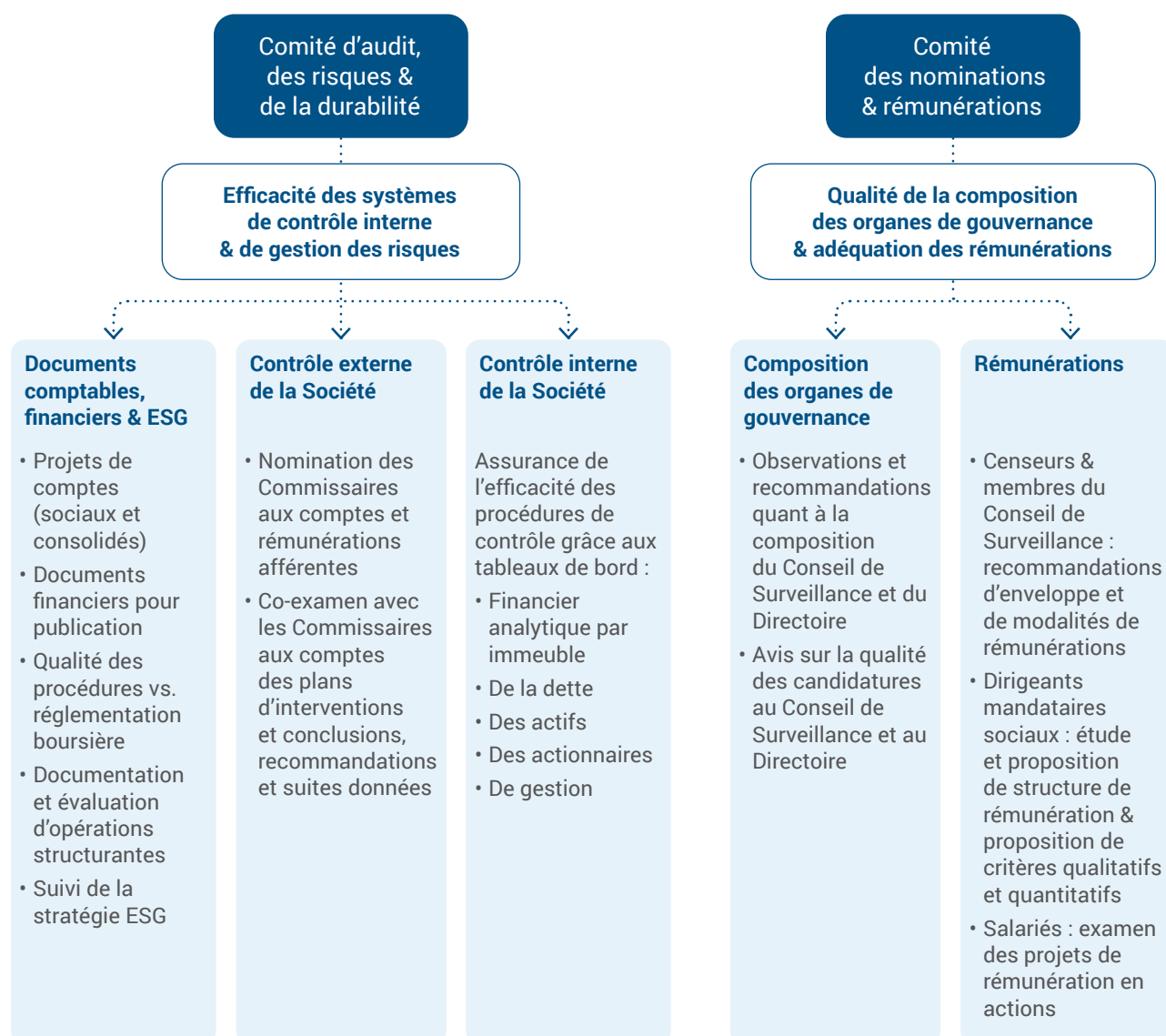
- Risques liés au développement ;
- Risques liés à l'ESG ;
- Risques liés à l'activité et au fonctionnement d'ARGAN ;
- Risques liés au marché de l'immobilier logistique coté.

Un dispositif de contrôle interne exhaustif

Le Conseil de Surveillance d'Argan définit, met en œuvre et garantit les procédures de contrôle interne, avec pour objectif :

- Une information financière fiable, de qualité et disponible ;
- Une organisation opérationnelle efficace à même d'atteindre les objectifs fixés ;
- Le respect du cadre légal et réglementaire ;
- La préservation des actifs ;
- La prévention et la détection des fraudes.

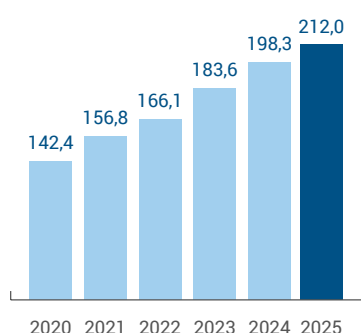
UN SUIVI ASSURÉ PAR DEUX COMITÉS À LA PRÉSIDENCE INDÉPENDANTE



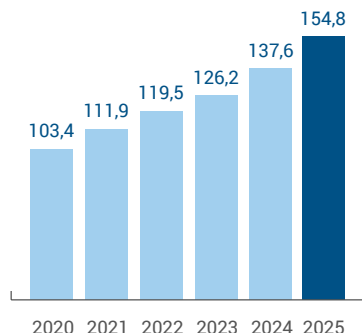
Performance financière et extra-financière d'ensemble

Performance financière

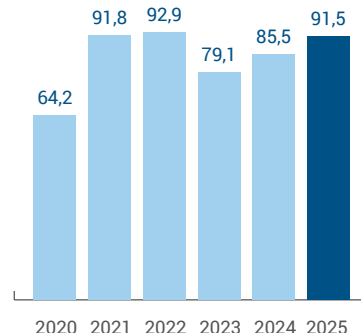
REVENUS LOCATIFS (M€)



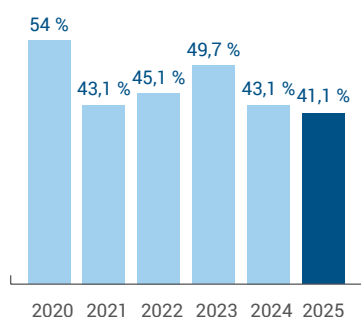
RÉSULTAT NET RÉCURRENT (M€)



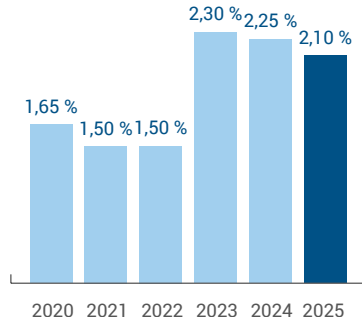
ANR EPRA NTA (€)



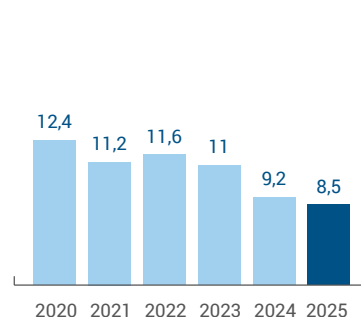
LTV EPRA HD (%)



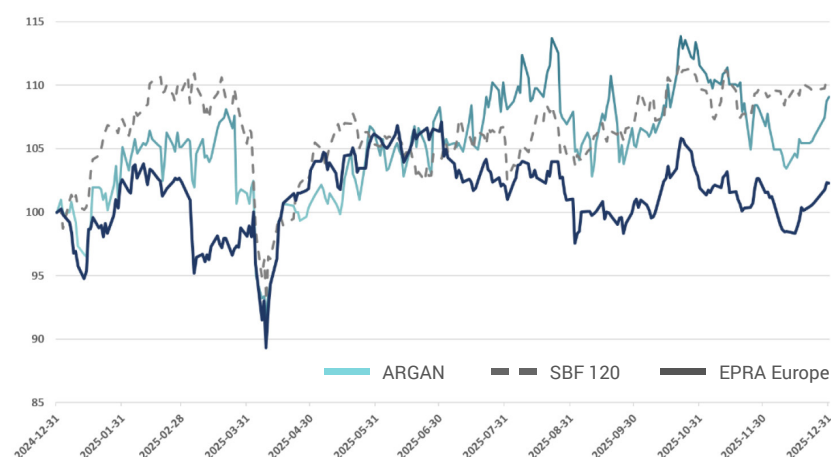
COÛT DE LA DETTE (%)



DETTE NETTE / EBITDA



PERFORMANCE BOURSIÈRE 2025 (INDICE 100 À FIN 2024)



+9 %
en 2025

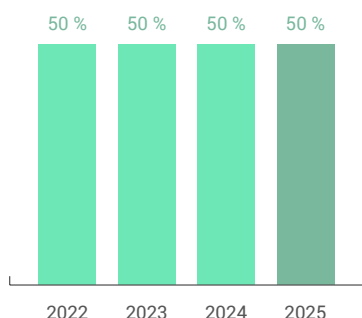
Hausse du cours de bourse

- Supérieure à l'EPRA Europe (+2 %) ;
- En ligne avec le SBF 120 (+10 %)

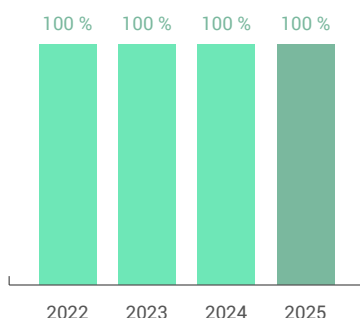
ARGAN est cotée sur Euronext Paris et fait notamment partie des indices Euronext SBF 120 et CAC All-Share, du Footsie EPRA Europe et IEIF SIIC France

Performance extra-financière

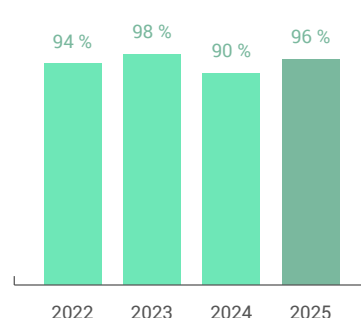
ENTREPOTS CERTIFIÉS (%)



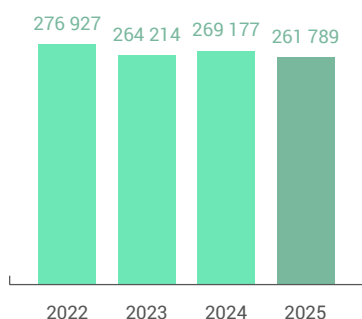
COLLABORATEURS EN CDI



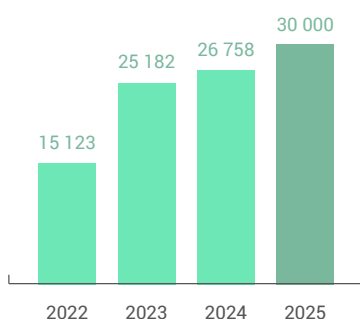
ASSIDUITÉ DU CONSEIL



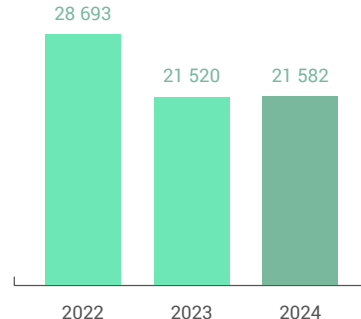
ÉNERGIE CONSOMMÉE (KWH)*



ÉNERGIE VERTE PRODUITE (KWH)*



ÉMISSIONS CO₂ - SCOPE 3 ÉNERGIE (TONNES)*



* Données 2025 provisoires ou en cours de collecte si non présentes. Se référer au prochain rapport ESG 2026.

Amélioration du parc existant

ARGAN dispose d'un parc existant de 105 entrepôts, dont les émissions de CO₂ sont estimées à près de 22 000 tonnes pour 2024 pour les consommations d'énergie. Afin de diviser par 2 ces émissions entre 2022 et 2030, nous prévoyons :

- Le bannissement du chauffage au gaz (3,5 fois plus émetteur que l'électricité) grâce à la mise en place de pompes à chaleur électriques ;
- La généralisation des dispositifs GTC (Gestion Technique Centralisée), pour piloter les installations d'éclairage et de chauffage et réduire ainsi d'environ 10 % les consommations d'énergie ;
- Le déploiement d'ombrières photovoltaïques.

Déploiement d'AutOnom®

AutOnom®, l'entrepôt Net qui produit sa propre énergie, combine centrale photovoltaïque en toiture et batteries de stockage. Cet entrepôt nouvelle génération permet de couvrir :

- 100 % des besoins à l'année pour l'éclairage et le chauffage & rafraîchissement ;
- Entre 30 et 40 % des besoins globaux en intégrant les consommations liées aux process ;

Les émissions de CO₂ sont divisées par 10 par rapport à un entrepôt standard et le résidu est compensé par un programme de reforestation engagé durant l'hiver 2025-2026.

Une stratégie énergétique ambitieuse

ARGAN est résolument engagée dans une stratégie bas carbone. Ainsi, nous déployons nos entrepôts AutOnom® et renovons le parc existant pour y mettre en œuvre les meilleurs standards énergétiques.



2.

Présentation du Groupe

ARGAN : Leader de l'entrepôt logistique français PREMIUM	19
Un acteur de premier plan à la stratégie et aux performances éprouvées	19
Les points forts du modèle de développement	19
Une solide expertise de l'immobilier logistique	20
Stratégie et structure d'ARGAN	21
Histoire du Groupe	22
Le marché de l'immobilier logistique français	23
L'essor des entrepôts	23
L'entrepôt au cœur de la Supply Chain	24
Les acteurs du secteur	24
Les principaux concurrents	28
Les typologies d'entrepôts	29
Typologie des preneurs à bail	31
Un patrimoine d'envergure	32
Les actifs au 31 décembre 2025	32
Analyse du patrimoine	43
Les locataires	44
Un modèle porteur de création de valeur à forte rentabilité	45
Une stratégie tournée vers la croissance	45
Un modèle à la forte rentabilité démontrée avec un endettement maîtrisé	45
Cadre lié aux réglementations	46
Réglementation relative au droit de l'urbanisme	46
Réglementation relative à la réglementation ICPE	46
Réglementation relative à la santé	47
Réglementation relative à la sécurité des personnes dans les ascenseurs	48
Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement	48
Réglementation relative à la location	50
Réglementation relative au statut SIIC	50
Régime d'exonération	51
Expertises	54
Contexte	54
Méthodologie	55
Conclusion	57
Qualifications et principes d'intervention de l'expert indépendant	58
Résultats synthétiques	58
Informations complémentaires relatives aux expertises	59
Déclaration de reproduction fidèle du rapport d'expertise sur le patrimoine	59

2.1. ARGAN : Leader de l'entrepôt logistique français PREMIUM

2.1.1. Un acteur de premier plan à la stratégie et aux performances éprouvées

ARGAN est la foncière immobilière leader de l'entrepôt logistique PREMIUM en France. La Société se spécialise dans le Développement et la Location d'entrepôts logistiques haut de gamme et sur mesure pour des entreprises de premier plan.

Notre objectif est de constituer un patrimoine PREMIUM, composé de sites logistiques récents et aux meilleurs standards, permettant de garantir un taux d'occupation optimal, proche de 100 %. Ce patrimoine vivant est constamment enrichi par de nouveaux développements clés en main et par l'extension des sites existants pour répondre à l'évolution des besoins de nos locataires.

En parallèle, la vente par arbitrages sélectifs et ponctuels de nos plateformes arrivées à maturité permet de contribuer au financement de la poursuite de la croissance, aux côtés de la génération de trésorerie liée à notre activité.

Le développement a été rapide et maîtrisé. Ayant débuté son activité en 2000, ARGAN détient à présent un patrimoine de 3,8 millions de m², et les revenus locatifs ont connu depuis une croissance annuelle moyenne à 2 chiffres pour s'établir à 212 millions d'euros à fin 2025.

Ces performances tiennent notamment à l'engagement des collaborateurs qui maîtrisent tous les métiers de la chaîne de création de valeur : développement, gestion locative et gestion financière.

Unique Pure Player de l'immobilier logistique français, ARGAN est cotée sur Euronext Paris et fait notamment partie des indices Euronext SBF 120 et CAC All-Share, du Footsie EPRA Europe et IEIF SIIC France.

2.1.2. Les points forts du modèle de développement

En près de 25 ans, ARGAN est devenue le LEADER de l'entrepôt logistique français PREMIUM, avec un développement porté par des atouts uniques qui distinguent la Foncière de ses concurrents :

- La maîtrise en interne de la chaîne de création de valeur ;
- Un positionnement optimal de développeur-investisseur qui donne accès à des prix de revient constructeur ;
- Une stratégie de développement axée sur les plateformes logistiques PREMIUM, situées à des emplacements Prime et louées sur de longues durées à des locataires financièrement solvables ;
- Un management assuré par l'actionnaire principal ;
- Des coûts de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession représentant moins de 8 % des revenus locatifs ;
- Un portefeuille de plateformes logistiques PREMIUM, de 12,4 ans de moyenne d'âge (31 décembre 2025) ;
- Un taux d'occupation de près de 100 % ;
- Une durée ferme résiduelle moyenne des baux qui s'établit à 5 ans (31 décembre 2025) ;
- Des locataires qui sont pour la plupart de grandes signatures ;
- Une typologie de locataires équilibrée : 77 % de chargeurs, 17 % de logisticiens multi-clients et 6 % de logisticiens mono-client ;
- Un dividende distribué qui représente 5,4 % de rendement (sur la moyenne du cours de décembre 2025, soit 64 €) ;
- Une forte prise en compte des impacts environnementaux et sociétaux de ses activités, notamment par le déploiement d'une politique ESG exigeante tournée vers l'ensemble de ses parties prenantes et destinée notamment à réduire l'empreinte environnementale des activités (par la réduction des émissions de CO₂ des Scopes 1, 2 et 3 et le verdissement de son parc d'entrepôts) ou encore à accroître les co-bénéfices liés à ses implantations pour les communautés locales.

2.1.3. Une solide expertise de l'immobilier logistique

ARGAN développe une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Ayant démarré son activité en 2000, ARGAN détient d'ores et déjà un patrimoine de 105 d'entrepôts PREMIUM au 31 décembre 2025, représentant 3,8 millions de m², développés pour la plupart par la Société et dont elle assure la gestion en interne.

Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de Pure Player de la Société.

Chacune des étapes de développement d'une plateforme logistique exige une compétence particulière :

- **Comprendre et analyser en profondeur les besoins** de stockage et de distribution des clients, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active ;
- **Détecter des fonciers appropriés** et négocier avec les collectivités et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés.
- **Optimiser la conception générale** d'un projet logistique exige de connaître le fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules. Cela requiert aussi une parfaite maîtrise de l'environnement réglementaire. Une mauvaise conception accroît non seulement les coûts de construction, mais surtout les coûts d'exploitation, faute d'ergonomie générale ou d'efficacité énergétique.
- **Maîtriser les études techniques de tous les composants de la construction** : stabilité et résistance mécanique du sol, structure poteaux-poutres, dallage, couverture, bardage, isolation thermique, le tout formant le clos et couvert. Viennent ensuite les études de dimensionnement et de choix des équipements techniques : la distribution électrique et l'éclairage, le chauffage, les équipements de mise à quai des camions et tout le dispositif de sécurité dont notamment l'extinction automatique d'incendie, le réseau RIA, etc.
- **Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) est indispensable. Les entrepôts sont soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale d'exploiter selon la nature et la quantité de produits stockés. L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 pour les produits combustibles, et les autres arrêtés visant des produits plus spécifiques, fixent les contraintes d'agencement des cellules de stockage, les équipements à prévoir pour la lutte contre l'incendie et la prévention des risques de

pollution. La longue pratique de la réglementation permet à la Société d'en maîtriser parfaitement la mise en œuvre.

- **Promouvoir le développement durable dans tous les projets :**

- Dès la conception et au stade des études techniques, sont retenus des matériaux dont l'empreinte écologique est faible en garantissant le meilleur bilan énergétique possible,
- Les luminaires LEDS, avec détecteurs de présence et systèmes de gradation, l'isolation thermique renforcée, un éclairage naturel important, un chauffage à haut rendement, des chauffe-eau solaires, la gestion technique centralisée sont les principaux composants contribuant à une meilleure maîtrise de la consommation d'énergie et au bilan carbone,
- En outre, depuis 2018, tous les nouveaux entrepôts sont équipés de centrales photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation du locataire,
- Depuis janvier 2022, la Société propose à ses futurs locataires AutOnom®, l'entrepôt Premium qui produit sa propre énergie,
- Les arbres plantés dans le cadre du traitement paysager sont choisis dans des essences régionales, de préférence des feuillus, pour optimiser le bilan carbone,
- Un personnel heureux travaille mieux : La couleur claire des murs et de la sous toiture, la bonne répartition de la lumière naturelle, la couleur et l'intensité de la lumière artificielle, la qualité de l'agencement des bureaux, le confort acoustique et la présence d'espaces de repos créent une ambiance favorable au bien-être, à la qualité du travail, à la productivité et à la prévention des accidents ;
- **Garantir la qualité de la construction** comme gage de la longévité et de la maîtrise des coûts d'entretien de l'immeuble, en recourant à des entreprises de construction et à des consultants de premier rang, reconnus pour leurs expériences, rigueur et niveau d'exigence ;
- Si **la gestion locative** exige une parfaite maîtrise des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.

2.1.4. Stratégie et structure d'ARGAN

2.1.4.1. Entrepôt PREMIUM

ARGAN a pour stratégie de développer des entrepôts PREMIUM aux derniers standards. Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des arbitrages sélectifs multicritères (âge de l'actif, localisation, génération de trésorerie au regard des loyers cédés et empreinte carbone) sont réalisés périodiquement.

2.1.4.2. Politique de location

La Société pratique des prix de location aussi proches que possible des prix de marché dans un esprit de partenariat de long terme avec ses clients locataires.

2.1.4.3. Direction et contrôle d'ARGAN

La Société est structurée en Conseil de Surveillance et Directoire. L'Actionnariat se décompose à raison de 37 % pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, 15 % pour PREDICA et 48 % de flottant (au 31 décembre 2025).

Le Conseil de Surveillance comprend 6 membres dont 2 indépendants, au 31 décembre 2025, avec une structure paritaire comptant autant de femmes que d'hommes.

Depuis 2019, ARGAN a institué un Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et un Comité des Nominations et des Rémunérations composés chacun de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance parmi ses membres. Par ailleurs, le Directoire est composé de 4 membres. Pour davantage d'informations concernant les organes de gouvernance, le lecteur est invité à se référer à leur présentation au sein du Rapport Intégré ou encore au Chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel – Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise.

2.2. Histoire du Groupe

- **2000** : début de l'activité d'ARGAN sur le marché de l'immobilier logistique français métropolitain ;
- **2007** : ARGAN est introduite en bourse avec succès le 25 juin 2007 pour un prix par action de 15€ sur le compartiment C d'Euronext ;
- **2009** : ARGAN reçoit la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant l'ensemble des phases du projet d'extension de la plateforme logistique de L'Oréal à Vichy ;
- **2010** : ARGAN enregistre sa dixième année de croissance à deux chiffres de ses revenus locatifs ;
- **2011** : Succès de l'augmentation de capitale réservée aux salariés d'ARGAN, leur part au capital est multipliée par plus de 6 à cette occasion (de 0,2 % à 1,3 % du capital) ;
- **2012** : ARGAN intègre le compartiment B d'Euronext ;
- **2013** : ARGAN réalise avec succès sa première émission obligataire pour un montant de 65 M€ à échéance 2018 ;
- **2014** : Obtention du 1^{er} Passeport HQE® EXCEPTIONNEL Certivéa pour la plateforme OXYLANE de VALENCIENNES ;
- **2015** : Le patrimoine d'ARGAN dépasse pour la première fois 1 milliard d'euros ;
- **2016** : Nomination de Jean-Claude LE LAN au grade de chevalier dans l'ordre de la légion d'honneur ;
- **2017** : ARGAN lance avec succès une émission obligataire de 130 M€ à échéance 2023 ;
- **2018** : Première livraison d'un entrepôt équipé d'une centrale photovoltaïque pour l'autoconsommation de l'exploitant, à Bordeaux ;
- **2019** : Acquisition auprès de CARREFOUR et d'un groupe d'investisseurs institutionnels de premier plan, de la SCI « CARGO » détenant 22 plateformes logistiques PREMIUM, au prix de 898 M€ ; les revenus locatifs annuels dépassent 100 M€ pour la première fois ;
- **2020** : La valorisation du patrimoine atteint 3 milliards d'euros ; ARGAN intègre le compartiment A d'Euronext ;
- **2021** : Succès de l'émission obligataire de 500 millions d'euros à échéance novembre 2026 lancée au mois de novembre ; livraison à AMAZON France d'une nouvelle plateforme logistique à la pointe des standards technologiques et environnementaux qui avait été initiée en 2018 ;
- **2022** : ARGAN livre en janvier sa première plateforme AutOnom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte avec une centrale photovoltaïque en toiture couplée à des batteries de stockage, et disposant de pompes à chaleur air/air électrique et d'éclairage LEDs intelligent ;
- **2023** : ARGAN conforte sa place au sein des plus fortes capitalisations de l'immobilier coté en France et intègre l'indice EPRA en mars, puis le SBF 120 en septembre ;
- **2024** : Succès de l'augmentation de capital de 150 M€ réalisée en avril, conduisant à la création de 2 millions d'actions et la progression de la part flottant de l'actionnariat de 44 % à 48 %.
- **2025** : Le patrimoine (hors droits) d'ARGAN dépasse pour la première fois les 4 milliards d'euros.

2.3. Le marché de l'immobilier logistique français

La société ARGAN intervient uniquement sur le marché des entrepôts en France Métropolitaine.

2.3.1. L'essor des entrepôts

Sous l'effet concomitant de la mondialisation et de l'externalisation de la fonction logistique des entreprises, l'immobilier logistique s'est considérablement développé à compter des années 2000.

Ce mouvement a donné naissance au métier de logisticiens ou de prestataires en logistique, métier couvrant l'entreposage voire le transport et c'est ainsi que sont apparus des spécialistes de la logistique tels FM LOGISTIC, GEODIS, XPO, KUEHNE+NAGEL, ID LOGISTICS, etc... opérant à l'international ainsi que des opérateurs de taille plus modeste et plus récents se cantonnant au marché français.

Consécutivement à cette évolution, l'industrie de l'immobilier logistique est née mettant en scène tous les acteurs de la chaîne : les développeurs, les promoteurs, les investisseurs, les constructeurs, les architectes, les bureaux d'études, les agents immobiliers spécialisés dans cette classe d'actifs.

De ce fait, les entrepôts se sont « normalisés », notamment sous la contrainte de la réglementation du 5 août 2002, remplacée par celle du 11 avril 2017, et selon les besoins exprimés par les logisticiens. C'est ainsi que, dès 2002, les entrepôts sont cantonnés en cellules de 6 000 m² séparées par des murs coupe-feu, comportent des cours de manœuvre pour les camions, de profondeur 35 mètres ainsi que des installations de sécurité au titre des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Ces standards qualificatifs évoluent constamment à la hausse, notamment en ce qui concerne les performances énergétiques. ARGAN a ainsi été première à développer en 2010 un entrepôt BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour L'OREAL et a décidé d'équiper dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des clients qui le souhaitent. En janvier 2022, ARGAN a inauguré AutOnom®, son entrepôt à bilan carbone neutre en phase exploitation. AutOnom® est désormais généralisé pour tous ses nouveaux développements.

Ce sont ainsi une quinzaine d'entrepôts AutOnom® qui ont déjà été livrés à la date de rédaction du présent Document d'Enregistrement Universel.

Les hauteurs connaissent également une variation, passant de 8 mètres de hauteur libre sous poutres dans les décennies 1980 et 1990 à 10 mètres en 2000 puis 12 mètres depuis 2010.

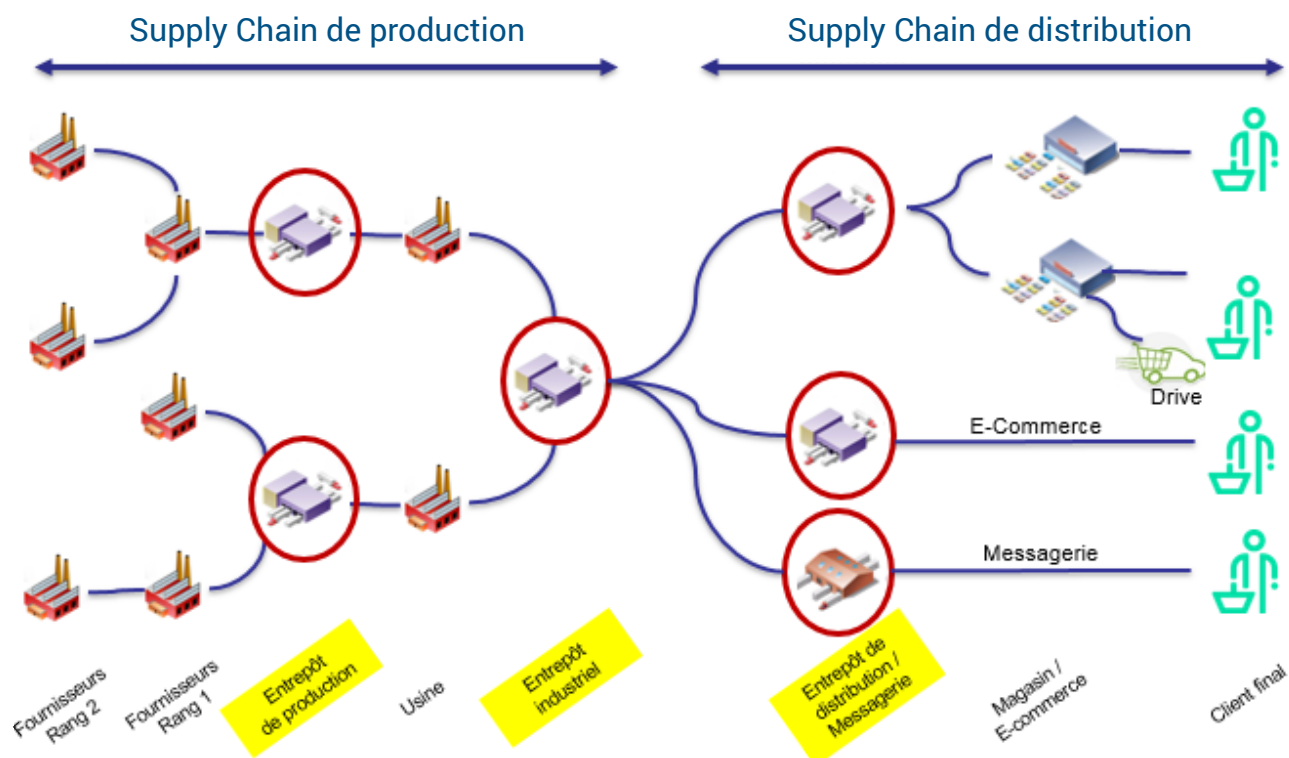
Développé d'abord pour l'essentiel sur la dorsale Nord-Sud le long des axes reliant Lille à Marseille en passant par les régions parisienne et lyonnaise, le marché des entrepôts a fait tache d'huile sur l'ensemble du territoire ces dernières années. Aujourd'hui, l'Arc atlantique ainsi que la région Normandie connaissent un essor significatif et représentent une opportunité de développement certaine.

Le poids croissant de la logistique dans une économie connectée, les nouveaux modes de consommation, en particulier via le e-commerce et la demande pour des délais de livraison de plus en plus courts, sont autant de moteurs pour le développement de ce marché.

La demande placée dans les entrepôts de plus de 5 000 m² s'est établie à 3,2 millions de m² en 2025, enregistrant une quasi-stabilité par rapport à 2024 (données CBRE). Le taux de vacance national est de 6,3 % à la fin de l'exercice, avec une inflexion notable entre la fin septembre 2025 et la fin décembre 2025, où le taux a baissé de 30 points de base.

L'investissement, consacré à l'immobilier logistique est de l'ordre de 4,1 milliards d'euros en 2025, avec une baisse de -22 % par rapport à 2024. Cette baisse s'explique notamment par un contexte politique marqué par de nombreuses incertitudes sur une large partie de 2025. Il est à noter que la classe d'actif logistique reste plébiscitée en concentrant 29 % des transactions de l'immobilier commercial.

2.3.2. L'entrepôt au cœur de la Supply Chain



Nota : Il existe toujours des entrepôts attachés à un producteur notamment lorsque ce dernier distribue lui-même ses produits.

2.3.3. Les acteurs du secteur

Les acteurs opérant dans ce secteur sont nombreux et le rôle de chacun n'est pas toujours facile à identifier d'autant que certains acteurs accomplissent plusieurs métiers. Évoluent dans le secteur : les aménageurs, les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs, les agents immobiliers, les preneurs à bail, c'est-à-dire les locataires, les services de l'État, les collectivités locales (principalement les intercommunalités) les architectes, les bureaux d'études et les Assets managers.

2.3.3.1. Les aménageurs

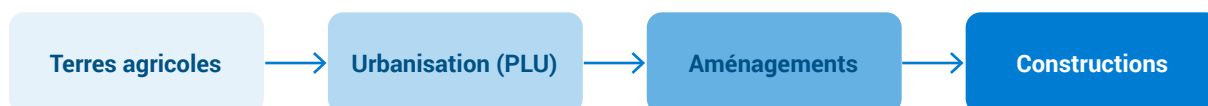
Pour construire un entrepôt de 100 000 m², il faut à minima le double de terrain – soit 200 000 m² ou 20 ha. Les terrains doivent préalablement être urbanisés pour être constructibles. Ce sont les communes ou intercommunalités qui affectent les terrains en zones destinées à la construction d'habitations, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, au travers du PLU ou PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), lequel est validé par les services de l'État (préfecture).

L'élaboration des PLUI doit être en harmonie avec les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), les SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) et avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional Ile de France) pour ce qui concerne l'Ile de France.

Les aménageurs interviennent en amont, accompagnent et stimulent le processus d'urbanisation des terrains et ensuite réalisent les aménagements des terrains (routes, réseaux eaux potables, eaux usées, gaz, électricité, téléphone).

Des entreprises de travaux publics réalisent les travaux d'aménagements pour le compte des collectivités locales qui sont propriétaires des terrains après les avoir préalablement achetés aux propriétaires privés ; agricoles en général.

Des aménageurs peuvent également, en amont, acheter des terrains agricoles, afin de solliciter le classement en zone constructible auprès des collectivités locales, puis procéder aux aménagements et les vendre par la suite aux opérateurs que sont les promoteurs, les constructeurs ou les investisseurs-développeurs.



2.3.3.2. Les promoteurs

Les promoteurs achètent les terrains aux collectivités locales ou aux aménageurs et font construire les entrepôts, en général préalablement loués en l'état futur d'achèvement (BEFA), pour les vendre ensuite aux investisseurs.

Ils peuvent être également appelés à construire pour les utilisateurs propriétaires qui ne souhaitent pas être locataires.

Préalablement à la construction, il est nécessaire de concevoir l'entrepôt et d'obtenir les autorisations administratives : Permis de Construire et autorisation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et pour cela les promoteurs font appel aux architectes et bureaux d'études spécialisés en ICPE.

Cycle de développement



Durée du cycle d'environ 18 mois

2.3.3.3. Les constructeurs

Il y a deux manières de construire :

- Soit le maître d'ouvrage (propriétaire) mandate un architecte concepteur/constructeur pour réaliser le projet de A à Z. ;
- Soit il s'adresse à un contractant général qui va réaliser l'opération de A à Z :
 - **Dans le premier cas** : L'architecte se charge de la conception et de la demande de Permis de Construire et mandate des bureaux d'études spécialisés pour des missions de demande ICPE, de calcul de structure, d'études des réseaux de fluides (électricité, chauffage, installation d'extincteurs d'incendie, etc.), L'architecte réalise les plans du projet et rédige le descriptif de la construction, passe les marchés de travaux en lots séparés et pilote les travaux. En général dans ce schéma, l'architecte (maître d'œuvre) ne garantit pas le prix final au maître d'ouvrage, le prix n'étant connu qu'après le résultat des appels d'offres ;
 - **Dans le second cas** : Le contractant général qui peut être soit un Bureau ou une entreprise, réalise toutes les tâches décrites ci-dessus mais a de plus une obligation de résultat au travers d'un CPI (Contrat de Promotion Immobilière) et s'engage sur un prix total forfaitaire. Note : **le maître d'ouvrage** est le propriétaire, **le maître d'œuvre** est l'architecte ou celui qui conduit et surveille la réalisation du projet.

2.3.3.4. Les investisseurs

En général les investisseurs achètent les entrepôts neufs aux promoteurs ou à d'autres investisseurs en cas de revente, leur métier étant de louer ces entrepôts à des locataires chargeurs ou logisticiens.

Ces investisseurs sont des Foncières ou des Fonds :

- Les Foncières comme ARGAN ont vocation à demeurer pérennes, gérant un patrimoine immobilier donné en location ;
- Les Fonds (très souvent anglo-saxons) sont montés pour des durées prédéterminées au terme desquelles les actifs sont vendus et les fonds dissous. C'est une approche rigoureusement financière, le sous-jacent étant les entrepôts.

Les cantonnements des métiers ne sont pas toujours respectés :

- Les investisseurs positionnés comme ARGAN, peuvent également assurer la promotion pour eux-mêmes dans le but de capter la marge promoteur ;
- Les constructeurs, pour améliorer leurs résultats, se transforment également en promoteur et certains sont également aménageurs ;
- L'offre de construction étant abondante, ce métier nécessite beaucoup de ressources ;

- Les promoteurs travaillent avec peu de fonds propres, une dizaine d'employés voire moins, et peuvent réaliser des résultats intéressants dès lors que la conjoncture est favorable à l'investissement, le facteur clé étant de pouvoir contracter un bail commercial avec un futur preneur préalablement à la réalisation du projet.

2.3.3.5. Les agents immobiliers

Les agents immobiliers ont acquis une position enviable dans ce secteur. Ils assurent l'interface entre l'offre et la demande à tous les niveaux :

- Entre preneurs à bail et promoteurs ou investisseurs/promoteurs ;
- Entre promoteurs et investisseurs.

D'une manière générale, ils évoluent à tous les étages du secteur.

La rémunération est de l'ordre de 1 % sur le montant des transactions (200 000 € pour une transaction de 20 millions) et d'environ 15 % des loyers annuels pour une location.

Le facteur clé de cette profession est d'accéder à l'information : Connaître qui veut acheter ? Qui veut vendre ? Qui veut louer ?

Collectivités locales



2.3.3.6. Les preneurs à bail

Les locataires, chargeurs ou logisticiens, sont les plus importants acteurs de la chaîne.

Ils ne se rendent pas propriétaires car ils ont choisi d'affecter leurs ressources financières à leur cœur de métier plus profitable plutôt que de les consacrer à l'immobilier.

De ce fait les zones dédiées à l'immobilier logistique seront éloignées des habitations et implantées le plus près possible des axes routiers ou autoroutiers.

2.3.3.7. Les services de l'État

Les services de l'État, sous le contrôle des préfets, étudient les demandes de Permis de Construire et de dossiers ICPE. C'est le préfet qui accorde l'autorisation relative aux ICPE mais les Permis de Construire sont accordés par les communes après instruction et soumis au contrôle de l'État.

2.3.3.8. Les collectivités locales

Les communes se préoccupent tout naturellement de l'urbanisme de leurs territoires et déterminent au travers de leur PLU(I), l'affectation des zones dédiées à l'habitat, aux commerces, à l'activité, à la logistique.

Il existe 3 types de communautés :

- Communautés urbaines (> 250 000 habitants) ;
- Communautés et agglomérations (> 50 000 habitants) ;
- Communautés de communes (>15 000 habitants).

Pour certaines collectivités, la logistique n'est pas bienvenue au prétexte qu'elle est génératrice de nuisances occasionnées notamment par les camions. C'est justement le travail d'explication et de conviction mené par notre équipe commerciale qui permet d'identifier des fonciers et de mener à bien des projets en mettant en avant le caractère français, familial et la vision long terme et qualitative d'ARGAN.

2.3.3.9. Les architectes et bureaux d'études

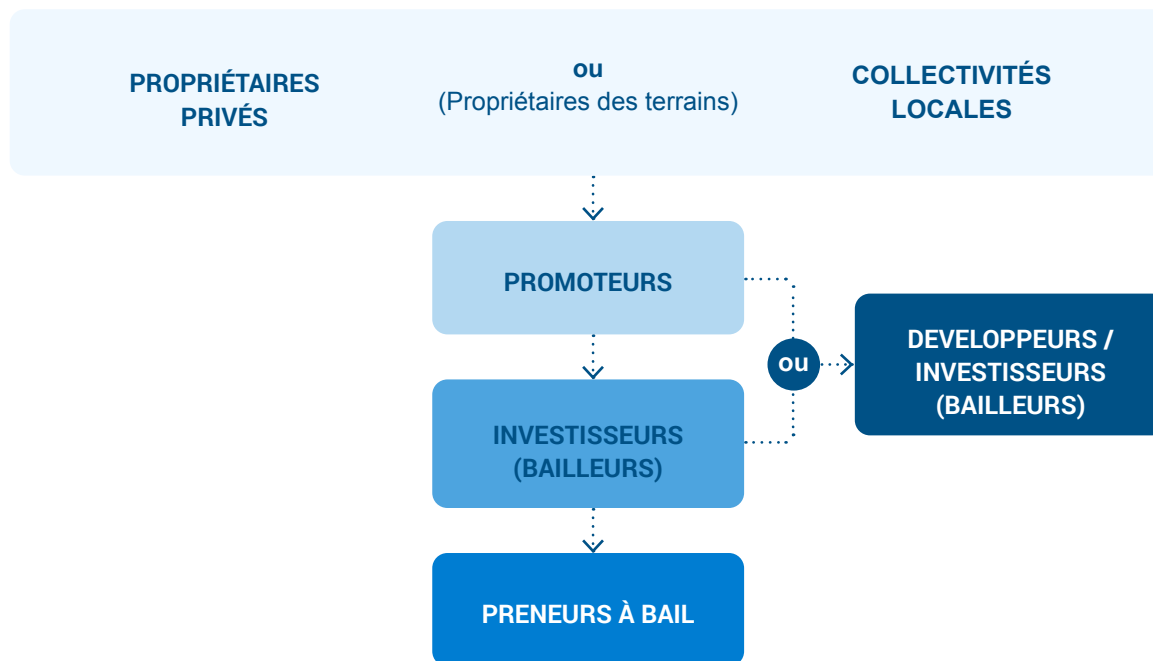
Ce sont des prestataires de services opérant pour les acteurs de la chaîne de développement : les architectes pour l'élaboration des Permis de Construire et les Bureaux d'études pour ce qui relève de leurs spécialités : aménagement, géotechniciens, structures, fluides, ICPE, etc.

2.3.3.10. Asset managers (sociétés de gestion en immobilier)

Les fonds d'investissement en immobilier utilisent les services de sociétés de gestion en immobilier (les Assets managers) auxquelles ils confient la gestion de leurs actifs immobiliers.

Ces sociétés assurent la gestion locative, le recouvrement des loyers, la gestion technique des immeubles directement ou indirectement.

Schéma bailleur / Preneur à bail



2.3.4. Les principaux concurrents

L'essor des entrepôts, suscite depuis quelques années, un vif intérêt de la part des investisseurs du fait de la rentabilité locative de cette classe d'actifs, avec un taux de rendement PRIME en France de 4,90 % au 31 décembre 2025 (Source : CBRE). Un intérêt renforcé lors et à la suite de la crise du COVID, au cours de laquelle cette classe d'actifs a montré sa résilience, mais également par le développement du e-commerce qui enregistre une croissance annuelle à deux chiffres ou proche de ce niveau.

En 2025, les transactions d'entrepôts ont été de l'ordre de 4,1 Md€. La logistique a attiré près de 30 % des transactions en immobilier d'entreprise (Source : CBRE).

Se positionnent sur les **transactions ou développements**, deux catégories de concurrents :

- **Les Fonds d'Investissements** – tels AEW, AXA Real Estate, CBRE GLOBAL INVESTORS, DWS, ou encore Patrizia – opèrent sur le marché secondaire, en négociant des portefeuilles d'entrepôts existants, pas nécessairement de dernières générations, de manière opportuniste sur les marchés européens, américains ou asiatiques en fonction de la conjoncture. Ces fonds adossés à des banques ou des compagnies d'assurance, confient la gestion de leurs entrepôts à des Assets managers. Ce ne sont pas, à vrai dire, des concurrents d'ARGAN, mais plutôt des acheteurs potentiels ;

- **Les Développeurs / Investisseurs** – tels BARJANE, GLP, GOODMAN, SEGRO, SOGARIS, PARCOLOG, PROLOGIS, – **ou Promoteurs** – tels PRD, Telamon ou GICRAM – s'intéressent, comme ARGAN, au développement d'entrepôts neufs destinés à la location. Sur ce segment qui représente environ 800 000 m² par an depuis 2020 (données estimées en interne par ARGAN), ARGAN détient une part de marché estimée à plus de 10 % en ayant livré pour plus de 100 000 m² de nouvelles surfaces d'entrepôts en moyenne sur la période.

Le marché des **propriétaires d'entrepôts** est plus diffus car s'y positionnent à la fois les Développeurs / Investisseurs, les Fonds d'investissements et les propriétaires exploitants. Au global, le parc d'entrepôts (supérieur à 5 000 m²) en France est estimé représenter de l'ordre de 80 Millions de mètres carrés de surfaces bâties (Source : Afilog).

La catégorie des propriétaires exploitants ne constitue pas une concurrence directe, mais pour autant elle réduit la part de marché des entrepôts destinés à la location. Dans ce segment, nous trouvons principalement les enseignes de la Grande Distribution, telles que AUCHAN, CARREFOUR, INTERMARCHÉ, LECLERC, SYSTÈME U, etc. Certaines d'entre elles alternant entre statut de propriétaire ou de locataire.

2.3.5. Les typologies d'entrepôts

2.3.5.1. Segmentation par rayons d'action

TYPLOGIE	COMMENTAIRES
ENTREPÔTS À VOCATION NATIONALE	Ces entrepôts concernent des entreprises ayant une large nomenclature de produits stockés et à faible rotation. Exemple : pièces détachées automobiles, équipement de la maison et des ménages
ENTREPÔTS À VOCATION REGIONALE	Concernent de gros volumes générant beaucoup de transports Exemple : grande distribution
ENTREPÔTS À VOCATION LOCALE OU MESSAGERIE	Concernent de petits entrepôts à la périphérie des villes pour des produits nécessitant une forte fréquence de livraison Exemple : produits frais, pharmacie

2.3.5.2. Segmentation par nature de produits stockés

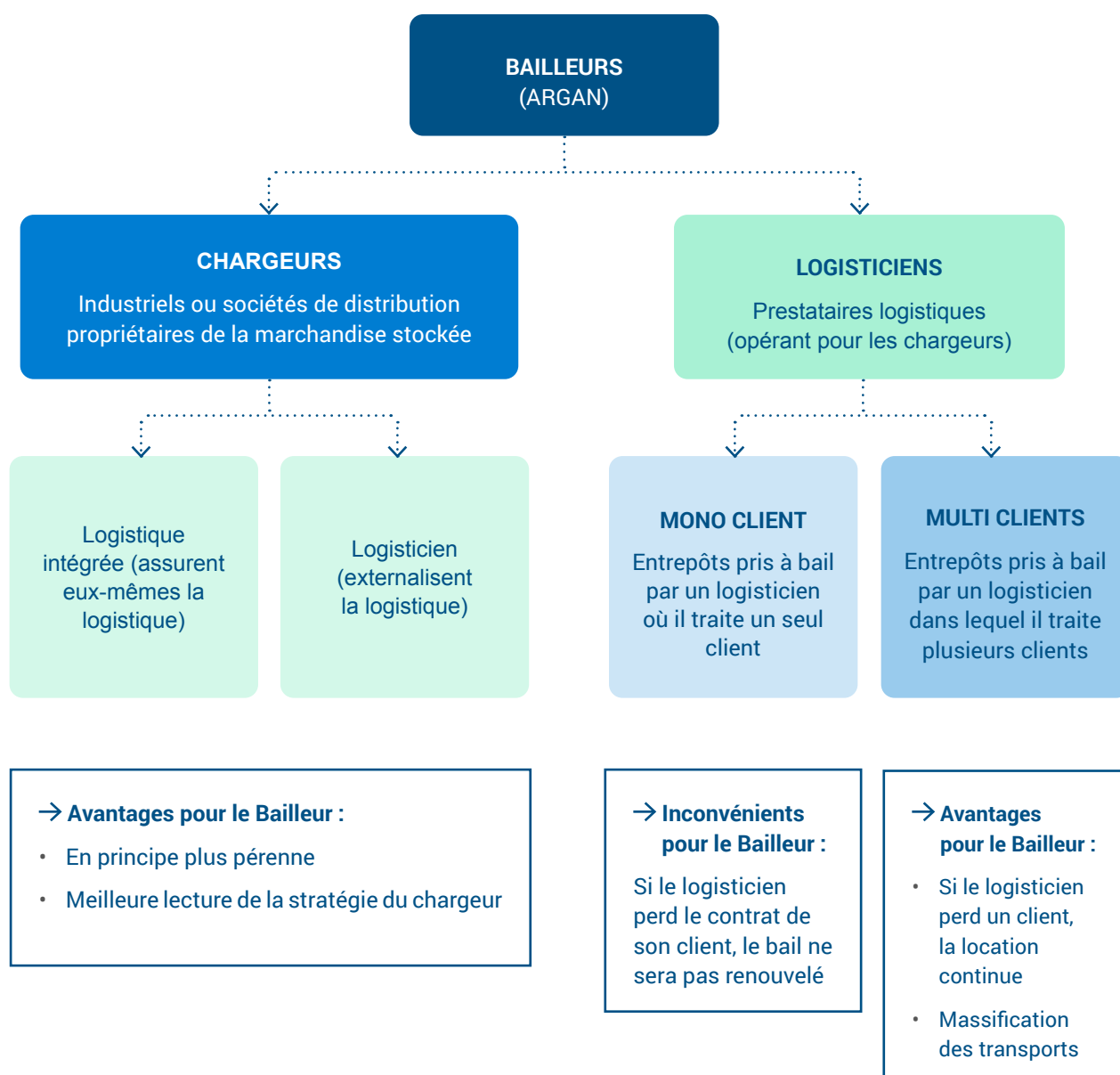
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
ENTREPÔTS PRODUITS SECS (Température non régulée)	Pour produits ne nécessitant pas de régulation de température Exemple : alimentaires, pièces manufacturées
ENTREPÔTS À TEMPERATURE REGULEE OU DIRIGEE	Concernent des produits dont la température ne doit pas dépasser une limite supérieure (25°C en général) Exemple : pharmacie, chocolat, etc.
ENTREPÔTS À FROID POSITIF (1° à 8°C)	Concernent les produits frais Exemple : légumes, fruits, poissons...
ENTREPÔTS À TEMPERATURE NEGATIVE (-20° à -30°)	Concernent les produits surgelés La construction de ces entrepôts exige une isolation de la structure de l'entrepôt vis-à-vis du sol. (Le coût de l'ingénierie de production du froid est sensiblement équivalent à celui de la structure de l'immeuble).
ENTREPÔTS BI OU TRI TEMPERATURES	Concernent en général le secteur de la grande distribution selon la diversité des produits stockés
ENTREPÔTS E-COMMERCE	Se décomposent en 2 grandes familles : les entrepôts standards et les entrepôts fortement mécanisés

2.3.5.3. Segmentation par taille

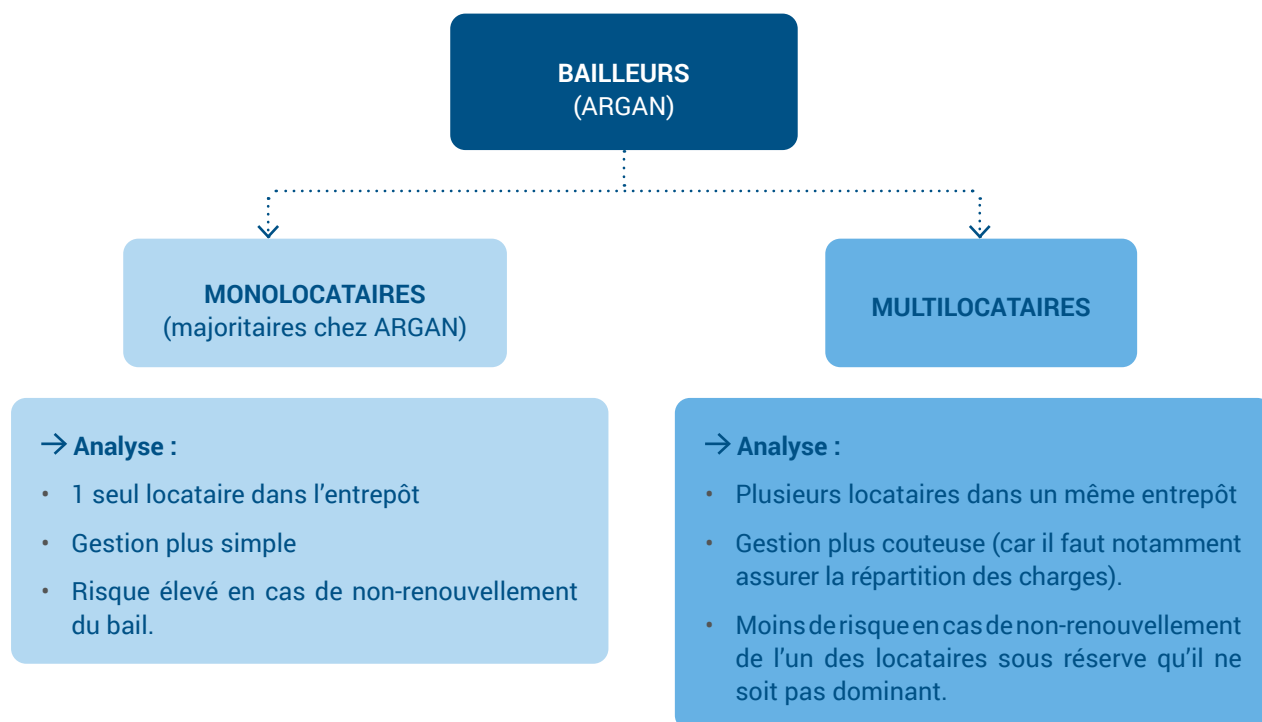
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
FORMAT XXL > 50 000 m ²	Entrepôts de grande taille favorable à la massification des transports et aux économies de frais d'encadrement Concernent les entrepôts à vocation nationale et les entrepôts régionaux et de la grande distribution
FORMAT 20 000 à 50 000 m ²	Concernent les entrepôts les plus nombreux, en général régionaux voire nationaux pour de petits volumes
FORMAT < 20 000 m ²	Calibrés pour des volumes de moindre importance ou pour des dessertes locales

2.3.6. Typologie des preneurs à bail

2.3.6.1. Chargeurs ou logisticiens



2.3.6.2. Location monolocataire ou multilocataires



2.4. Un patrimoine d'envergure

2.4.1. Les actifs au 31 décembre 2025

Le patrimoine d'ARGAN s'établit à 3 770 000 m², composés de 91 plateformes logistiques et de 14 messageries, soit au total 105 immeubles.

En plus de l'extension d'une serre (voir le 3.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel), les 3 sites livrés en 2025 par ARGAN sont présentés ci-après par taille décroissante :



1
Bain-de-Bretagne (35), près de Rennes pour Dimolog, un nouveau client (30 000 m²)



2
Louailles (72), entre Angers et Le Mans pour Nortene, un nouveau client (18 000 m²)



3
Vendin-le-Vieil (28), pour un logisticien (9 000 m²)

Le tableau ci-dessous représente les localisations, les modalités de détention, les surfaces des actifs du patrimoine, et les rubriques ICPE, établies dans un ordre chronologique :

#	Adresses Immeubles et type	Détention	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
1	CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier Plateforme logistique	PP	81 250	15 871	2 174	18 045	1510		2925 1412, 1432, 2920
2	CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1 ^{er} Mai Plateforme logistique	PP	57 183	22 378	1 116	23 494		1510, 2663	2925, 1530, 1131, 2920
3	CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent Plateforme logistique	PP	57 860	25 991	2 546	28 537	1510, 2920,		2925, 1432
4	CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises Plateforme logistique	PP	90 781	25 252	1 441	26 693	1510, 1432		2925, 1530, 2910, 2920
5	FLEVY (57) rue André Maginot Plateforme logistique	PP	77 984	29 848	1 294	31 142	1510, 2663,		2925, 1432
6	BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles Messagerie	PP	36 112	6 593	456	7 049			2925
7	TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau » Plateforme logistique	PP	42 245	19 913	768	20 681	1510		2925
8	TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau » Plateforme logistique	PP	22 500	2 211	720	2 931			
9	GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud Plateforme logistique	PP	49 873	19 996	1 756	21 752	1510		2925, 2920
10	ROYE--(80) - Rue du champ Macret Plateforme logistique	PP	149 085	49 160	1 727	50 887	1510, 1432		2925, 1530, 2910
11	ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs Plateforme logistique	PP	86 019	34 227	1 423	35 650	1510		2925
12	FERRIERES & BUSSY (77) Zac du Bel Air Plateforme logistique	PP	99 600	45 161	1 677	46 838	1510	2662, 2663,	1311, 1530, 2910, 2925
13	ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC Chesnes Plateforme logistique	PP	90 054	40 573	2 066	42 639	1510, 2662, 2663, 1530		2920, 2925, 2910

#	Adresses Immeubles et type	Déten	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
14	CHATRES (77) ZAC de Val Bréon Plateforme logistique	PP	162 937	69 332	2 837	72 169	1510, 1530, 2663		2910, 2925
15	COUDRAY MONTCEAUX-(91) - Bâtiment A Plateforme logistique	CBI	166 351	81 367	3 640	85 007	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
16	CHANTELOUP EN BRIE (77) ZAC Chêne St Fiacre Plateforme logistique	PP	55 309	24 317	2 233	26 550		1510	1131, 1432, 2663, 2925
17	TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin Plateforme logistique	PP	115 325	49 866	2 409	52 275	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255		1412, 1432, 2925
18	WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger Plateforme logistique	BAC	49 147	21 085	1 475	22 560		1510	2925, 2910
19	AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées Plateforme logistique	CBI	122 307	41 349	1 133	42 482	1510, 1532, 2662	1530, 2663	2925
20	LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise Plateforme logistique	PP	224 566	82 779	11 397	94 176	1510, 1530, 1432, 1412, 2920		1173, 2662, 2910, 2925
21	FAUVERNEY (21) « Boulouze » Plateforme logistique	PP	242 686	75 896	1 620	77 516	1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711		1172, 1412, 2255, 2910, 2925
22	TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin Messagerie	PP	19 900	4 269	399	4 668			
23	CERGY (95) Av du fond de Vaux Plateforme logistique	PP	45 246	12 883	757	13 640			2921, 2925, 4735

#	Adresses Immeubles et type	Détenition	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
24	FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air Plateforme logistique	PP	84 870	30 882	1 447	32 329	1510, 1530, 2662, 2663	2663	2714, 2925
25	ROUVIGNIES (59) (Valenciennes) Plateforme logistique	PP	171 203	73 139	1 865	75 004	1510, 1532, 2663	1530, 2662,	2910, 2925
26	MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes Plateforme logistique	PP	41 677	12 371	2 904	15 275	1432	1510	1412, 2925, 2920
27	WISSOUS (91) 1549-1641 rue du Berger Plateforme logistique	CBI/BAC	57 832	26 144	2 074	28 218	1510, 1532, 2662, 2663	1530, 2663	1136, 1511, 2921, 2925, 2150
28	COUDRAY MONTCEAUX-(91) - Bâtiment B Plateforme logistique	CBI	152 868	74 057	3 563	77 620	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
29	ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra Plateforme logistique	PP	143 358	50 361	1 669	52 030	1510		1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925
30	VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière Messagerie	PP	62 252	11 678	1 631	13 309			1435
31	ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroport Messagerie	PP	51 366	9 187	2 453	11 640			1434
32	BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse Messagerie	PP	50 090	12 151	1 880	14 031			
33	BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere Messagerie	PP	42 169	10 486	2 602	13 087			
34	TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin Plateforme logistique	PP	66 029	24 217	1 724	25 941	1510, 1530, 2662	1532, 2663	4320, 4331, 2925
35	CERGY (95) 13 rue de la Garenne Plateforme logistique	PP	74 482	29 121	906	30 027	1510, 1530, 2662, 4755	1532, 2663	2925
36	VALENTON (94) ZAC Val de Pompadour, rue ferme de la Tour Plateforme logistique	PP	37 447	4 423	760	5 183			1510, 1511
37	ATHIS-MONS (91), 1 rue du Jacana Plateforme logistique	BAC	32 925	10 904	671	11 575			2925

#	Adresses Immeubles et type	Détenion	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
38	LOGNES (77), 16 Bd de Courcerin Messagerie	CBI	51 879	9 238	3 826	13 064			
39	STRASBOURG (67) 10 rue la minoterie Schiltigheim Plateforme logistique	PP	33 313	17 008	528	17 536	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		
40	SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian Plateforme logistique	PP	156 306	53 512	2 048	55 560	1510		1530, 2925, 4755
41	MEUNG SUR LOIRE (45) 9 ^{ème} av. Parc Synergie Plateforme logistique	PP	76 072	30 494	1 137	31 631	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925
42	LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet Hub de messagerie	BAC	67 249	15 878	1 476	17 354			
43	GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON Messagerie	PP	19 863	3 571	1 069	4 640			
44	SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais Plateforme logistique	PP	18 154	8 360	473	8 833	2565		1131, 2560, 2561, 2575
45	WISSOUS (91) Zac Haut de Wissous 2 Plateforme logistique	PP	115 115	48 693	3 971	52 664	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2663	1511, 2925, 4320, 4330, 4331, 4510, 4755
46	CESTAS (33) Zac JARY IV Plateforme logistique	PP	67 830	18 724	1 121	19 845		1510	2910, 2663, 2925
47	MOISSY CRAMAYEL 1 (77), parc d'activité Moissy Sud Plateforme logistique	PP	42 249	22 276	2 232	24 508	1510		
48	MOISSY CRAMAYEL 2 (77), parc d'activité Moissy Sud Plateforme logistique	PP	43 357	19 167	844	20 011	1432	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1412, 2925
49	PUSIGNAN (69) Plateforme logistique	PP	74 116	32 769	826	33 595	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2910, 2925
50	FLEURY-MEROGIS (91) Plateforme logistique	PP	125 673	64 542	2 716	67 258		1510	1413, 1511, 2795, 2925, 4735

#	Adresses Immeubles et type	Détenition	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
51	ALBON (26) Plateforme logistique	PP	81 104	30 348	886	31 234	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925, 2910
52	LA CRECHE (79) Plateforme logistique	PP	124 738	31 065	1 941	33 006			1511, 2925, 4735
53	GENNEVILLIERS (92) Messagerie	CODP	35 065	8 227	3 560	11 787			
54	TOURS CHANCEAUX (37) Zac du Cassantin Plateforme logistique	PP	68 728	15 983	1 238	17 221			1511, 2925, 4735
55	STRASBOURG VANDENHEIM (67) Plateforme logistique	PP	64 069	20 013	1 251	21 264			1511, 2925, 4735
56	BILLY BERCLAU (62) Parc de l'industrie Artois Flandres Messagerie	PP	30 450	6 945	438	7 383			
57	ARTENAY POUPRY (28) ZA de Villeneuve II Plateforme logistique	PP	341 668	126 437	4 754	131 191	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663		1436, 2910
58	LE MANS ALLONNES (72) Monne Plateforme logistique	PP	273 073	76 622	4 062	80 684	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1511, 4331	1436, 1450, 2714, 2925, 4510, 4735, 4801
59	LUNEVILLE (54) Lieudit Ferme de la Maison de Briques Plateforme logistique	PP	169 550	58 556	5 170	63 726	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2920	4734	1436, 1450, 1511, 2714, 2910, 2921, 2925, 4320, 4510, 4511, 4735, 4741, 4801

#	Adresses Immeubles et type	Détenion	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autoisation	Enregistre-ment	Déclaration
60	AVIGNON LAUDUN (30) ZAC Antoine Lavoisier Plateforme logistique	PP	133 572	84 147	1 398	85 545	4511, 4320, 4331, 1436, 1450, 1510	2662, 2663	4510, 4741, 4718, 4330, 4734, 4801, 1530, 1532, 1630, 2711, 2910, 2925
61	AULNAY SOUS BOIS (93) Boulevard André Citroën Plateforme logistique	PP	161 827	60 667	1 727	62 394	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4511		1450, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4734, 4741, 4801
62	BOURGES (18) Lieudit Le Vallon Plateforme logistique	PP	198 815	66 190	2 337	68 527	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2663	1450, 1511, 2714, 2910, 2925, 4510, 4734, 4735, 4801
63	VENDIN (62) ZA du Bois Rigault Plateforme logistique	PP	171 724	51 397	3 735	55 132	1510, 1530, 1532, 2662, 2663,	4331	4734, 2910, 4741, 1450, 2925, 4510, 4801, 4715, 4320
64	EPAUX BEZU (02) Z.I.D. de l'OMOIS Plateforme logistique	PP	133 531	54 029	1 603	55 632	4001, 4510, 1450, 1510, 4755,	2662, 2663, 4331	4440, 4441, 4320, 4718, 1436, 4801, 1530, 1532, 1630, 2925, 2711, 4220,

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
65	MACON BAGE (01) Plateforme logistique	PP	177 420	57 720	1 583	59 303	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663	4734	1436, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4511, 4741, 4801
66	SAVIGNY SUR CLAIRIS (89) Lieudit Grands Champs Plateforme logistique	PP	185 972	59 059	2 639	61 698	1412, 1432, 1450, 1510, 1530, 1532, 2255, 2662, 2663		1172, 1173, 1200, 1520, 1525, 2910, 1525
67	CHOLET (49) ZAC du Cormier 5 Plateforme logistique	PP	189 720	56 310	1 198	57 508	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4001, 4320, 4331, 4755	4734	1436, 2925, 4110, 4120, 4130, 4140, 4441, 4510, 4741, 4801
68	CREPY EN VALOIS (60) 12 rue Louis Armand Plateforme logistique	PP	201 190	49 519	1 500	51 019		1510, 1511	1172, 1185, 1450, 1520, 1412, 1432, 1532, 2255, 2663, 2714, 2925
69	BILLY BERCLAU (62) 337 rue de Prague Plateforme logistique	PP	123 195	33 911	1 549	35 460			1511, 2925, 1532
70	LA COURNEUVE (93) 51 - 53 av Verdun 81 rue Maurice Berteaux Plateforme logistique	PP	52 613	20 794	1 310	22 104			1511, 2925, 2714
71	COMBS LA VILLE (77) ZAC rives Francilienne Bd Maurice Fauré Plateforme logistique	PP	57 266	23 079	3 121	26 200	1510		2925
72	BRIE COMTE ROBERT (77) RD 316 Lieudit LES PREY LE ROY Plateforme logistique	PP	79 196	20 365	1 000	21 365			1511, 2925, 4735

#	Adresses Immeubles et type	Détenion	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
73	TOULOUSE PLAISANCE DU TOUCH (31) 1 rue Docteur Charcot Plateforme logistique	PP	91 357	30 762	2 584	33 346		1511	4802, 2925
74	LABENNE (40) Lieudit Artiguenave Plateforme logistique	PP	123 746	33 711	1 721	35 432		1510	1414, 1511, 2910, 2925, 4802
75	CESTAS (33) Parc activités Jarry III Plateforme logistique	PP	107 228	18 428	1 339	19 767			1511, 1136, 2925
76	ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC DE CHESNES NORD, 53 rue du Parc Forestier Plateforme logistique	PP	61 408	22 698	2 265	24 963	1510		2925, 4802
77	BAIN DE BRETAGNE (35) 13 rue de la Seine Plateforme logistique	PP	80 402	10 670	1 321	11 991			1511, 2925
78	PLOUFRAGAN (22) rue du Boisillon Plateforme logistique	PP	116 424	24 030	774	24 804	1510, 2255		1434, 1530, 2925
79	GONDREVILLE FONTENOY (54) Plateforme logistique	PP	60 019	13 205	772	13 977	1510		2910-A-2, 2925-1
80	METZ (57) ZAC SUD FRESCATY Plateforme logistique	PP	191 827	174 573	11 135	185 708	1510-a		2910-A-2, 1185-2-a, 2925-2
81	ESCRENNES (45) Plateforme logistique	PP	87 212	18 384	847	19 231		1510, 4220	1436, 1450, 2910-A- 1, 2925, 4320, 4321, 4330, 4331
82	LUDRES NANCY (54) Plateforme logistique	PP	86 612	41 830	1 718	43 548	1450-1, 1510-1, 1530-1, 1532-1, 4801-1, 2662-1, 2663-1-a	1511-2, 2663-2-b	2925, 1436, 2910-A-2, 4320-2, 4331-3, 4510-2, 4511-2
83	NEUVILLE AUX BOIS (45) Plateforme logistique	PP	225 492	82 645	2 180	84 825	1510-1	2662-2, 2663-1-b, 2663-2-b	1530-3, 1532-3, 2910-A-2, 2925-1, 4715- 31185-2-a

#	Adresses Immeubles et type	Détenion	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
84	OUARVILLE (28) Bac Serres Besnard Serres	BAC	108 503	10 000		10 000			4718-2-b
85	PLESSIS PATE (91) 8 Av, de la Tremblaie Plateforme logistique	PP	62 436	22 034	2 562	24 596		1510-2	1511-3, 2925, 1450
86	ROGNAC (13) 47, Av. Lavoisier Plateforme logistique	PP	33 222	20 299	2 363	22 662		1510	2925
87	LENS (62) 10 rue de l'Europe Plateforme logistique	PP	78 353	25 441	2 945	28 386		1510	2925, 2910-A-2
88	SERRIS (94) Plateforme logistique	PP	33 881	12 587	1 333	13 920		1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2925
89	SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76) Plateforme logistique	PP	52 092	12 324	1 556	13 880		1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2925, 2910, 4720
90	COMPANS (77) Messagerie	BAC	49 105	14 465	800	15 265			2925
91	FOUCHERES (89) Plateforme logistique	PP	287 260	149 668	3 184	152 852	1510	2663-1-b, 2663-2-a, 4431	1436, 2910-A-2, 2925, 4422, 4802-3-1b, 4320
92	JANNEYRIAS (87) Plateforme logistique	PP	81 814	37 449	763	38 212	1510 1530.1 1532.1 2662.1 2663.1.a 2663.2.a		2910.a.2 2925
93	MIONNAY (01) Plateforme logistique	PP	32 398	13 874	1 499	15 373		1510 1530 1532 2662 2663-1 2663-2	
94	MONTBARTIER (82) Plateforme logistique	PP	80 678	18 351	968	19 319		1510	2925 2910 4510
95	ST-JEAN-SUR-VEYLE (01) Plateforme logistique	PP	60 285	13 817	691	14 508		1510	2925
96	ESLETTES (76) Messagerie	PP	23 281	3 992	571	4 563			

#	Adresses Immeubles et type	Déten	Surface Terrain	Surface du bâtiment			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistre-ment	Déclaration
97	CASTRIES (34) Plateforme logistique	PP	8 932	3 326	1 000	4 326			
98	ST-JEAN-SUR-VEYLE (01) Plateforme logistique	PP	64 927	30 044	1 473	31 517	1510		2925
99	BOLBEC (76) Plateforme logistique	PP	37 544	14 585	599	15 184		1510	2910 2925
100	MONDEVILLE (14) Plateforme logistique	PP	304 422	78 223	3 955	82 178	2.1.5.0-1		4001 1510-2a 1185-2-a 1436-2 1450-2 2714-2 2910.A-2 2925-1 4320-2 4510-2 4511-2 4801-2 47XX
101	AUGNY (57) Plateforme logistique	PP	36 984	9 229	269	9 498		1510	2925
102	CHARTRES (28) Plateforme logistique	PP	37 930	17 715	453	18 168		1510-2 1530-2 1532-2 2662-2 2663-1-b 2663-2-b 4331	
103	BAIN-DE-BRETAGNE (35) Plateforme logistique	PP	84 780	29 066	1 683	30 749			
104	VENDIN-LE-VIEIL (62) Messagerie	PP	18 154	7 754	1 201	8 955		1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2925
105	LOUAILLES (72) Plateforme logistique	PP	75 174	17 486	800	18 286		1510	2925
TOTAL			10 042 432	3 567 717	200 804	3 768 521			

Typologies de détention :

- CODP = Convention d'Occupation du Domaine Public
- BAC = Bail à Construction
- CBI= Crédit-Bail Immobilier
- PP=Pleine Propriété

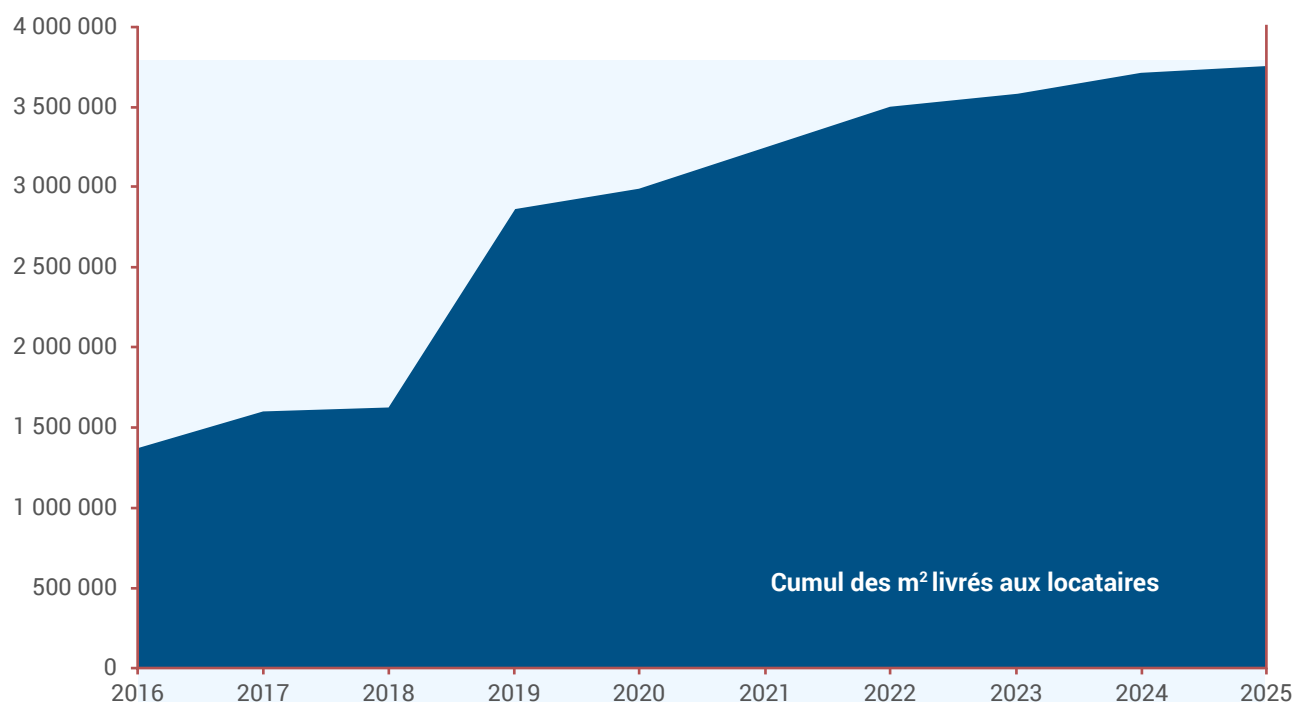
2.4.2. Analyse du patrimoine

L'ensemble du portefeuille d'entrepôts d'ARGAN est constitué de plateformes logistiques récentes PREMIUM. Ces entrepôts sont tous situés en France métropolitaines continentale et principalement en Île de France (29 % du patrimoine d'ARGAN).

La majeure partie des actifs permettent un stockage à température ambiante (80 % des entrepôts), pour un âge moyen de 12,4 ans avec 43 % des actifs détenus depuis moins de 10 ans. La taille moyenne d'une plateforme est d'environ 36 000 m². ARGAN détient notamment 28 plateformes XXL (dont la surface moyenne dépasse 50 000 m²).

Le patrimoine construit de la Société s'élève à 3,8 millions de m² au 31 décembre 2025, en hausse de +174 % par rapport à fin 2016. Le tableau ci-dessous reprend l'évolution des surfaces d'entrepôts du patrimoine depuis 2016 ainsi que de la valorisation hors droits qui s'établit à 4,1 milliards d'euros à fin 2025 :

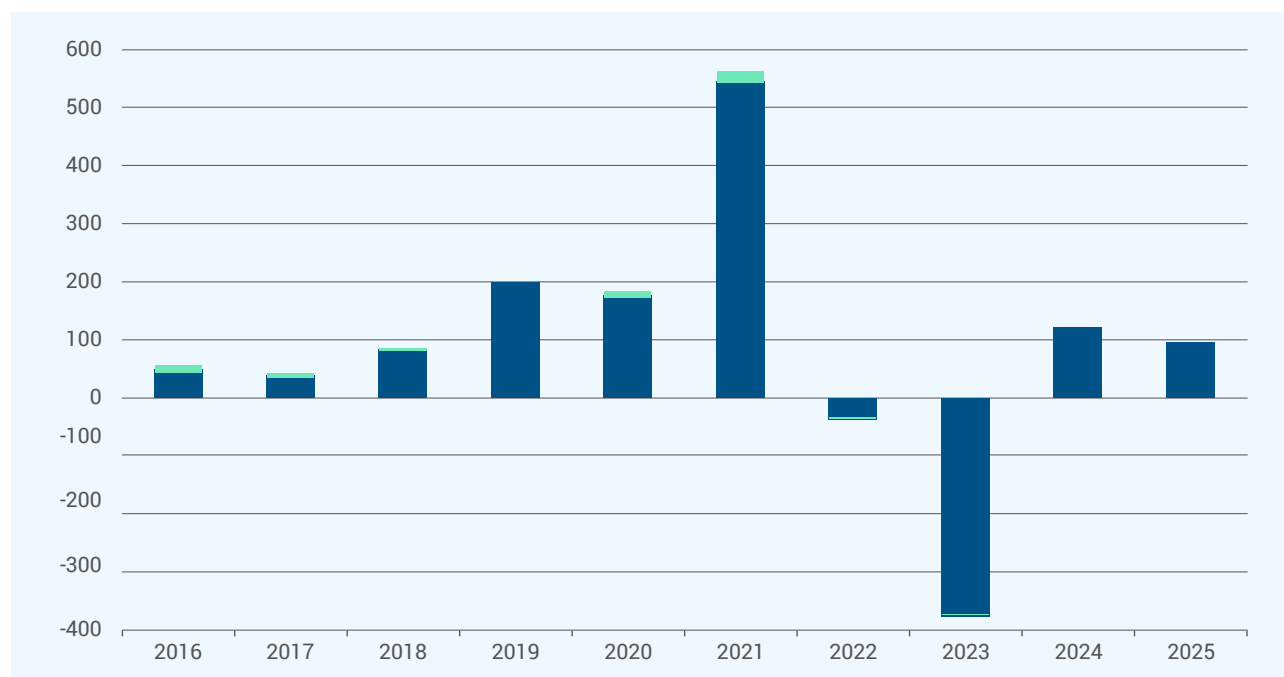
SURFACE DES ENTREPÔTS EN PATRIMOINE EN M²



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cumul m² livrés locataires	1 370 000	1 600 000	1 630 000	2 860 000	2 990 000	3 265 000	3 500 000	3 580 000	3 710 000	3 750 000
Évolution annuelle m ²	-3 (%)	17 (%)	2 (%)	75 (%)	5 (%)	9 (%)	7 (%)	2 (%)	4 (%)	1 (%)
Valeur Hors droits (M€)	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5	3 011,9	3 745,5	3 942,3	3 677,7	3 914,7	4 052,4
Évolution annuelle Valeur	6 (%)	23 (%)	10 (%)	93 (%)	13 (%)	24 (%)	5 (%)	-7 (%)	6 (%)	4 (%)

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du patrimoine depuis 2016 accompagné de l'évolution de la juste valeur par an sur la période :

EVOLUTION DE LA VARIATION DE JUSTE VALEUR ANNUELLE DU PATRIMOINE - EN M€ -



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Variation Juste valeur	46,3	37,0	81,2	197,1	174,6	544,6	-31,8	-370,8	120,4	93,8
Résultat des cessions	10,6	6,9	2,9	-0,3	9,3	18,5	-0,2	-0,3	-1,6	-0,1
Patrimoine Hors droits	1 023	1 256	1 386	2 670	3 012	3 745	3 942	3 678	3 915	4 052
Variation JV / Patrimoine A-1	5%	4%	6%	14%	7%	18%	-1%	-9%	3%	2%

L'évolution de la valorisation du patrimoine dépend de l'évolution des taux de capitalisation, qui reflètent notamment les taux d'intérêt du marché.

Au 31 décembre 2025, le taux de capitalisation hors droits s'établit à 5,25 %, quasi-stable par rapport à fin décembre 2024 (5,20 %).

Cette quasi-stabilité des taux de capitalisation, conjuguée à une progression des loyers de marché a contribué à une hausse de la juste valeur du patrimoine de + 93,8 millions d'euros en 2025.

Pour davantage d'informations, le lecteur est invité à se référer à l'extrait de l'expertise de CBRE Valuation, présenté au paragraphe 2.7 du présent Document d'Enregistrement Universel.

2.4.3. Les locataires

Les locataires d'ARGAN sont constitués en grande partie par des **entreprises de premier plan**. Pour la **plupart** (à **77 %**), il s'agit de **chargeurs, industriels** ou **distributeurs** – tels qu'Amazon, L'Oréal, Renault ou encore Carrefour – ou de **logisticiens** (à **23 %**, dont **17 %** de **logisticiens multi-clients** et **6 % mono-clients**) – tels qu'Alloga, Arvato ou encore FM Logistic. Les **12 premiers clients** d'ARGAN (Carrefour, FM Logistic, Amazon, Auchan, Monoprix, Geodis, Decathlon, Renault, L'Oréal, Castorama, Eurial et GXO) **représentent 69 %** des **revenus locatifs annualisés**, répartis sur **58 sites**. La distribution alimentaire, représente le premier secteur avec 40 % des revenus locatifs annualisés d'ARGAN à fin 2025, suivie de la logistique & Transport (21 %) et de l'équipement de la personne (11 %).

Au 31 décembre 2025, le **taux d'occupation** est d'environ **99 %** pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux de **5,0 ans**, dont :

- Plus de 6 ans : 30 % ;
- De 3 à 6 ans : 40 % ;
- Moins de 3 ans : 30 %.

2.5. Un modèle porteur de création de valeur à forte rentabilité

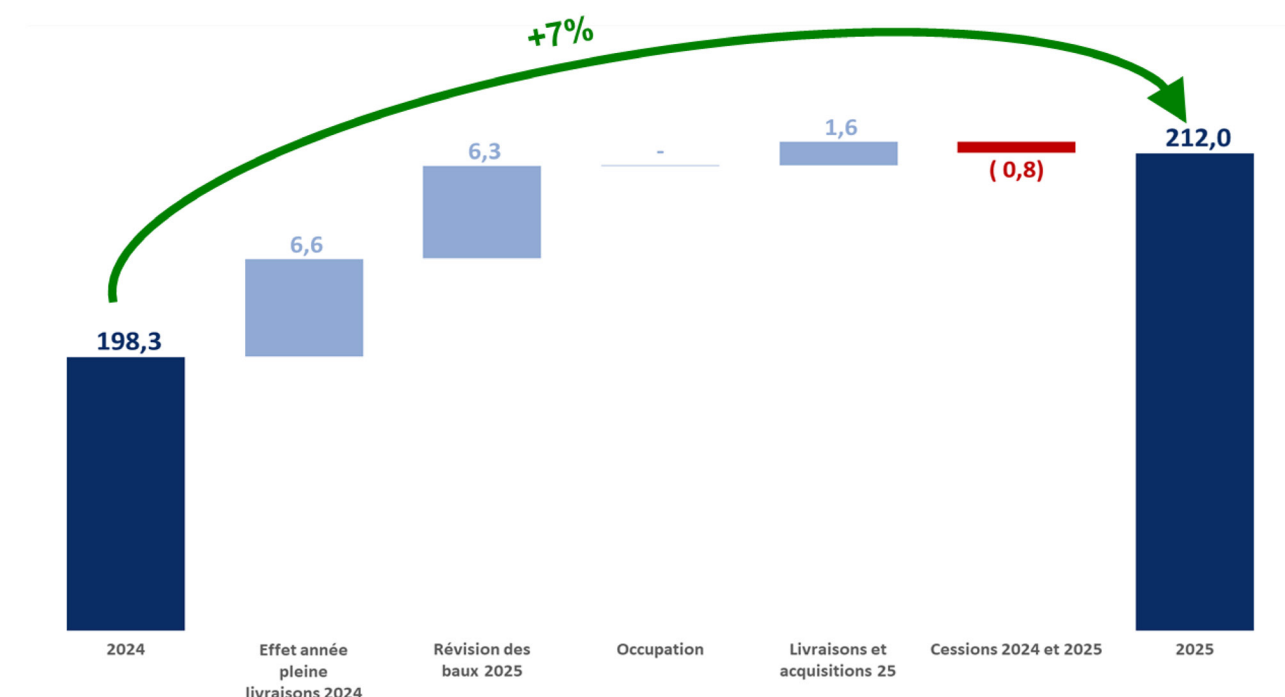
2.5.1. Une stratégie tournée vers la croissance

ARGAN a pour stratégie de développer des entrepôts PREMIUM aux derniers standards. Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des arbitrages portant sur les plus vieux entrepôts ont lieu périodiquement. La Société pratique des prix de location aussi proches que possible des prix de marché dans un esprit de partenariat de long terme avec ses clients locataires.

L'attention portée à la qualité des actifs détenus ainsi qu'au maintien d'une relation de long terme et de confiance avec les clients a permis à ARGAN d'enregistrer une forte croissance de ses revenus.

L'objectif de revenus à fin 2026 est de 220 millions d'euros, après avoir réalisé 212 millions d'euros en 2025 et 67 millions d'euros en 2016, ce qui représente sur la période 2016-2025 un taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs de l'ordre de +13 %.

Plus spécifiquement, les revenus locatifs ont crû fortement de +7 % de fin 2024 à fin 2025. Cette progression de 13,7 millions d'euros de revenus locatifs additionnels est graphiquement détaillée ci-dessous :



2.5.2. Un modèle à la forte rentabilité démontrée avec un endettement maîtrisé

Le modèle de développement d'ARGAN se caractérise par une forte rentabilité, avec un Résultat Net Récurrent représentant en moyenne et sur le long terme de l'ordre de 70 % des revenus locatifs. Plus spécifiquement, ce ratio s'est établi à 73 % en 2025.

Cette forte rentabilité traduit une capacité à répondre aux évolutions et aux attentes du marché et reflète la pertinence des choix stratégiques opérés en développant un patrimoine :

- De qualité PREMIUM, sur des implantations recherchées ; en
- Répondant aux attentes des clients-locataires, avec des entrepôts sur mesure, de haute qualité technique et environnementale, et une relation de confiance sur le long terme.

ARGAN entend par ailleurs poursuivre son développement en s'appuyant sur un endettement maîtrisé. Le ratio de LTV EPRA a baissé à 41,1 %

à fin 2025 (contre 43,1 % à fin 2024) et, à taux de capitalisation constant ou proche de celui observé au 31 décembre 2025 (5,25 % hors droits), ce ratio devrait continuer de légèrement diminuer. Cette évolution s'inscrit dans un contexte où le Groupe a cessé, depuis 2024, de recourir à de la dette nouvelle.

Dans un contexte de stabilisation des taux, le coût de l'endettement s'établit à 2,10 % à fin 2025, contre 2,25 % à fin 2024. Son évolution en 2026 dépendra principalement du refinancement de l'obligation de 500 M€, émise en 2021 à un taux de 1,01 %, arrivant à échéance en novembre 2026.

Dans l'hypothèse d'un refinancement obligataire compris entre 500 M€ et 700 M€, assorti d'un coupon moyen de l'ordre de 3,5 % et réalisé dans une fenêtre d'émission comprise entre avril et octobre 2026, le coût moyen de la dette d'ARGAN pourrait atteindre environ 3 % à fin 2026, sous réserve du maintien des conditions

de marché observées à la date de rédaction du présent Document d'enregistrement universel.

En tout état de cause, et dans la perspective de ce refinancement, la Société s'est dotée des moyens nécessaires pour en maîtriser pleinement le calendrier et les conditions d'exécution. Elle a ainsi mis en place un financement relais de type *bridge-to-bond* loan d'un montant de 500 M€, disponible jusqu'en novembre

2027, tout en renforçant significativement sa liquidité par l'augmentation de ses lignes de crédit renouvelables (RCF), portées de 300 M€ à 400 M€ en l'espace d'un an. Ces dispositifs confèrent à ARGAN une flexibilité financière renforcée, lui permettant de sélectionner la fenêtre de marché la plus favorable pour conduire cette opération dans des conditions optimales.

2.6. Cadre lié aux réglementations

Dans le cadre du développement et de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et le respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

2.6.1. Réglementation relative au droit de l'urbanisme

Dans le cadre de la construction de ses entrepôts, ARGAN doit tenir compte des règles applicables en la matière et notamment des règles locales - le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou, depuis la loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) régi par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - lesquels doivent être compatibles avec les normes supra-communales, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) régi par les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et, dans la Région Parisienne, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

Ces divers documents d'urbanisme appliquent les grands principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et des écosystèmes.

En l'absence de POS ou de PLU, il faut appliquer le droit commun en respectant les règles contenues dans le règlement national d'urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.6.2. Réglementation relative à la réglementation ICPE

L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation, enregistrement et déclaration sous la rubrique 1510, remplace l'arrêté du 5 août 2002. Il s'applique aux entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes...) à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégorie de matières, produits ou substances relevant de la nomenclature établie par le Conseil d'État, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public.

Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société fait appel à des entreprises spécialisées pour la construction de ses plateformes. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Les entrepôts d'ARGAN sont tous autorisés dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient.

Les autorisations préfectorales délivrées avant la prise en compte de l'arrêté du 11 avril 2017 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement significatif de la nature et de la quantité des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait – seraient éligibles aux critères dudit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe à ce jour 3 régimes ICPE différents, à savoir :

- **Un régime Déclaratif** pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt inférieur à 50 000 m³ ;
- **Un régime Enregistrement** pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m³ et 900 000 m³ ; et
- **Un régime Autorisation** pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 900 000 m³.

ARGAN apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son

2.6.3. Réglementation relative à la santé

2.6.3.1. Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1^{er} janvier 1997, en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date du rapport du contrôle réalisé.

Le propriétaire met le dossier technique à la disposition des occupants de l'immeuble et le communique à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble ainsi, qu'à leur demande, qu'à divers organismes.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Chacun des actifs du groupe concernés par la réglementation a fait l'objet

secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours d'un bureau d'études externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et, pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Au 31 décembre 2025, le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées répertoriées au tableau présentant les localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, dans un ordre chronologique, inséré à ce document précédemment.

de diagnostics visant à repérer l'éventuelle présence d'amiante et toutes les mesures requises en cas de présence d'amiante ont été mises en œuvre.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après le 1^{er} juillet 1997.

2.6.3.2. Saturnisme

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces, contenant de la peinture au plomb. Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

À cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à une enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué, pour déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut faire procéder à un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble ou de la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'exposition au plomb a été déclaré.

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, avec des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires,

c'est - à dire - de mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées et le cas échéant de remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1^{er} janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, est produit, en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après 1949.

2.6.4. Réglementation relative à la sécurité des personnes dans les ascenseurs

Une nouvelle réglementation introduite par le décret n° 2004-964 du 9 Septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R.125-2-1 et R.125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

2.6.5. Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

2.6.5.1. Loi Climat et Résilience

Adoptée le 24 août 2021, la loi Climat et Résilience est le relais de la Loi Biodiversité de 2018, puis de la Loi Énergie et Climat de 2019, et vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Elle a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette loi concerne les bâtiments à vocation commerciale et tertiaire, et notamment les entrepôts, avec pour objectif de développer la production d'énergie solaire par le biais de l'emprise foncière de ces bâtiments. À ce titre, les entrepôts nouvellement construits et rejoignant le patrimoine d'ARGAN sont concernés puisqu'elle définit la solarisation des nouvelles constructions. Elle prévoit que les permis de construire des nouveaux bâtiments ou des projets d'extension intègrent un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation.

Trois étapes clés ont été définies :

- Depuis le 1^{er} janvier 2023 : Les nouveaux bâtiments, industriels, commerciaux et artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m² et les bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m² doivent végétaliser ou solariser 30 % de leur surface ;
- Depuis le 1^{er} juillet 2023 : les parkings existants de plus de 1500 m² doivent être équipés sur au moins la moitié de leur superficie d'ombrières photovoltaïques (avec un délai maximum de mise en place compris entre 2026 et 2028) ;

2.6.3.3. Légionellose

Les légionnelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25°C et 45°C. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

Aucun cas de légionellose n'a été constaté dans les immeubles détenus par ARGAN.

Les immeubles détenus par ARGAN ne comportent généralement pas d'ascenseurs. Dans les quelques immeubles qui en disposent, leur entretien et leur maintenance sont à la charge du locataire en vertu du bail.

- Depuis le 1^{er} janvier 2024 : Les nouveaux parkings de plus de 500 m² doivent végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

La Loi Climat et Résilience a également instauré l'obligation, à compter du 1^{er} juillet 2023, d'intégrer sur les parkings associés aux nouveaux bâtiments des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement (revêtements perméables, noues d'infiltrations, etc.). Cette loi a été complétée par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables.

Par ailleurs, est assortie une obligation de réduction des consommations d'énergie finale pour les bâtiments tertiaires existants au moment de la mise en application de la loi et dépassant 1 000 m² par étape :

- 40 % d'ici 2030 ;
- 50 % d'ici 2040 ;
- 60 % d'ici 2050.

ARGAN intègre ces obligations à l'ensemble de ses développements et a accéléré sa stratégie de production d'énergie verte sur ses sites au cours des dernières années en systématisant la livraison d'entrepôts AutOnom® pour tous nouveaux projets. Ces entrepôts dont le principe est de produire de l'énergie verte localement par le biais de panneaux photovoltaïques en toiture et de les stocker grâce à des batteries, permet d'assurer une autoconsommation pour les besoins de chauffage, rafraîchissement et d'éclairage. À la date de rédaction du présent document, une quinzaine de sites labellisés AutOnom® étaient livrés. Nous avons par ailleurs entamé le déploiement d'ombrières photovoltaïques sur certains projets, à l'exemple du site livré en 2023 à Decathlon sur la commune de Montbartier.

2.6.5.2. Décret BACS :

Le décret BACS (Building Automation and Control System), publié le 20 juillet 2020 et modifié le 7 avril 2023, vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires en imposant l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle. Ces systèmes permettent de piloter efficacement les installations techniques telles que le chauffage, la ventilation et la climatisation, contribuant ainsi à des économies d'énergie tout en assurant le confort des occupants. Ils sont intégrés à tous les bâtiments neufs livrés par ARGAN et progressivement aux bâtiments plus anciens par rénovation graduelle en conformité avec les obligations du décret.

La réglementation vise les bâtiments tertiaires, comprenant donc les entrepôts neufs ou existants, équipés de systèmes de chauffage ou de climatisation, combinés ou non avec un système de ventilation, dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW. Plus spécifiquement cette réglementation s'applique aux :

- **Bâtiments neufs** : Pour les **permis de construire déposés après le 8 avril 2024** avec l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle obligatoire dès la construction ;
- **Bâtiments existants** : dont la **puissance nécessaire est supérieure à 290 kW** avec une mise en conformité requise avant le **1^{er} janvier 2025** puis aux bâtiments dont la puissance est supérieure à 70 kW pour une mise en conformité requise avant le **1^{er} janvier 2027**.

2.6.5.3. État des risques et pollutions (ERP)

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques

visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information concerne les biens situés dans :

- Le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- Le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- Une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées à l'article R 563-4 du Code de l'environnement ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement ;
- Une zone à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique ;
- Une commune figurant sur la liste des terrains répertoriés en secteur d'information sur les sols (SIS) prévus à l'article L.125-6.

L'état des risques et pollution annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques et pollution (ERP) est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

L'obligation d'information sur les risques et pollutions qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable (sous différentes formes) à compter du 1^{er} juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits « constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ».

2.6.5.4. Annexe Environnementale

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 décembre 2011 (la « Loi Grenelle 2 ») a introduit l'obligation, à compter du 1^{er} janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m² de comporter une annexe environnementale ; cette disposition s'applique à tous les baux en cours depuis le 14 juillet 2013 (article L 125-9 du Code de l'Environnement).

Cette annexe environnementale retranscrit les informations que se doivent mutuellement le Bailleur et le Preneur sur les caractéristiques du bâtiment et des locaux loués afin de mettre en œuvre, ensemble, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

2.6.5.5. Diagnostic de performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi que, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Par application de la Loi Grenelle 2, cette disposition est obligatoire lors de la conclusion d'un bail commercial portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti auquel il doit être joint à des fins d'information. Lorsque le bail commercial porte sur un immeuble à construire, le diagnostic doit être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

2.6.5.6. Termites

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-7 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble

est situé dans une zone définie comme étant à risque par le conseil municipal.

Le cas échéant, si la présence de termites devait être avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par la présence de termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

ARGAN n'a pas d'immeubles contaminés par la présence de termites.

2.6.6. Réglementation relative à la location

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie par les dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-3 et suivants du Code de Commerce tels que modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi « Pinel », relatives aux baux commerciaux. Les dispositions d'ordre public de ce statut imposent notamment une durée minimale de location de 9 ans, un droit au renouvellement, sous certaines conditions, au profit du locataire et à défaut à une indemnité d'éviction, et encadrent les révisions du loyer en cours de bail et la fixation de celui du bail en renouvellement.

Les baux de la société ARGAN ont été contractés conformément à la législation en vigueur.

2.6.7. Réglementation relative au statut SIIC

La Société a opté, à compter du 1^{er} juillet 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code général des impôts) afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, sur les revenus tirés de la location d'immeubles et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, de participations dans des sociétés de personnes ayant le même objet et la même activité ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime.

Un changement ou la perte du régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. Cependant, la Société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

2.6.7.1. Champ d'application

Le régime des SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions remplissant cumulativement et continument les conditions suivantes :

- Être cotées sur un marché réglementé français ou étranger selon certaines conditions et avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros ;
- Avoir pour objet social principal et pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique, que cette activité soit exercée en France ou à l'étranger ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2007, les SIIC doivent également remplir les 2 conditions suivantes :
 - à la date d'effet de l'option et uniquement à cette date, elles doivent être détenues à hauteur d'au moins 15 % par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote,
 - la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires, français ou étranger, agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60 % du capital social ou des droits de vote. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice d'application du régime. A noter que cette condition ne s'applique

pas lorsque la ou les personnes agissant de concert sont également placées sous le régime des SIIC, cette dérogation n'étant toutefois pas applicable aux filiales de ces mêmes entités y compris lorsqu'elles ont opté pour le régime spécial.

Cette dernière condition doit être respectée depuis le 1^{er} janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007.

Ce régime d'exonération est également ouvert sur option individuelle aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ou à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC et/ou un ou plusieurs SPPICAV et (ii) qu'elles ont un objet principal et une activité principale identiques à ceux définis ci-dessus.

Les revenus des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts, dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté, bien qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application du nouveau régime, bénéficient de l'exonération sous condition de distribution. En effet, les résultats des opérations réalisées par ces sociétés de personnes (qui sont réputées être réalisées par les associés) sont exonérés entre les mains de leurs associés qui ont opté, au prorata de leurs droits et dans les conditions prévues par l'article 208 C du Code général des impôts.

2.6.8. Régime d'exonération

2.6.8.1. Secteur exonéré

- Les bénéfices retirés de la location des immeubles ou de l'exploitation (location ou sous-location) d'immeubles en tant que titulaires de certains droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sont exonérés d'IS à condition d'être distribués à hauteur de 95 % au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation ;
- Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur un immeuble, pour les contrats souscrits ou acquis à compter du 1^{er} janvier 2005, des titres de filiales soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des participations dans des sociétés visées à

l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC, sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 70 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation ;

- Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée au titre de ces dividendes à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5 % au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de 2 ans. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes revenant à la SIIC ou à ses filiales ayant opté pour ce régime, à hauteur de leurs droits respectifs, est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus.

2.6.8.2. Secteur imposable

Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun.

Modalités de répartition des charges communes aux secteurs exonéré et imposable

Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs, lorsque cela est possible et que la société peut en justifier.

À défaut d'affectation exclusive, les charges communes peuvent être affectées au secteur exonéré, à titre de règle pratique, sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

Modalités de répartition des charges financières

En principe, si le résultat financier net est positif, il relève du secteur taxable.

À l'inverse, si le résultat financier net est négatif :

- le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs lorsque cela est possible et justifié ;
- à défaut, l'affectation pour la détermination du résultat de chaque secteur s'opère sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré ou taxable (selon le secteur considéré) et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

Régime fiscal des dividendes distribués aux actionnaires de la SIIC en vertu de l'obligation de distribution

- Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne peuvent pas donner lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2018, le dividende versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France est imposé de la manière suivante :
 - L'année du versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (soit un taux global de 30 %) jusqu'à l'exercice 2025. Il est à noter que ce taux passe à 31,4 % à partir de 2026, les prélèvements sociaux s'établissant depuis cette date à 18,6 % ;
 - L'année suivant le versement :
 - ° au prélèvement forfaitaire unique de 12,8 % après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement, ou
 - ° sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, c'est-à-dire couvrant l'intégralité des revenus entrant dans le champ du prélèvement forfaitaire unique, le dividende

peut être soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % dont l'application est limitée à la partie du dividende résultant des activités taxables ; l'impôt correspondant est réduit par imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). L'excédent éventuel de prélèvement est restitué. Par ailleurs, les titres de SIIC et les dividendes correspondants ne sont plus éligibles au PEA à compter du 21 octobre 2011 (les actions déjà inscrites sur un PEA à cette date pouvant cependant y demeurer).

- La SIIC peut par ailleurs être redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % de son capital sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Ce prélèvement n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il doit être payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende ;
- S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront, en principe, soumis en France à une retenue à la source au taux de 25 % pour les personnes morales ou 12,8 % pour les personnes physiques, sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales et des réglementations propres à certains États ou territoires non coopératifs.

Restructurations ou opérations internes au groupe

- Le cas échéant, les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC (article 208 C bis du Code général des impôts) ;
- Postérieurement à l'option pour le régime d'exonération, les actifs qui deviennent éligibles à cette exonération donnent lieu au paiement échelonné sur 4 ans d'un impôt sur les sociétés au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes qui y sont rattachées ;
- En outre, est exonérée sans condition de distribution la plus-value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du Code général des impôts. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et engagements (comparables à ceux applicable en cas de fusion soumise au régime de faveur) et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer sur une période de quinze ans et dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 95 % la plus-value dégagée au titre des éléments amortissables (constructions).

Sortie du régime d'exonération

Des sanctions ou compléments d'imposition sont prévus en cas de sortie d'une SIIC du régime d'exonération.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95 % par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération.

Une imposition complémentaire de 25 % est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération après application d'un abattement d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime des SIIC.

En outre, les résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC sont partiellement imposés dans les conditions de droit commun. La réintégration porte sur la fraction du bénéfice distribuable au sens du premier alinéa de l'article L232-11 du Code de commerce, existant à la date de clôture de l'exercice de sortie et provenant de résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC.

Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension du fait d'un dépassement du plafond de détention de 60 % (voir ci-dessous), elle doit s'acquitter en complément d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19 % des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

Dispositions particulières concernant la limitation de la participation du ou des actionnaires majoritaires

- Depuis le 1^{er} janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC avant 2007, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60 % du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné. Cette condition est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si le ou les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. La condition de 60 % est néanmoins temporairement écartée en cas d'OPA/OPE au sens de l'article L.433-1 du Code monétaire et financier, d'opération de restructuration visée à l'article 210-0 A du Code général des impôts ou d'opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. Dans ces situations, si l'actionnaire majoritaire vient à détenir, au cours d'un exercice, 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la SIIC, la condition de 60 % est néanmoins réputée avoir été respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement.
- En cas de non-respect de la condition de détention du capital ou des droits de vote inférieur à 60 %, le régime d'exonération est temporairement suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice de dépassement du seuil de 60 %. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant cumulé des amortissements pris en considération pendant la période d'exonération ;
- La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes. À défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites ci-dessus (paragraphe sortie du régime d'exonération) ;
- Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes nettes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19 %.

2.7. Expertises

La valeur du patrimoine d'ARGAN publiée dans les documents financiers du Groupe ainsi que le présent Document d'Enregistrement Universel s'appuient sur les conclusions d'un rapport d'experts établi par CBRE Valuation. Les éléments ci-après présentent **un extrait du Rapport d'expertise au 31 décembre 2025 établi par CBRE Valuation – 131 avenue de Wagram, 75017 PARIS.**

2.7.1. Contexte

La Société ARGAN S.A., représentée par Monsieur Francis Albertinelli et Monsieur Claude LE LAN, respectivement Directeur financier et Contrôleur de Gestion et Trésorerie, nous a demandé de procéder à l'étude de la juste valeur au 31 décembre 2025, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 105 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province.

Cette mission a été menée sous la direction de Anne DIGARD FRICS, Présidente de CBRE VALUATION, par une équipe de 10 experts immobiliers établis dans les bureaux de Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Lille et Nantes :

- Marion Baco, Directeur ;
- Mathieu Mendioudou, Expert immobilier ;
- Jean de Torres, Expert Immobilier ;
- Marwa Gharbi, Expert immobilier ;
- Déborah Cammisar, Expert immobilier ;
- Nizar Ferdadi, Expert immobilier ;
- Camille Klinklin, Expert immobilier ;
- Marion Girardot, Analyste ;
- Antoine Robert, Expert immobilier ;
- Lorine Grellier, Expert immobilier.

La mission a été confirmée par la signature d'une convention en date du 22 octobre 2025.

Remarque : Comme convenu dans le contrat cadre, il sera présenté le patrimoine consolidé des trois entités ARGAN, NEPTUNE et CARGAN LOG. Le patrimoine de CARGAN LOG, qui fait l'objet d'un contrat d'expertise à part, est composé de 5 actifs (Le Plessis-Pâté, Rognac, Lens, Mondeville et Castries) qui seront ajoutés à la présentation et synthèse des actifs du patrimoine ARGAN. Au total le périmètre comprend à l'heure actuel 100 + 5 actifs qui seront présentés de manière consolidée.

2.7.1.1. Visite d'expertise & actualisation

105 biens faisant l'objet soit :

- D'actualisations sans visites (89 actualisations d'ensembles immobiliers) ;
- D'actualisations avec visites (11 actualisations) ;
- De première expertise (4 ensembles immobiliers) ;
- D'un avis sur dossier : Actif 252 – Sorigny.

2.7.1.2. Bases de travail

Nous avons eu communication des éléments d'information suivants pour chacun des ensembles immobiliers :

- État des surfaces ;
- État des durées des baux ;
- État locatif au 31 décembre 2025 ;
- Régime des droits à la date d'expertise en cas de revente de chaque actif ;
- Copie des nouveaux baux, avenants et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

2.7.1.3. Observations – Réserves

- Pour les surfaces nous nous sommes fondés sur les surfaces communiquées par notre Client ;
- En accord avec notre client, les autorisations pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne nous ont pas été fournies. Nous considérons par défaut que les informations transmises par ARGAN sont justes, que les Autorisations ICPE sont en accord avec la réglementation actuelle sur les Installations Classées pour l'Environnement et que la situation des immeubles vis-à-vis de cette réglementation n'a pas d'impact sur les valeurs établies au sein de ce rapport ;
- Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence, nos calculs et résultats ;
- S'agissant de l'usage des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiqué par notre client.

S'agissant de la prise en compte dans nos calculs du régime applicable en cas de mutation, nous retenons un montant forfaitaire calculé selon le régime auquel les biens expertisés seraient soumis. Ainsi, le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6,90 %, 7,40 %, 7,50 % ou 8,00 %.

Cas particuliers : Ile de France

Il est important de noter que la loi de finance 2025 donne la possibilité aux départements d'augmenter la taxe départementale incluse dans les droits d'enregistrement. Aussi, leurs évolutions pourront affecter, très prochainement, les valeurs vénales hors droits. Pour les biens « logistique », en date du 31/12/2025, cela implique une variation de 7,50 % à 8,00 % de droits en Ile-de-France dans les départements applicables, et 6,90 % à 7,40 % en région dans les départements applicables également. Dans le cadre de notre étude cela dépend donc des sites, chaque fiche mentionne les droits qui ont été appliqués.

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application

2.7.2. Méthodologie

2.7.2.1. Principes

Nos expertises en évaluation immobilière respectent les standards d'évaluation suivants :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière en vigueur ;
- Le Rapport C.O.B. du 3 février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) en vigueur ;
- Les normes Européennes d'Expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA), en vigueur ;
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) en vigueur.

Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes. Les informations communiquées à CBRE VALUATION ne pourront être utilisées pour d'autres usages que l'estimation des immeubles (sauf instruction ou autorisation expresse du client). Dans le cadre de la présente mission, CBRE Valuation a signé le CONTRAT DE CONFIDENTIALITE établi par ARGAN SA.

Nos expertises sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans ces documents.

de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Généralement les charges foncières bénéficient de frais d'actes à hauteur de 1,80 %, considérant un terrain nu sur lequel est envisagé un projet de construction.

Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

2.7.1.4. Format des rapports

Nous avons rédigé pour chaque immeuble, en accord avec les instructions de notre client, une fiche synthétique de 8 à 10 pages comportant l'adresse, une photo de l'immeuble et un plan de situation (pour les immeubles visités), la description succincte, la situation locative et juridique et l'évaluation des biens.

Pour les actifs nouvellement acquis, nous avons rédigé des rapports complets comportant l'adresse, des photos de l'immeuble, les plans de situations, les vues aériennes, les descriptions de la localisation et du bien, la situation locative et juridique, les informations sur l'urbanisme et l'environnement et l'évaluation des biens.

Chaque bien est considéré comme un investissement et évalué en tant que « Juste valeur libre » ce qui signifie le meilleur prix auquel la vente d'un bien pourrait être effectuée sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation en supposant :

- Un vendeur consentant ;
- Qu'avant la date d'évaluation, une période raisonnable s'est écoulée (examen de la nature de la propriété et de l'état du marché) pour la commercialisation du bien, pour l'accord sur le prix, les termes et l'achèvement de la vente ;
- Que l'état du marché, le niveau des valeurs, et autres circonstances étaient, et cela quel que soit la date antérieure supposée d'échange de contrats, les mêmes qu'à la date de l'évaluation ;
- Qu'il n'a pas été tenu compte d'une enchère supplémentaire faite par un acheteur potentiel avec un intérêt spécial ;
- Que les deux parties de la transaction ont agi en toute connaissance, prudemment et sans contrainte.

2.7.2.2. Méthodes

Pour déterminer la juste valeur des immeubles du patrimoine du groupe ARGAN dans le cadre des hypothèses retenues pour la présente mission, nous privilégierons la méthode des discounted cash flow.

Méthode des discounted cash flows

Cette méthode nous semble la plus adaptée au patrimoine compte tenu de l'évolution des conditions locatives et notamment de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs (cash-flow de 10 ans).

Cette méthode s'avère être la plus adaptée à l'évolution complexe des flux, au regard notamment de la signature des baux, par actif.

Elle consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée (10 ans).

La Valeur Vénale, dans la méthode des Cash Flows Actualisés, est déterminée par les éléments suivants :

- Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
 - Revenus : loyers minimums garantis, avec indexation,
 - Charges (le cas échéant) : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux

de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien... À noter que pour la majorité des baux, l'ensemble des charges et travaux est imputé au preneur, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.

- Le Prix de revente en fin de période : Cash Flow net de l'année 11 capitalisé, et encaissé en fin d'année 10 ;
- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash Flows nets futurs. Ce taux d'actualisation peut être approché de deux façons :
 - Par le taux de l'actif sans risque (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de liquidité et une prime de risque associé à l'immeuble ;
 - Par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Pour notre étude, le taux d'actualisation est déterminé par recoupement de ces deux approches. Les flux évoluent en fonction des indices contractuels, et des indices d'évolution du marché retenus.

Soit majoritairement selon ces paramètres (hors actif ayant une indexation préétablie) :

Évolution (classe Entrepôts)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Moyen annuelle sur 10 ans
• Loyers ILAT	0,51 %	1,70 %	2,00 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	1,96 %
• Valeur locative Zone tendue	1,90 %	2,20 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,01 %
• Valeur locative Zone non tendue	0,00 %	0,75 %	1,25 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,50 %	1,25 %

L'ensemble des Cash Flows est ensuite actualisé sur 10 ans sachant que l'année 11 comprend l'encaissement des loyers ainsi que le prix de revente net du bien.

Une exception à cette règle est le DCF utilisé pour les actifs situés sur des baux à construction. Dans ce cas, la période d'actualisation est calquée sur la période restante du bail à construction.

À titre de recoupement, nous avons également appliqué la méthode dite de capitalisation des revenus.

Méthodes par le revenu

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché).

Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Pour déterminer la valeur locative, nous procédons par comparaison avec les loyers de marché pouvant être obtenus de biens immobiliers, aux clauses et conditions usuelles des baux, dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas-de-porte, droit d'entrée).

Définition de la « Juste Valeur » (norme IFRS 13)

Il convient de considérer la « Juste Valeur », depuis le 1^{er} janvier 2013, par une nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la Juste Valeur), selon laquelle elle est « le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors

d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. » La norme établit une hiérarchisation des paramètres retenus dans la préparation des estimations en juste valeur.

Pour les actifs composant notre périmètre d'étude, nous classifions les paramètres de notre évaluation comme suit :

Paramètres principaux	Niveau
Entrepôts : 5 données à retenir	
Taux de rendement	3
Taux d'actualisation DCF	3
Taux de rendement de sortie du DCF	3
VLM (valeur locative de marché)	3
Loyer couru	2

Highest and best use : Nous n'avons pas identifié d'usage alternatif, pour les biens composant le patrimoine objet de notre étude, qui produirait, dans le cadre d'une reconversion, une juste valeur supérieure à celle que nous avons déterminée compte tenu de son usage actuel.

2.7.3. Conclusion

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux justes valeurs arrondies composant le patrimoine consolidé des sociétés ARGAN et CARGAN, au 31 décembre 2025 de :

4 074 080 000 € hors droits

ou

4 331 000 000 € droits inclus

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun	6,90 %, 7,40 %, 7,50 % ou 8,00 % en fonction des régions
Régime TVA :	1,80 %

Réserves : Clause d'avertissement : L'intensification des tensions géopolitiques, les restrictions au commerce international consécutives à l'annonce par le gouvernement américain des droits de douane le 2 avril 2025 et leurs risques inflationnistes, la croissance restreinte de nombreuses économies ont accru le niveau d'incertitude générale sur les marchés mondiaux et augmenter les risques sur les marchés du crédit.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut changer rapidement lorsque les conditions de marché fluctuent. Il est important de noter que les conclusions énoncées dans le présent rapport ne sont valables qu'à la date de l'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit surveillée de près, car nous continuons de suivre la façon dont les marchés réagissent à l'environnement actuel.

Marion BACO – REV-IFEI, Directeur Logistique

Mathieu Menciondou, Expert immobilier

Établi le 31 décembre 2025

2.7.4. Qualifications et principes d'intervention de l'expert indépendant

Il est précisé qu'il n'existe pas de conflit d'intérêt avec CBRE Valuation, ni en tant que client, ni concernant les biens immobiliers. La mission assurée par CBRE Valuation représente moins de 1 % du chiffre d'affaires annuel de chaque expert immobilier.

Les expertises en évaluation immobilière menées par CBRE Valuation respectent les standards d'évaluation suivants :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière en vigueur ;
- Le Rapport C.O.B du 3 février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) en vigueur ;
- Les Normes Européennes d'Expertise Immobilière « The European Group of Values Association »

(TEGoVA) en vigueur ;

- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) en vigueur ;

Les expertises conduites par CBRE Valuation sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans les documents mentionnés ci-dessus.

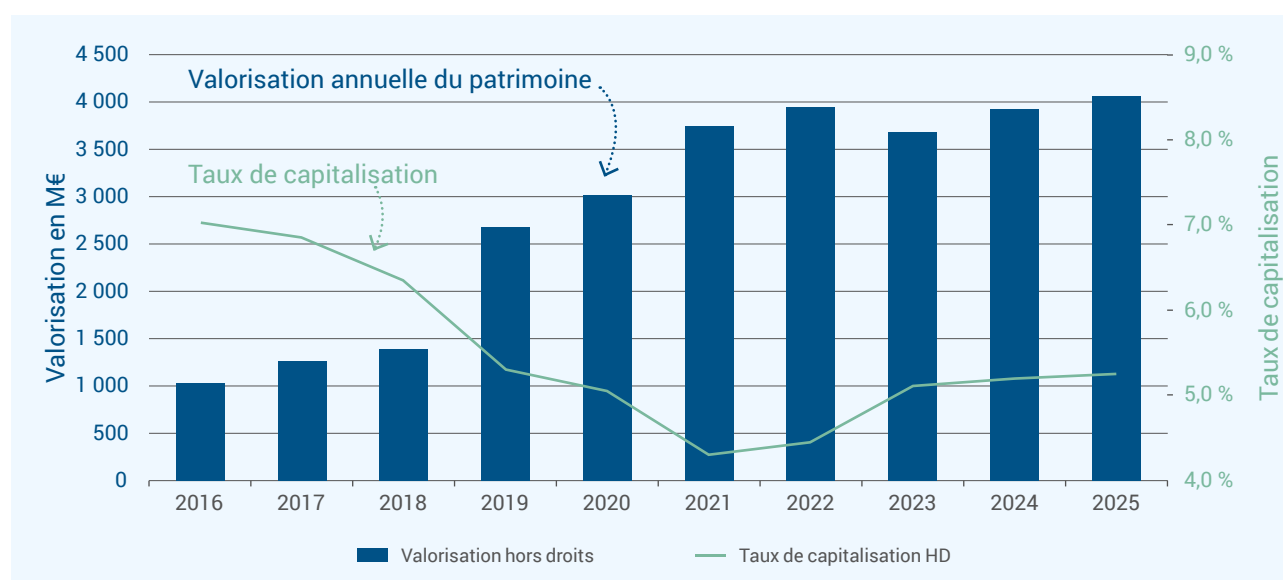
CBRE Valuation est, par ailleurs, membre de l'AFREXIM, la RICS et l'ORIE.

Les extraits du rapport d'expertise de CBRE Valuation inclus au présent Document d'Enregistrement Universel ont été inclus avec l'aval des experts de CBRE Valuation.

2.7.5. Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir une valeur de 4,1 Md€ hors droits pour le patrimoine construit à fin décembre 2025, soit un taux de capitalisation de 5,25 % hors droits.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE HD ET DES TAUX DE CAPITALISATION



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Valorisation hors droits	1 023	1 256	1 386	2 670	3 012	3 745	3 942	3 678	3 915	4 052
Evolution annuelle A / A-1	6%	23%	10%	93%	13%	24%	5%	-7%	6%	4%
Taux de capitalisation HD	7,0%	6,85%	6,35%	5,30%	5,05%	4,30%	4,45%	5,10%	5,20%	5,25%
Valorisation droits compris	1 071	1 324	1 465	2 789	3 151	3 934	4 165	3 888	4 146	4 309
Taux de rendement DC	6,7%	6,5%	6,0%	5,1%	4,8%	4,1%	4,2%	4,85%	4,90%	4,95%

Sur la période 2016-2021, nous constatons une baisse régulière des taux de capitalisation hors droits pour s'établir à 4,30 % à fin 2021. Avec le changement de cycle économique observé depuis 2022, on assiste à une décompression des taux de capitalisation hors droits qui s'établissent à 5,25 % à fin 2025. Il est à noter que l'essentiel de la décompression des taux est intervenu entre 2021 et fin 2023.

2.7.6. Informations complémentaires relatives aux expertises

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La Société a mandaté pour son exercice 2025, la société CBRE Valuation – 131 Avenue de Wagram à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière.

La Société travaille depuis 2007 avec CBRE Valuation, qui opère régulièrement une rotation interne de ses équipes en charge de l'expertise du patrimoine de la Société.

Les honoraires versés aux experts correspondent uniquement à la mission d'évaluation semestrielle du patrimoine. Ils sont basés sur des barèmes de coûts unitaires correspondant à des expertises avec visite ou à une actualisation des valeurs. Aucun autre honoraire, hormis les honoraires relatifs aux évaluations, n'est versé aux experts.

Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I.

Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière.

La méthodologie retenue est celle des Cash Flows Actualisés (ou Discounted Cash Flow), recoupée par la méthode dite de capitalisation des revenus. Cette méthode est privilégiée compte-tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart de actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées par CBRE Valuation, voir la section 2.7.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de décembre 2025, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 4,1 Md€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 décembre 2025 (hors immeubles en cours de construction, hors droits d'utilisation IFRS 16 et hors immeubles sous promesse de vente et avec réserves foncières).

Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 décembre 2025.

2.7.7. Déclaration de reproduction fidèle du rapport d'expertise sur le patrimoine

ARGAN SA déclare avoir fidèlement reproduit les informations provenant du Rapport d'expertise fourni au 31 décembre 2025 par notre expert évaluateur indépendant CBRE. Pour autant qu'ARGAN SA le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées dans la présente section du Document d'Enregistrement Universel, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations présente dans cette section 2.7 du présent Document d'Enregistrement Universel sont ainsi soit des citations soit des retranscriptions fidèles des informations contenues dans le rapport d'expertise de CBRE réalisé pour le Groupe ARGAN SA au 31 décembre 2025.

3.

Rapport d'activité

Faits marquants de l'exercice	61
Variation du capital social	61
Membre du Directoire	61
Membres du Conseil de Surveillance	61
Résultats consolidés du Groupe ARGAN	62
Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé	62
Compte rendu d'activité	62
Événements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2025	64
Périmètre de consolidation	64
Comptes consolidés	65
Résultats sociaux de la société ARGAN	69
Comptes sociaux	69
Délais de paiement (articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)	71
Principales filiales	72
Perspectives	73
Changement significatif de la situation financière ou commerciale	73
Stratégie d'investissement	73
Développement	73
Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires	74
Actionnariat	74
Annexes au rapport de gestion	75
Tableau financier historique	75
Facteurs de risques et assurances	76
Commentaires et appréciations générales relatives aux risques	76
Risques liés au développement	77
Risques liés à l'ESG	78
Risques liés à l'activité et au fonctionnement d'ARGAN	80
Risques liés au marché de l'immobilier logistique coté	82
Assurances et couvertures des risques	87
Faits exceptionnels et litiges	87
Organisation et contrôle interne	88
Procédures et enquêtes	88
Mentions complémentaires obligatoires	88
Rapport sur le Gouvernement d'entreprise et rapport ESG	88

3.1. Faits marquants de l'exercice

3.1.1. Variation du capital social

Le capital social de la Société a augmenté au total de 670 032 €, à la suite de l'émission de 335 016 actions nouvelles de 2€ nominal dans le cadre des opérations suivantes (présentées par ordre chronologique) :

- L'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés d'ARGAN (23 758 € au capital social pour 11 879 actions) ; et
- Du paiement du dividende en action (646 274 € au capital social pour 323 137 actions).

3.1.2. Membres du Directoire

Le Directoire est composé de 4 membres.

En 2025, le Directoire d'ARGAN n'a pas connu d'évolution dans sa composition. Les 4 membres du Directoire d'ARGAN sont présentés ci-après :

- Ronan LE LAN, Président du Directoire ;
- Francis Albertinelli, Directeur financier ;
- Aymar de Germa, Secrétaire général ;
- Stéphane Cassagne, Directeur du Développement et de l'Asset management.

3.1.3. Membres du Conseil de Surveillance

À la date du présent document, le Conseil de Surveillance est composé de 6 membres dont 2 membres indépendants.

Lors de sa séance du 9 décembre 2025, le Conseil de Surveillance a approuvé la conclusion d'un contrat de travail entre la Société et Monsieur Éric DONNET à compter du 2 janvier 2026. De ce fait Monsieur Éric DONNET ne remplissait plus l'ensemble des critères d'indépendance énoncés par le code de gouvernement d'entreprise Middledenext auquel la Société se réfère, et cessait dès lors, à compter de la conclusion de son contrat de travail, d'être considéré comme indépendant au sens dudit code.

Or, conformément aux recommandations du Code Middledenext s'agissant d'une société contrôlée, il convient que le Conseil de Surveillance soit composé

en tout temps d'au moins un tiers de membres indépendants. Compte tenu de cette situation, Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior a informé les membres du Conseil de Surveillance de sa volonté de remettre sa démission, avec effet au 31 décembre 2025, afin de respecter le quota de membres indépendants requis.

Sur proposition du Comité des nominations et rémunérations réuni le 25 novembre 2025, le Conseil de Surveillance a approuvé à l'unanimité, lors de sa séance du 9 décembre 2025, la nomination, à titre provisoire en qualité de membre indépendant du Conseil de Surveillance, de Madame Laurence BATLLE en remplacement de Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior. Cette nomination temporaire intervient pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Madame Laurence BATLLE, diplômée de l'ICN et titulaire du DEC (Diplôme d'expertise comptable), a plus de 30 ans d'expérience professionnelle, dont 8 en tant que CEO de grandes entreprises. Elle a notamment été Présidente du Directoire de RATP Dev et Présidente Exécutive de Foncia. Elle est également administratrice non exécutive de plusieurs sociétés.

Il est indiqué que Madame Laurence BATLLE détient, conformément aux dispositions statutaires applicables, au moins une action ARGAN et satisfait à l'ensemble des critères d'indépendance édictés par le code de gouvernement d'entreprise Middledenext. Cette nomination provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée générale ordinaire du 26 mars 2026 étant précisé que son mandat s'achèvera à la date d'échéance du mandat de la personne qu'elle remplace ; à savoir l'Assemblée générale 2026 appelée à statuer sur l'exercice 2025.

3.2. Résultats consolidés du Groupe ARGAN

3.2.1. Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext et leader de son marché en France. Elle fait partie des indices Euronext SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

Le portefeuille immobilier, constitué des actifs construits (hors développements en cours), d'une surface totale de 3 770 000 m², est valorisé à 4,1 Md€ hors droits (4,3 Md€ droits compris) au 31 décembre 2025.

Son parc est composé de 105 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (91 plateformes logistiques et 14 messageries au 31 décembre 2025), de moyenne d'âge pondérée égale à 12,4 ans, implantées sur tout le territoire français, à proximité des grands axes de circulation.

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

• Ile de France	29 %
• Hauts de France	13 %
• Grand Est	11 %
• Auvergne / Rhône-Alpes	11 %
• Centre / Val de Loire	10 %
• Bourgogne / Franche Comté	8 %
• Occitanie	6 %
• Pays de la Loire	3 %
• Normandie	3 %
• Nouvelle Aquitaine	3 %
• Reste Province	3 %

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020. Elle a intégré l'EPRA FTSE Europe en mars 2023 et le SBF 120 en septembre de la même année.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2025 s'élève à 1,699 Md€, sur la base d'un cours de bourse de 66,0 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour quatre filiales, les sociétés CARGAN-LOG SCI, AVILOG SCI et NEPTUNE SCI (consolidées par intégration globale) ainsi que NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Les sociétés AVILOG et NANTOUR n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

Régime SIIC : La société ARGAN est placée sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées). Le montant de l'exit tax relatif à la société ARGAN a été réglé intégralement.

3.2.2. Compte rendu d'activité

En 2025, ARGAN a livré 4 nouveaux sites, tous pré-loués conformément à sa politique, et sur des localisations PRIME. Les projets livrés en 2025 sont présentés par ordre chronologique ci-après :

- 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 **DUCOURNAU LOGISTIQUE**. La cinquième et dernière cellule est actuellement 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 maraîchère** « 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 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.

Conformément au plan de marche annoncé, ARGAN a ainsi réalisé près de 55 M€ d'auto-développements pour 70 000 m² en 2025. Le rendement moyen des projets livrés en 2025 est de 7,2 %, pour près de 4 M€ de loyers annuels supplémentaires. Ce ratio élevé témoigne d'une solide capacité d'ARGAN à valoriser la qualité PRIME de ses actifs loués avant leur livraison et d'un niveau d'exécution unique et reconnu sur le marché français aussi bien pour le développement de ses entrepôts (qualité du standard AutOnom® et respect des délais) que pour le suivi de ses équipes « asset-property » (anticipation des besoins du client et maintien de la qualité des actifs dans la durée).

Le programme des investissements sécurisés pour 2026 atteint 165 M€, dont 140 M€ seront livrés avant le 30 juin. Sur ce programme pour 2026, les acquisitions représentent près de 120 M€ d'investissements et le rendement moyen total est supérieur à 6 %.

Par ordre chronologique (calendrier estimatif), les 8 livraisons prévues sont destinées à :

- **PUMA**, dont l'exploitation devrait débuter en février 2026. Historiquement présent dans la région Grand Est, PUMA occupera ce nouveau site près de **Strasbourg** sur la zone logistique de **Vendenheim (67)**, pour une surface de 42 000 m² loués dans le cadre d'un bail long terme de 9 années fermes.
- **POMONA**, pour une extension créant 1 300 m² de nouvelles surfaces de stockage en froid négatif à **Valenton (94)**, à livrer également en février 2026. À cette occasion, le bail est prolongé pour une durée ferme de 12 années.
- **CELIO**, pour une seconde extension de 12 000 m², avec une livraison prévue en mai 2026, portant l'ensemble du site d'**Amblainville (60)** à 55 000 m², divisant au passage les émissions de CO₂ du site par un facteur de 4 grâce au passage de l'ensemble du site au label AutOnom®. Cette nouvelle étape signe également le départ d'un nouvel engagement au travers d'un bail sur 10 années fermes.
- **FERRERO en Normandie**, cœur historique de l'implantation du géant italien en France. Le **premier site** devrait être livré à **Cléon (76)** au mois de juin pour une surface totale de 34 000 m² et le **second à Barentin (76)** tout début juillet, pour une surface de 20 000 m². Ces deux livraisons marqueront le début d'un bail long terme de 10 années fermes pour chacun des deux sites.
- **DANONE**, pour un nouveau site AutOnom® à **Sorigny (37)** à proximité immédiate de Tours, livrable en juin 2026. Les nouvelles surfaces occuperont 8 200 m², dont 6 400 m² en froid positif 2/6°C et un bloc bureaux de 800 m², dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans.
- **ID LOGISTICS**, pour le compte d'Intermarché, à **Saint-Bonnet-les-Oules (42)**, près de Saint-Étienne, dans le cadre de la transformation d'une zone de stockage de près de 15 000 m² en froid positif, actuellement à température ambiante, au sein d'un entrepôt de plus de 50 000 m². À cette occasion, le bail est prolongé pour une durée ferme de 9 ans, à compter de la livraison prévue en septembre 2026.
- **Jacky Perrenot**, à **Béziers (34)** pour le développement d'un site AutOnom® de 5 700 m² dont la livraison est prévue en octobre 2026. Situé sur la ZAC, en plein essor, de Béziers Ouest, ce projet marquera le début d'un bail d'une durée ferme de 6 ans.

Ces réussites, dans un contexte d'atonie économique et d'incertitude politique, traduisent la pertinence du modèle ARGAN notamment porté par AutOnom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie pour son autoconsommation. Elles marquent aussi l'entrée de 4 nouvelles signatures d'envergure au sein du portefeuille clients d'ARGAN.

À compter de 2027, ARGAN se fixe pour objectif d'investir en moyenne d'environ 150 M€ par an pour soutenir sa croissance à long-terme, renforçant son profil d'investissement afin de soutenir une croissance moyenne annuelle des revenus locatifs de l'ordre de 4 %. Ces investissements se concentreront :

- Au maximum sur l'auto-développement, en déployant ses entrepôts labellisés AutOnom® ;
- Complété par des acquisitions d'entrepôts neufs aux prix de marché.

L'évolution des loyers perçus par le groupe est la suivante :

- Année 2024 : 198,3 M€ de revenus nets locatifs
- Année 2025 : 212,0 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de 7 % au cours de l'année 2025 par rapport à l'année 2024.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à plus de 99 % et prolonge ainsi une série historique d'occupation des bâtiments d'ARGAN supérieure à 99 % sur les 10 dernières années.

Au 31 décembre 2025, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1 195 M€**, à laquelle s'ajoutent les lignes de RCF tirées à fin d'exercice pour **25 M€** ainsi que les émissions obligataires d'un montant de **500 M€**, soit une dette totale brute de **1 720 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **27 M€**, la LTV nette (dette financière nette / valeur du patrimoine) s'élève à **41,1 %**.

Pour rappel la LTV nette EPRA se situait à près de 50 % au 31 décembre 2023 et à 43 % au 31 décembre 2024. Outre la forte génération de trésorerie liée au modèle d'affaires d'ARGAN sur la période, la baisse de près de 10 points de ce ratio sur 24 mois est liée à l'usage de 3 leviers de façon concomitante : l'amortissement naturel des emprunts hypothécaires pour plus de 90 M€ par an en 2024 et en 2025, une augmentation de capital de 150 M€ ayant eu lieu en avril 2024 et un volet de 77 M€ lié au programme d'arbitrages de 2024. Pour davantage d'informations concernant l'augmentation de capital de 2024 ainsi qu'au programme d'arbitrage du même exercice, le lecteur est invité à se référer au Document d'enregistrement universel 2024.

La répartition de cette dette financière brute d'ARGAN est la suivante :

- **60 %** en taux fixe, soit 1 025 M€ au taux moyen de 1,31 % ;
- **1 %** en taux variable, soit 25 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,32 % ;
- **39 %** en taux variable couvert, soit 670 M€ au taux moyen de 3,26 %.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à + 2,00 % en moyenne sur l'année 2025, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 2,10 % au 31 décembre 2025, à comparer à 2,25 % au 31 décembre 2024, avec un Euribor 3 mois moyen de + 3,60 %.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2025 sont les suivants :

- 1,1 M€ : Swap de taux fixe à 0,63 % jusqu'au 10/04/26
- 64,3 M€ : Cap Spread 1,5 % / 3,0 % jusqu'au 10/07/26
- 52,9 M€ : Tunnel - 0,745 % / + 1,5 % jusqu'au 12/10/26
- 5,7 M€ : Tunnel - 0,525 % / + 1,5 % jusqu'au 12/10/26
- 5,3 M€ : Tunnel - 0,54 % / + 1,2 % jusqu'au 10/04/28

- 4,2 M€ : Cap 1 % jusqu'au 10/04/28
- 14,2 M€ : Tunnel - 0,64 % / + 2,5 % jusqu'au 10/07/28
- 12,4 M€ : Tunnel - 0,54 % / + 1,2 % jusqu'au 10/07/28
- 80,3 M€ : Tunnel - 0,40 % / + 1,5 % jusqu'au 23/01/29
- 7,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,53 % jusqu'au 10/07/29
- 6,8 M€ : Cap Spread 2 % / 4 % jusqu'au 10/07/29
- 80,6 M€ : Swap de taux fixe à 1,87 % jusqu'au 10/10/29
- 6,2 M€ : Swap de taux fixe à 0,561 % jusqu'au 10/01/30
- 28,9 M€ : Swap de taux fixe à 1,01 % jusqu'au 08/06/30

La Société a également contracté la macro-couverture suivante :

- 300,0 M€ : Tunnel + 3,00 % / +3,56 % jusqu'au 10/10/28

La Société a reçu un avis d'absence de rectification de la part de la Direction Générale des Finances Publiques suite à une vérification de comptabilité portant sur la période du 01/01/2019 au 31/12/2021. Notre société a reçu, par ailleurs, de la Direction Générale des Finances Publiques un avis de vérification de comptabilité portant sur la période du 01/01/2023 au 31/12/2024.

3.2.3. Événements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2025

Néant.

3.2.4. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2025	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2024
SA	ARGAN	393 430 608	100,00 %	100,00 %
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00 %	60,00 %
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90 %	49,90 %
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90 %	99,90 %
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90 %	99,90 %

Les sociétés CARGAN-LOG, AVILOG et NEPTUNE détenues à plus de 50 % sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. La SCCV NANTOUR est mise en équivalence. La société ARGAN et ses filiales CARGAN-LOG, NANTOUR, AVILOG et NEPTUNE forment le groupe ARGAN (le « Groupe »).

Les sociétés Nantour et Avilog n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

3.2.5. Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, ont été arrêtés par le Directoire le 19 janvier 2026.

Conformément au règlement européen CEN° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne : <https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html>

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2025 sont les suivantes :

Amendements IAS 21 Effets des variations des cours de monnaies étrangères.

Ces nouvelles normes et amendements ne sont pas applicables au Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1^{er} janvier 2025.

Les normes, amendements de normes et interprétation en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/25 au 31/12/25	Du 01/01/24 au 31/12/24
Revenus locatifs	211 984	198 267
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	35 200	37 110
Charges locatives et impôts locatifs	- 36 159	- 37 680
Autres produits sur immeubles	4 386	3 596
Autres charges sur immeubles	- 641	- 407
Revenus nets des immeubles	214 770	200 885
Résultat opérationnel courant	199 592	185 718
Résultat opérationnel	290 863	302 248
Coût de l'endettement financier net	-43 423	-47 807
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-36 957	-43 866
Résultat avant impôts et autres charges financières	247 441	254 441
Résultat net	248 004	249 601
Résultat net part du groupe	245 195	245 696
Résultat net part du groupe / action	9,57 €	9,96 €
Nombre pondéré d'actions	25 629 421	24 657 305

ARGAN a généré des revenus locatifs de 212,0 M€ au cours de l'exercice 2025, en hausse de 7 %. L'écart entre les charges locatives et leur refacturation correspond à l'application contractuelle des clauses des baux et au résultat de la vacance locative. Les autres produits et autres charges sur immeuble correspondent essentiellement à la mise en application de la norme IFRS 16.

- Le résultat opérationnel courant s'élève à 199,6 M€ au 31 décembre 2025, en augmentation de 7 % par rapport à l'année précédente (185,7 M€ en 2024).
- Le résultat opérationnel est de 290,9 M€, en baisse de 4 %, du fait essentiellement d'une variation de juste valeur du patrimoine immobilier légèrement inférieure en 2025 par rapport à 2024 (93,8 M€ contre 120,4 M€ en 2024).

- Le résultat net est de 248,0 M€, après déduction de -43,4 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les produits de trésorerie pour 0,7 M€, les intérêts sur emprunts et découverts pour -37,0 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -1,9 M€, les frais liés à la mise en place d'une ligne de crédit Bridge-to-Bond pour -1,5 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -3,8 M€) et prise en compte de 0,6 M€ d'autres produits et charges financières, correspondant à la variation de juste valeur des instruments de couverture de la dette.
- Le résultat net part du groupe par action s'établit ainsi à 9,57 € à comparer à 9,96 € pour l'exercice précédent. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 25 629 421.

État des produits et charges comptabilisés :

(en k€)	Du 01/01/25 au 31/12/25	Du 01/01/24 au 31/12/24
Résultat de la période	248 004	249 601
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-508	-2 197
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	247 496	247 404
Dont part du groupe	244 687	243 499

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de -0,5 M€ (contre une perte de -2,2 M€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la partie efficace).

Calcul du résultat net récurrent :

(en k€)	Du 01/01/25 au 31/12/25	Du 01/01/24 au 31/12/24
Revenus locatifs	211 984	198 267
Charges courantes	-13 534	-14 818
Produits de trésorerie	740	1 300
Intérêts sur emprunts	-36 957	-43 866
Frais bridge-to-bond loan	-1 500	0
Frais d'émission	-3 791	-3 316
Résultat net récurrent	156 942	137 567
Résultat net récurrent part du groupe	154 842	136 700
Résultat net récurrent / Revenus locatifs	73 %	69 %
Résultat net récurrent part du groupe / action	6,04 €	5,54 €
Nombre pondéré d'actions	25 629 421	24 657 305

Le résultat net récurrent part du Groupe s'élève à 154,8 M€, en augmentation de 13 % par rapport à l'année précédente et représente 73 % des revenus locatifs (contre 69 % en 2024).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Actifs non courants	4 261 336	4 105 369
Actifs courants	101 866	156 924
Actifs destinés à être cédés	0	0
Total Actif	4 363 202	4 262 293
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 408 171	2 226 068
Intérêts minoritaires	41 337	38 528
Passifs non courants	1 129 456	1 793 512
Passifs courants	784 238	204 185
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	0	0
Total Passif	4 363 202	4 262 293

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 4 261,3 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 4 052,4 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 73,5 M€, les immobilisations en cours pour 60,8 M€, les immobilisations corporelles pour 11,1 M€, les autres actifs non courants pour 2,3 M€, les instruments dérivés pour 5,5 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition ; résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€ ;
- La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,25 % hors droits (soit un taux de rendement net immédiat EPRA de 4,95 %, droits compris) au 31 décembre 2025, quasi-stable par rapport au 31 décembre 2024 (5,20 % hors droits) ;
- Les actifs courants s'élèvent à 101,9 M€, et comprennent la trésorerie pour 27,2 M€, les créances clients pour 60,4 M€, les autres actifs courants pour 13,9 M€ et les instruments financiers dérivés pour 0,4 M€.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 31 décembre 2025 s'élèvent à 2 408,2 M€ et sont en hausse de 182,1 M€ par rapport au 31 décembre 2024. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé part du groupe de la période pour + 245,2 M€,
 - L'impact de l'attribution gratuite d'actions pour + 2,0 M€,
 - L'impact de la cession des actions détenues en propre pour + 0,1 M€,
 - L'impact de valorisation des actions détenues en propre pour + 0,7 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour - 0,5 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour - 65,4 M€ ;
- Les passifs non courants s'élèvent à 1 129,5 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 031,9 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 78,7 M€, instruments dérivés financiers pour 7,5 M€ et dépôts de garantie pour 11,4 M€ ;
- Les passifs courants s'élèvent à 784,2 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 686,7 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,9 M€, dettes sur immobilisations pour 7,0 M€ et d'autres passifs pour 88,5 M€.

Tableau de flux de trésorerie simplifié :

(en k€)	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Résultat net consolidé	248 004	249 601
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	201 868	186 895
Impôts courants (B)	0	33
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)	-2 897	-13 248
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A+B+C)	198 971	173 679
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	-74 942	-34 775
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	-182 597	-105 163
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	-58 568	33 742
Trésorerie d'ouverture	85 471	51 730
Trésorerie de clôture	26 904	85 471

Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt :

La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt s'établit à 201,9 M€, essentiellement composée du résultat consolidé de l'exercice pour 248,0 M€, retraité de :

- Des gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement et instruments dérivés pour -91,9 M€ ;
- Du coût de l'endettement financier net pour 43,4 M€ ;
- Du résultat sur cessions d'actifs et subventions reçues ainsi que de la quote-part de résultat des entreprises liées pour 0,1 M€ ;
- Des charges calculées et dotations nettes aux amortissements et provisions pour 2,3 M€.

Flux net de trésorerie dégagé par l'activité :

À 199,0 M€ au 31 décembre 2025, le flux de trésorerie dégagé par l'activité sur la période provient de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt pour 201,9 M€ retraitée de l'impact négatif de la variation du Besoin en fonds de roulement pour -2,9 M€.

Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement :

Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement pour -74,9 M€ résulte :

- Des acquisitions d'immobilisations d'immeubles de placement pour -63,7 M€ ;
- De la variation des dettes sur achats d'immobilisations pour - 11,3 M€ ;
- De la cession d'immobilisations pour 0,2 M€ ;
- De l'effet combiné d'acquisitions d'immobilisations corporelles et financières et d'autres flux liés aux opérations d'investissement pour -0,2 M€.

Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement :

Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement s'établit à -182,6 M€ et provient :

- D'un impact net de -74,2 M€ lié aux remboursements (-104,2 M€) et encaissements d'emprunts (29,9 M€) ;
- Du dividende payé en numéraire pour -65,4 M€ ;
- De la variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers pour -43,8 M€ ;
- De l'impact en trésorerie de l'achat et revente d'actions propres pour 0,8 M€.

Pour information, le solde des lignes de crédits reçues et non utilisées au 31 décembre 2025 est de 391,0 M€. Pour davantage d'informations à ce sujet, le lecteur est invité à se référer à la note 33. des annexes aux comptes consolidés du présent Document d'Enregistrement Universel.

Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 31 décembre 2025 :

Conformément aux recommandations de l'EPRA, les ANR sont calculés à partir des capitaux propres consolidés de la Société.

- L'ANR EPRA NRV est un ANR de reconstitution,
- L'ANR EPRA NTA est un ANR de continuation,
- L'ANR EPRA NDV est un ANR de liquidation.

ANR EPRA (en M€)	Au 31 décembre 2025			Au 31 décembre 2024		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	2 408,2	2 408,2	2 408,2	2 226,1	2 226,1	2 226,1
+ Juste valeur des instruments financiers	1,5	1,5	-	1,6	1,6	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	32,2	-	-	51,3
+ Droits de mutation	253,8	-	-	229,2	-	-
ANR EPRA	2 663,5	2 354,1	2 384,8	2 456,9	2 172,0	2 221,7
Nombre d'actions	25 737 689			25 402 673		
ANR EPRA en €/action	103,5	91,5	92,7	96,7	85,5	87,5

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 31 décembre 2025 s'élève donc à 91,5 € contre 85,5 € au 31 décembre 2024, soit une hausse de 7 %.

Cette hausse de 6,0 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2024 provient :

- Du résultat net (hors variation de juste valeur) : + 6,0 € ;
- De la variation de valeur du patrimoine : + 3,6 € ;

- Du versement du dividende en numéraire : - 2,5 € ;
- De l'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 1,1 €.

3.3. Résultats sociaux de la société ARGAN

3.3.1. Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. L'entreprise applique le nouveau règlement ANC 2022-06 à compter du 1^{er} janvier 2025. Pour davantage d'informations, se référer aux comptes sociaux présentés au chapitre 6 du présent Document d'enregistrement universel.

Les résultats nets de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2025 de nos filiales vous sont présentés dans l'annexe « liste des filiales et participations » du bilan.

Aucun changement de présentation n'a été apporté par rapport à l'exercice précédent.

Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/25 au 31/12/25	Du 01/01/24 au 31/12/24
Chiffre d'affaires net	241 025	234 597
Résultat d'exploitation	78 770	58 591
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	-	-
Résultat financier	-32 782	-35 890
Résultat exceptionnel	-4 649	39 085
Impôts	0	0
Résultat net	41 313	61 758

- Le chiffre d'affaires net comprend essentiellement les loyers pour 200,0 M€, ainsi que d'autres prestations pour 41,0 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, taxe bureaux, assurance, charges locatives et redevance d'occupation de terrain) ;
- Le résultat d'exploitation s'établit à 78,8 M€, contre 58,6 M€ l'année précédente, en raison notamment de la hausse des revenus locatifs (+7,6 M€), d'une baisse des frais liés aux crédits-baux (+5,8 M€), d'un impact positif de l'évolution des dotations aux amortissements et dépréciations sur immobilisations (+3,2 M€) pour les principales variations ;
- Il n'y a pas de quote-part de résultat sur opérations faites en commun en 2025 ;
- Le résultat financier s'élève à -32,8 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 28,6 M€ et les intérêts sur les émissions obligataires pour - 5,1 M€, les produits de placement pour 0,7 M€ ainsi que les rémunérations avance preneur pour 0,2 M€ et les produits nets sur cessions d'actions auto-détenues pour 0,1 M€ ;
- Le résultat exceptionnel correspond pour 2025 aux amortissements dérogatoires. Pour 2024, ils comprenaient également le résultat de cession des immeubles ;
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 41,3 M€.

Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/25	Au 31/12/24
Actif immobilisé	2 019 494	2 080 474
Actif circulant	178 064	193 074
Frais d'émission d'emprunts	3 670	5 147
Total Actif	2 201 227	2 278 695
Capitaux propres	455 716	475 165
Provision pour charges	-	-
Dettes	1 745 511	1 803 530
Total Passif	2 201 227	2 278 695

Actif du bilan :

- L'actif immobilisé s'élève à 2 019,5 M€ et se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1 707,7 M€ et des en-cours de constructions pour 11,5 M€, des mali de fusions pour 248,8 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,5 M€ et incorporelles pour 0,2 M€, d'avances et acomptes pour 1,3 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 4,3 M€, des titres de participations dans les filiales pour 44,5 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,6 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 25,0 M€ ainsi que de créances clients pour 58,4 M€, d'autres créances pour 93,9 M€, des avances et acomptes versés pour 0,3 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,5 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, dans le cadre des émissions obligataires et des financements hypothécaires, et correspondent aux montants restant à répartir, la Société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 51,5 M€, prime d'émission pour 331,1 M€, réserve légale pour 5,1 M€, du report à nouveau pour 11,5 M€, du résultat de l'exercice pour 41,3 M€, subventions d'investissements pour 0,2 M€ et amortissements dérogatoires pour 15,0 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1 133,6 M€, de l'emprunt obligataire pour 500 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 10,9 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 10,7 M€, des dettes fiscales et sociales pour 13,4 M€, des dettes sur immobilisations pour 13,4 M€, des autres dettes pour 2,3 M€ et des produits constatés d'avance pour 61,3 M€.

3.3.2. Délais de paiement (articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseurs et clients au 31 décembre 2025 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												17
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)							484 K€ TTC	518 K€ TTC				
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												0,35 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						33						
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						303 k€ TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture						Délais contractuels : facturations trimestrielles avec paiements à échoir					

3.3.3. Principales filiales

Au 31 décembre 2025, la Société détient les participations suivantes :

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR ¹
Siège	36 rue Marbeuf – 75 008 Paris
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	0 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	49,90 %
Valeur comptable des actions détenues	4 990 €
Montant des prêts et avances consentis	221 459 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	53 540 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI AVILOG ¹
Siège	21 rue Beffroy – 92 200 Neuilly sur Seine
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 2 903 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,9 %
Valeur comptable des actions détenues	8 939 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	0 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI CARGAN-LOG
Siège	21 rue Beffroy – 92 200 Neuilly sur Seine
Capital social	7 415 250 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	60 006 240 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	60 %
Valeur comptable des actions détenues	44 491 500 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	9 570 297 €
Résultat du dernier exercice	- 998 426 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI NEPTUNE
Siège	21 rue Beffroy – 92 200 Neuilly sur Seine
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 1 111 575 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,9 %
Valeur comptable des actions détenues	9 990 €
Montant des prêts et avances consentis	84 735 809 €
Chiffre d'affaires HT	3 514 532 €
Résultat du dernier exercice	- 1 702 209 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

¹ Données relatives aux comptes de l'exercice 2024 pour les sociétés SCCV Nantour et SCI Avilog à l'exception des prêts et avances consentis par ARGAN SA correspondant aux données comptabilisées au 31 décembre 2025.

3.4. Perspectives

3.4.1. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

ARGAN n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2025.

3.4.2. Stratégie d'investissement

Pour davantage d'informations se référer au paragraphe 2.5 du chapitre 2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.4.3. Développement

Capitalisant sur ses atouts solides et son expertise reconnue, ARGAN compte poursuivre le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroître la valeur créée pour les actionnaires, tout en s'adaptant à un nouveau contexte économique caractérisé par des taux d'intérêt stabilisés et durablement plus élevés par rapport au cycle précédent, avec des taux de capitalisation plus hauts ayant toutefois atteint un pic depuis juin 2024 et un rythme d'inflation qui semble se stabiliser depuis également.

Ainsi, ARGAN entend demeurer un acteur « *pure player* » en immobilier logistique, maintenir sa stratégie de développement de plateformes PREMIUM, avec une feuille de route d'investissements de 220 M€ sécurisés sur la période 2025-2026 au travers de développements en propre et d'acquisitions. Le rendement escompté moyen est supérieur à 6 %, avec 7 % au moins pour la part de développements en propre et pré-loués et plus de 5,5 % pour les 3 acquisitions d'entrepôts neufs à haute qualité environnementale à livrer en 2026.

Le Groupe entend ensuite poursuivre, à partir de 2027, des investissements annuels de l'ordre de 150 M€ par an, avec des investissements principalement liés à des développements en propre et le reliquat en acquisitions d'actifs neufs à prix de marché et à forte qualité environnementale, dont le rendement combiné devrait être de l'ordre de 6 %.

ARGAN devrait enregistrer une croissance de ses revenus d'au moins 4 % en 2026 et entend continuer de croître à ce rythme en moyenne au cours des exercices suivants par sa politique d'investissements à forte rentabilité.

Le Groupe souhaite aussi conserver son fonctionnement intégré et réactif et poursuivre la croissance de son ANR tout en continuant à servir un dividende avec l'objectif d'un montant de 3,45 € au titre de 2025 puis attendu à 3,65€ au titre de 2026.

La société entend continuer poursuivre une croissance avec une endettement maîtrisé, en réduisant son ratio d'endettement LTV à environ 40 % à la fin de l'exercice 2026. La Société se prépare, par ailleurs, activement

au refinancement de son obligation de 500 M€, d'un coupon de 1,01 %, arrivant à échéance le 17 novembre 2026.

Ainsi, ARGAN prévoit de refinancer cette échéance obligataire par une nouvelle émission comprise entre 500 M€ et 700 M€ entre avril et octobre 2026, selon les conditions de marché, potentiellement en deux tranches de maturités différentes. Aux conditions actuelles, le coupon attendu se situerait entre 3 % et 4 %, niveau compatible avec le maintien d'une forte marge de résultat net récurrent et d'un cash-flow solide. Le résultat net récurrent part du Groupe 2026 par action est ainsi anticipé autour de 6 €, stable par rapport à 2025.

Afin d'optimiser ce refinancement, la société a sécurisé sa flexibilité financière via un financement relais (bridge-to-bond) de 500 M€ disponible jusqu'en novembre 2027 et a renforcé sa liquidité en portant ses lignes de crédit renouvelables de 300 M€ à 400 M€, lui permettant de choisir la fenêtre de marché la plus favorable pour l'opération.

Ainsi, pour l'exercice 2026, tout en tenant compte de son plan de développement et des conditions macroéconomiques actuellement anticipées, ARGAN se fixe les objectifs suivants :

Indicateurs clés	Objectifs fin 2026	Évolution vs fin 2025
Revenus locatifs	220 M€	+ 4 %
Résultat net Récurrent part du Groupe par action	Environ 6 €	Stable
Ratio LTV EPRA*	Environ 40 %	- 1 point
Dette nette / EBITDA	8,5x	Stable
Dividende par action**	3,65 €	+6 %

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

(**) Le dividende sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale se tenant en 2027.

AutOnom® est désormais le standard d'entrepôt d'ARGAN. AutOnom® est un entrepôt PREMIUM qui produit sa propre énergie, équipé d'une centrale photovoltaïque et d'un stockage d'énergie en batteries destinés à l'autoconsommation exclusivement, qui délivrent sur une année une quantité d'énergie électrique supérieure à sa consommation de chauffage – rafraîchissement et d'éclairage.

En parallèle de la généralisation de l'entrepôt AutOnom®, un ambitieux Plan concerne l'ensemble du parc existant. Le chauffage au gaz est progressivement banni et remplacé par des pompes à chaleur électriques.

ARGAN entend ainsi investir significativement entre 2024 et 2030 pour le déploiement de pompes à chaleur en remplacement des chaudières à gaz de son parc d'entrepôts. Par ailleurs, la Société a entrepris de certifier BREEAM-in-use ses entrepôts existants afin de graduellement faire progresser vers 100 % la part des entrepôts certifiés de son portefeuille.

Voir également le chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel pour la politique ESG d'ARGAN et des informations complémentaires concernant la stratégie environnementale.

3.5. Actionnariat

Au 31 décembre 2025, l'Actionnariat se décompose à raison de 36,5 % pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, 14,8 % pour PREDICA et 48,7 % de flottant, respectant ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la Société en date du 1^{er} juillet 2007.

Un pacte d'actionnaires a été conclu le 25 octobre 2023 entre les membres de la famille LE LAN et KERLAN, en présence d'ARGAN, concomitamment à l'apport de 2 758 610 parts de la société ARGAN détenues par Jean-Claude LE LAN et ses cinq enfants à la SAS KERLAN. Il se substitue au Pacte conclu en 2007. La part des actions de la SAS KERLAN dans l'actionnariat d'ARGAN a progressé en 2025, par un nouvel apport de 850 243 titres en date du 21 novembre 2025 de la part de M. Jean-Claude LE LAN, Mme Karine Weisse, M. Jean-Claude LE LAN Junior, M. Nicolas LE LAN et Mme Charline LE LAN.

En conséquence de ces apports, KERLAN détient 7 846 073 actions ARGAN représentant 30,5 % du capital. En ajoutant les actions ARGAN détenues en direct par les membres de la famille, le Groupe familial LE LAN détient 36,5 % du capital d'ARGAN.

La famille LE LAN et Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, ont également confirmé leur relation de confiance mutuelle en signant un nouveau pacte d'une durée de 5 ans en 2024. Entré en vigueur le 15 octobre 2024, il se substitue au précédent conclu en 2019, tout en réaffirmant ne pas agir de concert vis-à-vis d'ARGAN

3.4.4. Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à ARGAN et au Groupe, voir Chapitre 2, paragraphe 2.6.7 – Réglementation relative au statut SIIC et au Chapitre 8, paragraphe 8.2.3.1 – Politique de distribution des dividendes.

(étant rappelé que les membres de la famille Le Lan agissent de concert entre eux à l'égard d'ARGAN).

Pour davantage d'informations sur l'évolution de l'actionnariat, le lecteur est invité à se référer au Chapitre 8 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.6. Annexes au rapport de gestion

3.6.1. Tableau financier historique

Nature des indications	Ex. 31/12/2025	Ex. 31/12/2024	Ex. 31/12/2023	Ex. 31/12/2022	Ex. 31/12/2021
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social	51 475 378	50 805 346	46 159 394	45 902 580	45 177 090
Nombre d'actions ordinaires existantes	25 737 689	25 402 673	23 079 697	22 951 290	22 588 545
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes	241 024 830	234 596 831	215 384 088	194 773 219	181 591 302
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	145 043 381	167 764 446	114 828 693	91 952 524	122 824 308
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	32 959	27 703
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	41 313 007	61 758 421	15 488 020	15 587	41 382 057
Résultat distribué	88 895 940*	83 832 388	72 718 711	68 906 796	58 723 288
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	5,64	6,60	4,98	4,00	5,44
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,61	2,43	0,67	0,00	1,83
Dividende attribué à chaque action	3,45	3,30	3,15	3,00	2,60
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	31	31	29	27	26
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 530 961	5 666 662	4 411 492	3 885 973	3 680 093
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales)	2 017 269	2 524 837	2 329 193	1 609 199	1 524 771

* correspond au montant maximum qui sera distribué (compte tenu que les actions détenues en propre au jour de la distribution ne bénéficient pas du dividende)

3.7. Facteurs de risques et assurances

3.7.1. Commentaires et appréciations générales relatives aux risques

Les investisseurs sont invités à tenir compte de l'ensemble des informations figurant dans le présent Document d'Enregistrement Universel, dont les facteurs de risques avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Leur attention est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, dont ARGAN n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur ARGAN, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Les risques présentés dans la présente section ont fait l'objet d'une mise à jour pour refléter les évolutions récentes liées au contexte économique et géopolitique en 2025 et à dissocier les risques dits « ESG » des autres catégories de risques opérationnels, en réévaluant

à date les possibles impacts pour la Société de cet ensemble de 15 risques formant sa cartographie. De nombreuses incertitudes demeurent concernant la durée, l'ampleur des effets liés à l'environnement actuel rendant ainsi difficile la détermination de l'impact prospectif de ces multiples crises pour la Société à la date du dépôt du présent Document d'Enregistrement Universel.

Comme pour l'exercice 2024, aucun risque n'est jugé « élevé » (en qualification « nette » après mesures d'atténuation en termes d'impacts).

Le tableau ci-dessous récapitule le classement des risques nets (c'est-à-dire après prise en compte des mesures d'atténuation et de prévention de ces risques) par catégorie et leur hiérarchisation en fonction de leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence :

Catégorie du risque	Risque	Qualification du risque (nette)
Risques liés au développement	Environnement concurrentiel et économique	Moyen
	Modèle d'affaires : évolution de la demande liée au maillage, à l'évolution des modes de distribution, à la technique de stockage ou à l'impact de l'IA	Moyen
	Maîtrise du développement : Go No Go, gris non aboutis	Moyen
Risques liés à l'ESG	Résilience du parc immobilier dans le cadre du changement climatique	Moyen
	Accès au foncier : ZAN, règles d'urbanisme, recours	Moyen
	Capital humain : attractivité, qualité de vie au travail, rémunérations, compétences, gestion carrière	Moyen
	Gouvernance : personnes clefs, plan de succession...	Moyen
	Durcissement de la réglementation environnementale (énergie, carbone, biodiversité, pollution ...)	Faible
Risques liés à l'activité et au fonctionnement d'ARGAN	Qualité du portefeuille clients et dépendance à l'égard de certains locataires	Moyen
	Stratégie d'évolution du portefeuille par acquisitions ou arbitrages	Moyen
	Protection des données et des systèmes d'informations : Cyberattaques, gestion des données selon la RGPD, etc.	Moyen
	Cotation boursière : respect des règles, relations AMF, décote du cours, OPA, risque réputationnel (ESG, éthique, corruption, fraude, accident sur chantier...)	Faible
Marché de l'immobilier logistique coté	Évolution du cadre fiscal (régime SIIC) et de la réglementation des baux et ICPE	Moyen
	Coût de financement et disponibilités en trésorerie	Moyen
	Valorisation des actifs du Patrimoine	Moyen

3.7.2. Risques liés au développement

3.7.2.1. Risques liés à l'environnement concurrentiel et économique

Les cycles économiques peuvent conduire à des changements de paradigme économique et à l'apparition de nouveaux concurrents ou à l'inverse à une concentration forte de certains acteurs qui seraient en situation de concurrence intense, pouvant remettre en cause les conditions d'exercice de l'activité d'ARGAN (diminution des volumes de développement et des rendements locatifs).

À cette fin ARGAN a adapté sa stratégie en créant une Direction mixte développement et Asset management confiée à Stéphane Cassagne. Le Groupe flèche également une part croissante de ses volumes d'activité vers les ETI à forte empreinte régionale et renforce sa présence sur des développements d'entrepôts de petite et moyenne taille ou des messageries. ARGAN se fixe également des objectifs ambitieux en termes de revalorisation de friches industrielles dans le cadre de sa politique ESG, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives.

Enfin, ARGAN envisage son développement à long terme en sécurisant assez de foncier pour continuer à croître au moins sur les 5 prochaines années. Ainsi, la réserve foncière constructible (pour de futurs entrepôts) représente de l'ordre de 750 000 m² sur l'ensemble du territoire français à la date de rédaction du présent Document d'enregistrement universel.

3.7.2.2. Risques liés au modèle d'affaires

Afin de limiter les risques liés à l'évolution des modes de distribution, d'organisation logistique et aux transformations technologiques (telles que l'IA) susceptibles d'affecter la demande en surfaces d'entreposage, ARGAN adapte en permanence son modèle d'affaires. Cette démarche repose notamment sur une politique de développement d'entrepôts quasi-exclusivement pré-loués, permettant de sécuriser les revenus locatifs, ainsi que sur un suivi continu de l'évolution de la demande et des transactions de marché, tant pour les opérations de développement clé en main que pour l'acquisition ou la cession d'actifs existants.

Le Groupe veille également à adapter progressivement la taille et la configuration des entrepôts développés afin d'en faciliter la relocation en cas de départ d'un locataire et à limiter le risque lié à une éventuelle concentration des besoins logistiques sur un nombre restreint de sites. Par ailleurs, une réflexion est engagée sur des axes de diversification, notamment vers des parcs d'activité ou certaines typologies d'actifs techniques, afin d'accompagner les évolutions structurelles du marché et de préserver la résilience du modèle à long terme.

ARGAN, veille plus spécifiquement à un suivi fin et continu de ses contrats de location avec ses clients dès leur conclusion. La commercialisation des immeubles est assurée par les services internes d'ARGAN (direction commerciale et direction du développement), et avec l'aide ponctuelle de commercialisateurs extérieurs. Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type, revu périodiquement en fonction de l'actualité juridique.

ARGAN ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et qu'ARGAN soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, ARGAN estime pouvoir faire face à de telles éventualités.

Il est précisé qu'au 31 décembre 2025, le taux d'occupation est d'environ 99 %, et que ce taux a fluctué entre 99 % et 100 % au cours des 10 derniers exercices. La durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établit à 5,0 ans au 31 décembre 2025 comme suit :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	30 %
De 3 à 6 ans	40 %
Moins de 3 ans	30 %

Par ailleurs, ARGAN, en tant qu'acteur économique faisant partie d'une chaîne de valeur, dépend aussi naturellement de fournisseurs (constructeurs, architectes, bureaux d'études, etc.). Le risque de dépendance est jugé faible en raison de l'abondance de prestataires dans le secteur d'activité du Groupe. En outre, ARGAN adopte une politique visant à repérer les meilleurs fournisseurs et à les fidéliser et à choisir un minimum de 3 prestataires pour ses besoins importants et critiques.

Ainsi, dans le cadre de son activité de développement, la société ARGAN confie la construction de ses entrepôts à des entreprises générales ou des contractants généraux lesquels constituent une offre de construction abondante et où la concurrence s'exerce pleinement.

La Société n'est nullement dépendante de cette offre. ARGAN a également la possibilité de faire construire ses entrepôts, par lots séparés, en faisant appels à différents corps de métier.

Le projet mené, l'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectés par la perception que les locataires potentiels ont ensuite des entrepôts loués, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels

jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des entrepôts insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation.

Au 31 décembre 2025, 43 % du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale (en surface), correspondant à 54 bâtiments, et par ailleurs l'entretien des immeubles est à la charge des locataires sauf ce qui relève de l'article 606 du code civil qui reste à la charge du bailleur mais qui fait l'objet de la garantie décennale.

3.7.2.3. Risques liés à la maîtrise du développement

Ce risque pourrait se matérialiser dans le cas d'une mauvaise évaluation de la faisabilité d'un projet, des coûts engendrés ou encore des délais de réalisation. Outre la mauvaise exécution, cette situation pourrait conduire à une vacance longue de l'entrepôt et une altération de l'image d'ARGAN.

ARGAN a pour cela mis en place une procédure dite de « Go / No Go » pour chaque projet sur une analyse multicritère permettant une prise de décision collégiale sur la validation d'un projet de développement. La grille de lecture s'appuie notamment sur le secteur d'activité du client, sa solidité financière et la probabilité de relocation de l'actif en cas de vacance (notamment par une appréciation de la zone géographique).

3.7.3. Risques liés à l'ESG

3.7.3.1. Risques liés à la résilience du parc immobilier dans le cadre du changement climatique

Le changement climatique est susceptible d'affecter la résilience du patrimoine immobilier d'ARGAN, notamment à travers la hausse attendue des températures moyennes, l'augmentation de la fréquence des épisodes de pluviométrie intense, des phénomènes de grêle ou d'événements météorologiques violents pouvant provoquer des dommages matériels significatifs. Par ailleurs, les effets de retrait-gonflement des sols argileux, ainsi que la présence actuelle ou future de certains actifs en zones potentiellement exposées au risque d'inondation, pourraient entraîner des désordres structurels affectant les entrepôts.

Ces évolutions climatiques peuvent également révéler une inadéquation de certains matériaux ou dispositifs d'isolation face à des températures extrêmes, entraînant une baisse de performance énergétique, un inconfort d'exploitation pour les locataires ou des coûts additionnels d'adaptation des bâtiments. Des phénomènes météorologiques violents, tels que des chutes de grêle de forte intensité ou des tornades localisées, pourraient aussi provoquer des dégâts importants sur les toitures et équipements, générant

des dépenses de réparation et des pertes d'exploitation potentielles.

Afin d'anticiper ces risques, le Groupe a réalisé en 2025, avec l'appui du cabinet français spécialisé Carbone4, une cartographie des risques climatiques physiques couvrant l'ensemble de son parc immobilier. Cette analyse, portant sur 102 sites, a permis d'identifier les actifs les plus exposés afin d'évaluer les mesures de mitigation déjà mises en œuvre ainsi que celles restant à déployer pour renforcer la résilience des sites concernés.

L'étude conclut que les impacts potentiels du changement climatique demeurent globalement limités pour ARGAN et concernent principalement des phénomènes extrêmes. À l'horizon 2050, seuls six entrepôts présentent un niveau de risque brut critique, principalement lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles et à certains risques d'inondation (ruissellement, remontée de nappes ou débordement de cours d'eau). Après prise en compte des caractéristiques propres à chaque site et des aménagements existants, cinq de ces actifs présentent finalement un risque net non critique, tandis qu'un seul fait l'objet d'analyses complémentaires et de la mise en place d'un plan d'urgence adapté.

Le Groupe met par ailleurs en œuvre différentes mesures d'adaptation, telles que la surélévation de certains bâtiments, la création de merlons de protection, l'installation de bassins de rétention des eaux pluviales ou l'adaptation progressive des standards constructifs. Ces dispositifs sont complétés par la souscription de polices d'assurance couvrant les principaux aléas climatiques ainsi que par un dialogue régulier avec les clients-locataires afin de faciliter la prise en charge rapide des éventuels sinistres et de limiter les impacts opérationnels en cas d'événement climatique majeur.

3.7.3.2. Risques liés à l'accès au foncier

L'accès au foncier pour les activités logistiques est plus restreint sous l'effet de la pression exercée par d'autres activités économiques, le refus de certaines collectivités ou groupements de personnes ou encore par la mise en place de réglementations restrictives (Zéro Artificialisation Nette).

Afin de limiter les risques liés à l'accès au foncier et à l'acceptabilité locale des projets, le Groupe s'appuie sur une démarche proactive d'identification et de sécurisation des opportunités de développement, menée par son équipe commerciale en dialogue continu avec les collectivités territoriales afin d'obtenir, en amont des projets, des engagements ou promesses facilitant leur réalisation. La communication institutionnelle d'ARGAN, mettant en avant son ancrage familial, français et sa vision patrimoniale de long terme, contribue également à renforcer la qualité

des relations avec les parties prenantes locales, notamment au travers d'une présence régulière dans les supports spécialisés à destination des collectivités.

Le Groupe mobilise, par ailleurs, ses compétences internes pour reconvertir d'anciennes friches industrielles et intégrer les enjeux environnementaux dès la phase de conception des projets, notamment par l'identification des zones présentant des enjeux de biodiversité afin d'adapter les implantations et aménagements. Cette démarche est complétée par la couverture contractuelle des dépenses engagées dans le cadre des lettres d'intention ainsi que par la mise en œuvre de processus de concertation locale, permettant d'anticiper les difficultés éventuelles et de sécuriser au mieux le développement des opérations.

3.7.3.3. Risques liés au capital humain

Afin de limiter les risques liés à l'attractivité et à la fidélisation des collaborateurs, dans un contexte de concurrence accrue sur certains profils, ARGAN déploie une politique de gestion du capital humain visant à garantir des conditions de travail attractives et des perspectives professionnelles durables. Cette démarche s'appuie notamment sur une politique salariale et d'intéressement compétitive, incluant un plan d'attribution d'actions gratuites pour tous les salariés, contribuant à l'alignement des intérêts individuels et collectifs sur la performance à long terme de l'entreprise.

Le Groupe veille également à offrir un environnement de travail favorisant le bien-être et la qualité de vie au travail, intégrant des aménagements adaptés des espaces, des équipements favorisant la connectivité et des espaces dédiés aux temps de pause. Cette approche s'accompagne d'une gestion anticipée des emplois et des carrières, permettant d'offrir des perspectives d'évolution cohérentes avec le développement de l'entreprise et de limiter les risques de rotation du personnel liés à un manque de perspectives professionnelles.

Cette politique est complétée par la mise en œuvre d'un plan de formation structuré, incluant notamment des dispositifs de coaching destinés aux collaborateurs et aux cadres à potentiel depuis 2024, ainsi que par des dispositifs internes de partage de l'information, tels que les réunions hebdomadaires associant l'ensemble des équipes aux enjeux stratégiques et opérationnels du Groupe, contribuant ainsi à renforcer l'engagement collectif et la cohésion interne.

3.7.3.4. Risques liés à la Gouvernance

Le développement d'ARGAN dépend de l'implication des principaux dirigeants et collaborateurs clés de la Société, et en particulier celle du Président du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN ainsi que celle du Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Claude LE LAN. Il ne peut être garanti que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pas pour ARGAN un impact négatif significatif sur la stratégie et la situation financière du groupe ainsi que sur la mise en œuvre de nouveaux projets nécessaires à sa croissance et à son développement.

Afin de pallier cette éventualité, ARGAN a structuré l'organisation de la Société et étoffé son équipe dirigeante.

En complément, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire principal de la Société. Au 31 décembre 2025, la famille LE LAN détenait 36,5 % du capital et des droits de vote de la Société, dont 30,5 % au travers du holding familial Kerlan SAS (voir section 8.2.2.1 du présent Document d'Enregistrement Universel - Principaux actionnaires). La présence de la famille LE LAN au sein de l'actionnariat et à des postes de Direction de la Société renforce et traduit un alignement des intérêts stratégiques et financiers à long terme et favorise la stabilité de la Gouvernance.

En outre, le Conseil de Surveillance comporte 2 membres indépendants au moment de la rédaction du présent Document d'Enregistrement Universel, soit 1/3 des membres, conformément aux recommandations formulées par le Code de Gouvernement d'entreprise Middlednext lequel prévoit la présence d'au moins un tiers de membres indépendants au Conseil de Surveillance d'une société contrôlée. Par conséquent, la Société estime qu'il y a peu de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait de cette présence des membres indépendants.

3.7.3.5. Risques liés au durcissement de la réglementation environnementale

Les contraintes pesant sur le développement foncier peuvent notamment résulter d'un renforcement des exigences environnementales, telles que la mesure et la réduction de l'empreinte carbone des projets, la mise en œuvre du décret tertiaire ou encore l'intégration croissante des centrales photovoltaïques dans les opérations immobilières. ARGAN considère toutefois ces contraintes comme des leviers de développement, qu'elle anticipe afin d'accompagner au mieux les besoins de ses clients-locataires.

Dans cette perspective, le Groupe déploie depuis 2023 une feuille de route ESG couvrant la période 2023-2030, accordant une attention particulière aux enjeux environnementaux, notamment en matière d'efficacité énergétique, de protection de la biodiversité et de maîtrise de l'emprise foncière, recherchée la plus réduite et raisonnée possible. Par ailleurs, l'ensemble

des nouveaux projets est développé depuis 2022 sous le label AutOnom®, concept d'entrepôt produisant sa propre énergie sur site, ce qui se double d'une sortie progressive des chaudières à gaz pour le parc existant. Le tout s'accompagne d'un renforcement des compétences internes sur ces enjeux, notamment par une formation et une sensibilisation annuelles concernant l'ensemble des salariés.

Dans certains cas extrêmes, la pression environnementale peut donner lieu à des recours administratifs susceptibles d'allonger les délais de réalisation des projets, voire d'entraîner leur abandon. Afin d'en limiter l'impact, ARGAN sécurise les dépenses engagées dans le cadre des lettres d'intention et renforce sa politique de dialogue avec les élus et parties prenantes locales afin d'anticiper au mieux les éventuelles difficultés.

Pour davantage d'informations sur la politique environnementale d'ARGAN, le lecteur est invité à se reporter au chapitre 4 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi qu'à la stratégie ESG du Groupe disponible sur le site [argan.fr](https://www.argan.fr).

3.7.4. Risques liés à l'activité et au fonctionnement d'ARGAN

3.7.4.1. Risques relatifs à la qualité du portefeuille clients et de dépendance à l'égard de certains locataires

Le patrimoine de la Société comprend 105 immeubles, loués à un total de 70 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 69 % des loyers annualisés de 2025 répartis sur 58 sites de la façon suivante : Carrefour (28 %), FM Logistic (7 %), Amazon (5 %), Auchan (5 %), Monoprix (5 %), Geodis (4 %), Decathlon (4 %), Renault (3 %), L'Oréal (3 %), Castorama (2 %), Eurial (2 %) ou encore GXO (1 %).

Le portefeuille de clients de la Société est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de contrepartie.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

Sur l'exercice 2025, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,9 % de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

Au cours de l'exercice 2025, la Société n'a pas été impactée dans le recouvrement à date de ses loyers. Elle n'a pas non plus été sollicitée par des clients en raison de l'indexation applicable à compter de janvier 2026 (0,6 % en moyenne).

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT produit par l'INSEE sur lequel sont indexés les loyers de la Société, qui représentent 66 % des loyers annualisés à fin 2025.

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives. Pour autant, la demande en immobilier logistique demeure solide avec un taux de vacance qui s'établit en France à 6,3 % à fin 2025 (source : CBRE).

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2026. Une inflation qui accélérerait à nouveau, une conjoncture économique atone persistante, un retour de la hausse des taux d'intérêt, ou encore des tensions géopolitiques qui s'accroîtraient, pourraient fragiliser certains locataires, et ainsi avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

S'agissant plus spécifiquement des difficultés rencontrées par le Groupe Casino par le passé, celles-ci n'ont à ce jour eu aucun impact sur la performance d'ARGAN. La stratégie proactive mise en œuvre par ARGAN a permis d'éviter tout impayé de la part des entités du Groupe Casino. Au 31 décembre 2025, sur le total des revenus locatifs annualisés d'ARGAN, les loyers issus de l'ancien périmètre Casino se répartissent entre 4,6 % liés au périmètre Monoprix, toujours intégré au groupe Casino (correspondant à deux entrepôts exploités en région parisienne sur des sites recherchés), et 1,2 % provenant d'un entrepôt repris par ID Logistics pour le compte de son client « Le Groupement des Mousquetaires ».

3.7.4.2. Risques liés à la stratégie d'évolution du portefeuille par acquisitions ou arbitrages

Aux côtés de son activité de développement en propre, ARGAN peut procéder ponctuellement à l'acquisition d'entrepôts neufs, notamment auprès de promoteurs, afin de soutenir la croissance de son portefeuille et de ses revenus locatifs. La Société privilégie une entrée dans le processus d'acquisition en amont du lancement des travaux, afin de pouvoir intégrer ses propres standards de développement dès la phase de conception, notamment l'intégration de solutions d'énergie verte incluant des installations photovoltaïques, des batteries de stockage et des pompes à chaleur électriques, conformément aux caractéristiques des entrepôts AutOnom® développés en propre.

Dans ce cadre, ARGAN vise également l'obtention d'une certification environnementale BREEAM niveau Excellent pour ces actifs, selon les mêmes exigences que celles appliquées à ses développements internes. Enfin, afin de sécuriser les flux locatifs futurs, la Société privilégie l'acquisition de sites exclusivement pré-loués, assortis de baux présentant une durée ferme longue, généralement de neuf ans ou davantage.

Par ailleurs, dans le cadre de sa stratégie financière (financement d'une partie de son développement), la Société peut aussi procéder à des programmes de cessions sélectives d'actifs immobiliers (les plus anciens essentiellement). Elle ne peut garantir que de telles opportunités de cession se présenteront, ni que les cessions se fassent au montant escompté.

De telles cessions comportent un certain nombre de risques liés aux conditions du marché immobilier, à la présence sur ce marché d'un nombre suffisant d'investisseurs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces cessions. ARGAN veille toutefois à se prémunir de ce risque en s'assurant du bon entretien de son parc par ses locataires par des visites régulières de ses sites et en investissant régulièrement dans l'amélioration de l'existant, notamment dans le cadre de son programme de remplacement des anciennes chaudières à gaz par des pompes à chaleur électriques. ARGAN valorise également son parc existant en le certifiant graduellement « BREEAM-in-use ».

3.7.4.3. Risques liés à la protection des données et systèmes d'information

Afin de limiter les risques liés à la sécurité et à l'intégrité des systèmes d'information, ARGAN met en œuvre des dispositifs destinés à prévenir les incidents susceptibles d'affecter la disponibilité des outils informatiques, la perte ou la destruction de données, ainsi que les risques de cyberattaques, d'usurpation

d'identité ou de tentatives de rançongiciel pouvant perturber l'activité. Un audit informatique a notamment été réalisé afin d'identifier d'éventuelles vulnérabilités, et des dispositifs de sauvegarde et de duplication des données sont déployés, combinant des solutions locales, externalisées et cloud, afin d'assurer la continuité des opérations en cas d'incident.

Par ailleurs, afin de prévenir les risques de sanctions liés au non-respect de la réglementation applicable en matière de protection des données personnelles, la Société a renforcé son dispositif de conformité au Règlement général sur la protection des données (RGPD), notamment par l'intégration de clauses contractuelles dédiées dans les contrats de travail et les baux, ainsi que par la mise en place, depuis fin 2023, d'une charte interne et externe relative à la protection des données personnelles.

3.7.4.4. Risques liés à la cotation boursière

Les actions de la Société sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris ; il ne peut toutefois être garanti qu'un marché suffisamment liquide existera durablement pour ses actions ni, le cas échéant, qu'un tel marché perdurera. À titre d'information, le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action ARGAN s'est établi en 2025 à près de 18 600 titres, en forte progression par rapport à 2024, où il atteignait 11 900 titres par jour en moyenne (source : Euronext). Par ailleurs, des échanges de titres ARGAN ont également lieu sur d'autres plateformes, notamment de gré à gré ; ainsi, en 2025, le volume moyen quotidien échangé, toutes plateformes confondues (y compris Euronext), s'est élevé à près de 44 000 titres par jour.

L'absence de liquidité des actions d'ARGAN pourrait avoir un impact sur leur négociabilité et leur cours, pour autant la présence à des indices de référence limite le risque de baisse de liquidité. Par ailleurs, le cours de bourse des actions d'ARGAN est susceptible de varier significativement par rapport à son ANR.

Enfin, en tant que société cotée, ARGAN attache une importance particulière au respect de la réglementation boursière et réalise ainsi des publications réglementées conformes aux exigences des règles et recommandations stipulées par l'AMF, avec qui la Société entre en contact régulièrement, et dispose d'une charte de déontologie boursière publique et consultable sur son site argan.fr. En 2025, ARGAN a, par ailleurs, mis en ligne un nouveau site internet, profondément repensé afin d'offrir une navigation plus fluide, une meilleure lisibilité des contenus et un accès simplifié à l'ensemble des informations relatives au Groupe, en français comme en anglais.

Par ailleurs, la Société s'applique à éviter tout risque de notoriété qui pourrait nuire à la valeur de son titre en bourse. Ces risques pourraient notamment être liés à une mauvaise application des exigences ESG

concernant l'image et la réputation d'ARGAN avec une possible dégradation des relations avec les parties prenantes.

ARGAN limite fortement ce risque par l'application d'une stratégie ESG refondue en 2023 avec une approche ambitieuse sur la période 2023-2030, intégrant notamment une trajectoire carbone exigeante et conforme aux accords de Paris pour le maintien du réchauffement climatique à un seuil de 1,5°C. Concernant plus spécifiquement les risques liés aux effets du changement climatique, le lecteur est invité à se référer au segment dédié dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

Pour davantage d'informations concernant la politique ESG d'ARGAN, le lecteur est invité à se référer au chapitre 4 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que le rapport ESG accessible intégralement sur argan.fr.

3.7.5. Risques liés au marché de l'immobilier logistique coté

3.7.5.1. Risques liés à l'évolution du cadre fiscal (régime SIIC) et de la réglementation des baux et ICPE

La remise en cause ou la perte du régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. À ce jour, la Société respecte l'ensemble des obligations applicables au régime dit « SIIC 4 », notamment celles relatives aux contraintes de détention de son capital par l'actionnaire majoritaire. Le lecteur est invité à se reporter également au chapitre 6 du présent Document d'Enregistrement Universel – Comptes consolidés, note 6.27.7 « Risque lié au maintien du régime SIIC ».

Par ailleurs, ARGAN accorde une attention particulière à l'obtention et au respect des autorisations administratives, notamment environnementales, nécessaires au développement et à l'exploitation de ses entrepôts ainsi qu'à la bonne mise en œuvre des baux. La majorité des plateformes logistiques du Groupe relève de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), impliquant l'obtention d'une autorisation préfectorale d'exploiter lorsque les volumes de marchandises combustibles stockés dépassent certains seuils réglementaires. Ces autorisations, assorties de prescriptions relatives à l'agencement et aux conditions d'exploitation des bâtiments, sont portées par les locataires exploitants, sauf dans le cas de sites multi-locataires pour lesquels la Société en est titulaire.

Ces autorisations étant attachées aux conditions d'exploitation du site (nature et volume des produits stockés, organisation du stockage, etc.) et délivrées sans limitation de durée, toute évolution significative de

l'activité peut nécessiter une mise à jour administrative, dont la demande est suivie par la Société. Durant la phase d'exploitation, ARGAN veille contractuellement au respect de ces obligations par ses locataires, notamment via la communication des échanges avec les autorités compétentes, l'interdiction de résiliation des autorisations et la réalisation de visites régulières des sites, missions assurées par son service interne de property management.

Bien que l'ensemble du patrimoine soit à ce jour conforme à la réglementation ICPE, la Société ne peut garantir l'obtention d'autorisations complémentaires en cas d'évolution des conditions d'exploitation par ses locataires, ni l'absence de recours administratifs contre les autorisations ou permis délivrés. Toutefois, la Société n'a pas, à ce jour, rencontré de retard significatif lié à la mise à jour d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

3.7.5.2. Risques liés au coût de financement et à la disponibilité en trésorerie

La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses développements, toute variation des taux d'intérêts entraîne une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cela est d'autant plus vrai à la suite de la hausse des taux d'intérêt connue sur la période 2022-2023. En 2025, les taux ont connu des fluctuations moins importantes qu'au cours des 3 exercices précédents. La Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 31 décembre 2025 à seulement 1 % de sa dette totale.

Ainsi, cette politique de couverture permet de maintenir le coût de la dette à un niveau bas de 2,10 % à fin décembre 2025 (2,25 % en 2024). Ce coût, tel que mentionné ci-avant, reflète le rapport entre les frais financiers annualisés engendrés par le stock de dette brute et cette dernière à la fin de l'exercice 2025 (en prenant en compte un taux d'Euribor 3 mois moyen de 2 %).

Ce calcul est détaillé dans le tableau ci-après avec la ventilation de la dette entre taux fixe, variable couvert et variable non couvert :

M€	Total	Dont fixe	Dont variable couvert	Dont variable non couvert
Dette bancaire liée au patrimoine	1 195,3	524,8	670,3	0,2
Lignes de crédit	25,0	0,0	0,0	25,0
Emprunts obligataires	500,0	500,0	0,0	0,0
Dette brute	1 720,3	1 024,8	670,3	25,2
Taux d'intérêt	2,10 %	1,30 %	3,25 %	3,30 %

ARGAN a, par ailleurs, procédé à une analyse de sensibilité au risque de taux. En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 0,2 M€ sur les frais financiers de la période.

De plus, la majorité des contrats de financements conclus en taux variable intègre des possibilités de conversion en taux fixe.

Quoi qu'il en soit, dans un contexte de taux d'intérêt restant à des niveaux plus élevés qu'au cycle précédent, la stratégie financière d'ARGAN vise à se prémunir de taux variables en conservant une part la plus significative possible de taux fixes ou couverts. La Société prépare, par ailleurs, activement son refinancement obligataire de 500 M€ arrivant à échéance en novembre 2026. ARGAN prévoit, en effet, de refinancer cette échéance obligataire par une nouvelle émission comprise entre 500 M€ et 700 M€ entre avril et octobre 2026, selon les conditions de marché, potentiellement en deux tranches de maturités différentes. Aux conditions actuelles, le coupon attendu se situerait entre 3 % et 4 %, niveau compatible avec le

maintien d'une forte marge de résultat net récurrent et d'un cash-flow solide.

Afin d'optimiser ce refinancement, la société a sécurisé sa flexibilité financière via un financement relais (bridge-to-bond) de 500 M€ disponible jusqu'en novembre 2027 et a renforcé sa liquidité en portant ses lignes de crédit renouvelables de 300 M€ à 400 M€, lui permettant de choisir la fenêtre de marché la plus favorable pour l'opération.

ARGAN a pour trajectoire (à taux de capitalisation de 5,25 % hors droits ou inférieur) de continuer de réduire légèrement son ratio LTV hors droits à environ 40 % et maintenir son ratio de dette nette sur EBITDA à environ 8,5 fois à fin 2026 (contre 49,7 % et 11,0 fois au 31 décembre 2023 et 43,1 % et 9,2 fois à fin 2024, et enfin 41,1 % et 8,5 fois à fin 2025).

À ce jour, l'essentiel des échéances de dette à court terme se concentre sur la tranche obligataire de 500 M€, d'un coupon annuel de 1,01 %, dont la maturité est fixée au 17 novembre 2026.

Tableau des Emprunts en K€ au 31/12/2025 :

Type	Site (si applicable)	Début d'amortissement	Fin d'amortissement	Total dette résiduelle	Montant fixe	Montant couvert	Montant variable
HYP	Chaponnay (69)	10/04/2023	10/01/2031	14 091	14 091	0	0
HYP	Creuzier Le Neuf (03)	10/07/2022	10/04/2029	8 173	0	4 904	3 269
HYP	Roye (80)	10/10/2020	10/07/2035	20 307	0	14 203	6 104
HYP	Ferrieres (77)	10/01/2013	10/10/2026	5 736	0	0	5 736
HYP	Ferrieres (77)	10/10/2020	10/10/2026	8 250	0	0	8 250
HYP	Chatres (77)	10/07/2022	10/04/2029	29 025	0	17 415	11 610
HYP	Chanteloup En Brie (77)	10/07/2022	10/04/2029	10 858	0	6 515	4 343
HYP	Trappes (78)	10/07/2022	10/04/2029	27 121	0	16 273	10 849
HYP	Wissous (91)	10/01/2013	10/10/2027	1 648	0	0	1 648
CBI	Amblainville (60)	25/05/2012	25/05/2027	3 220	0	0	3 220
CBI	Amblainville (60) - Avenant 1	26/07/2012	25/05/2027	106	0	0	106
CBI	Amblainville (60) - Extension	10/04/2017	25/05/2027	1 852	0	0	1 852
HYP	Cergy (95)	10/07/2022	10/04/2028	3 847	0	0	3 847
HYP	Rouvignies (59)	10/10/2020	10/07/2035	29 616	0	12 439	17 177
CBI	Wissous (91)	17/09/2012	15/10/2027	3 048	0	0	3 048
CBI	Coudray (91) Bat B	29/03/2013	28/03/2028	12 502	0	0	12 502
HYP	St Bonnet Les Oules (42)	10/07/2022	10/04/2029	22 788	0	13 673	9 115
HYP	Bruges (33)	10/07/2022	10/04/2029	9 176	0	5 506	3 670
HYP	Cergy (95)	10/07/2022	10/01/2032	7 458	0	0	7 458
HYP	Athis Mons (91)	10/10/2017	10/01/2032	4 702	0	0	4 702
CBI	Lognes (77)	15/12/2016	15/12/2031	9 638	0	0	9 638
HYP	Meung (45)	10/04/2022	10/01/2037	12 470	0	0	12 470
HYP	Wissous (91)	08/06/2018	08/06/2033	36 046	0	28 918	7 129
HYP	Neuilly 21 Beffroy (92)	10/07/2019	10/11/2034	5 817	0	7 356	-1 539
HYP	Neuilly 21 Beffroy (92)	10/07/2019	10/11/2034	2 000	0	0	2 000
HYP	Cestas (33)	10/07/2019	10/07/2033	6 252	6 252	0	0
HYP	Pusignan (69)	10/01/2020	10/10/2034	11 597	0	0	11 597
HYP	Pusignan (69)	10/01/2020	10/10/2034	3 200	0	0	3 200
HYP	Fleury Merogis (91)	10/10/2019	27/02/2031	22 000	22 000	0	0
HYP	Albon (26)	01/12/2019	10/01/2035	5 229	0	4 159	1 069
HYP	Albon (26)	10/10/2023	10/04/2037	6 758	0	6 758	0
HYP	La Creche (79)	10/04/2020	10/01/2035	6 182	6 182	0	0
HYP	La Creche (79)	10/07/2024	10/01/2037	17 526	0	0	17 526
HYP	Tours (37)	10/04/2021	10/01/2036	11 868	11 868	0	0
HYP	Strasbourg (67)	01/07/2020	28/06/2035	15 117	0	0	15 117
HYP	Billy-Berclau (62)	01/07/2020	28/06/2035	3 057	3 057	0	0
HYP	Artenay (45)	01/12/2019	01/12/2028	51 578	0	49 697	1 882
HYP	Allones (72)	01/12/2019	01/12/2026	40 873	40 873	0	0
HYP	Luneville (54)	01/12/2019	01/12/2029	32 307	32 307	0	0
HYP	Laudun (30)	01/12/2019	01/12/2031	30 353	30 353	0	0
HYP	Aulnay (93)	01/12/2019	01/12/2031	33 060	33 060	0	0
HYP	Vendin (62)	01/12/2019	01/12/2026	27 744	27 744	0	0
HYP	Epaux-Bezu (02)	01/12/2019	01/12/2026	27 695	27 695	0	0
HYP	Macon (01)	01/12/2019	01/12/2026	24 219	24 219	0	0
HYP	Savigny-Sur-Clairis (89)	01/12/2019	01/12/2031	21 589	21 589	0	0
HYP	Cholet (49)	01/12/2019	01/12/2031	20 484	20 484	0	0
HYP	Crepigny-En-Valois (60)	01/12/2019	01/12/2029	15 275	15 275	0	0
HYP	Billy-Berclau (62)	01/12/2019	01/12/2029	18 330	18 330	0	0
HYP	Combs-La-Ville (77)	01/12/2019	01/12/2026	15 751	15 751	0	0
HYP	Brie-Comte-Robert (77)	01/12/2019	01/12/2026	20 034	20 034	0	0
HYP	Plaisance-du-Touch (31)	01/12/2019	01/12/2028	16 896	0	16 280	616
HYP	Saint-Quentin-Fallavier (38)	01/12/2019	01/12/2028	8 848	0	8 526	323
HYP	Bain-De-Bretagne (35)	01/12/2019	01/12/2028	6 057	0	5 836	221
HYP	Ploufragan-Saint-Brieuc (22)	01/12/2019	01/12/2029	5 117	5 117	0	0
HYP	Gondreville (54)	10/07/2021	10/04/2036	6 717	0	0	6 717
HYP	Metz (57)	10/04/2022	10/10/2031	97 613	0	52 900	44 713
HYP	Escrennes (45)	10/01/2022	10/10/2034	7 658	0	0	7 658
HYP	Nancy (54)	10/01/2021	10/10/2028	21 078	21 078	0	0
HYP	Neuville-Aux-Bois (45)	10/01/2021	10/10/2028	38 296	38 296	0	0
HYP	Serris (77)	10/04/2022	10/04/2037	9 133	0	0	9 133
HYP	Saint Jean de la Neuville (76)	10/10/2023	10/10/2038	6 082	0	0	6 082
HYP	Mionnay (01)	10/04/2024	10/01/2031	13 401	13 401	0	0
HYP	Compans (77)	10/01/2023	10/10/2037	10 191	0	0	10 191
HYP	Janneyrias (38)	10/07/2023	10/04/2037	26 591	0	0	26 591
HYP	Sens (89)	10/01/2023	10/10/2029	80 550	0	80 550	0
HYP	Plessis Pate (91)	10/10/2021	10/04/2028	7 836	0	0	7 836

Type	Site (si applicable)	Début d'amortissement	Fin d'amortissement	Total dette résiduelle	Montant fixe	Montant couvert	Montant variable
HYP	Rognac (13)	10/07/2022	10/04/2030	6 600	6 600	0	0
HYP	Rognac (13)	10/07/2022	10/04/2030	2 907	2 907	0	0
HYP	Lens (30)	10/01/2023	10/10/2037	6 215	6 215	0	0
HYP	Mondeville (14)	10/01/2025	10/10/2039	39 871	39 871	0	0
Obligation			17/11/2026	500 000	500 000	0	0
RCF				25 000	0	0	25 000
Couvertures par actif						18 356	-18 356
Couverture macro				0	0	300 000	-300 000
Total				1 720 230	1 024 648	670 260	25 322

Les différentes conventions de crédit signées par la Société et ses filiales comportent des clauses usuelles de remboursement anticipé ainsi que des possibilités de conversion à taux fixe concernant les crédits conclus à taux variable.

Lors de leur mise en place, la plupart des financements sont assortis de garanties : nantissement du contrat de crédit-bail dans le cadre de CBI ou hypothèque dans le cadre d'emprunt, cession Dailly des loyers ou des sous-loyers.

Certains financements comportent également des obligations de respect de ratio (ou « *covenant* »), dont le non-respect peut constituer un cas de défaut. Il s'agit essentiellement d'un ratio de LTV sur le patrimoine de la Société ou du patrimoine financé uniquement.

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70 % essentiellement), représentent 52 % de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65 %, qui représente pour sa part 29 % de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 41,1 % et la LTV secured à 29,6 % au 31 décembre 2025, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5 % du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,25 % hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2025) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,7 %, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 41,1 % à 44,9 % et de la LTV secured de 29,6 % à 32,3 %.

Par ailleurs, au 31 décembre 2025, le ratio de dette nette sur EBITDA s'est établi à 8,5x et le ratio d'ICR à 5,6x.

L'émission obligataire réalisée en novembre 2021 et à échéance novembre 2026 prévoit les engagements financiers suivants :

- Maintien d'un ratio LTV inférieur à 65 %,
- Maintien d'un ratio secured LTV <45 %, et
- Respect d'un ratio ICR >1,8.

Par ailleurs, en matière de risques de liquidité, la politique de la Société est de s'assurer que le montant

des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement, ainsi que la distribution des dividendes prévue par le régime SIIC.

Quoi qu'il en soit, des lignes de trésorerie sont en place à hauteur de plus de 400 M€, contre plus de 300 M€ à fin 2024. Comme précisé antérieurement, ARGAN a par ailleurs contracté un bridge-to-bond loan de 500 M€, spécifiquement dans le cadre de l'échéance de refinancement de 2026 (voir ci-avant).

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir, au regard des sécurités mises en place notamment, et n'anticipe pas à ce jour de risque accru. Voir également le Chapitre 6 du présent Document d'Enregistrement Universel – Comptes consolidés, rubriques 6.27.3 Risques de liquidité et 20.2 Échéances des dettes financières.

Pour financer son activité, la Société a essentiellement eu recours à des emprunts hypothécaires à long terme et crédits baux ainsi que, dans une moindre mesure, à des emprunts obligataires.

S'appuyant ainsi sur un fort effet de levier de la dette et dans l'éventualité d'un resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers ou d'une augmentation des taux de crédit, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, elle estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin, étant rappelé par ailleurs qu'elle peut également, en fonction des conditions de marché, recourir à des émissions obligataires.

Cela étant, compte tenu du nouveau contexte économique et financier, la Société donne priorité à une maîtrise de son désendettement (en maintenant à court terme un ratio LTV proche de 40 % par exemple) et souhaite dorénavant privilégier des financements à remboursements dits « in fine » tels que des emprunts obligataires.

3.7.5.3. Risques liés à la valorisation des actifs du patrimoine

Le portefeuille de la Société est évalué tous les semestres par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et du rapport COB de février 2000 (groupe de travail « Barthès de Ruyter »), aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de «The Royal Institution of Chartered Surveyors» (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

Le dernier rapport d'expertise porte sur les actifs détenus par la Société au 31 décembre 2025. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine construit (hors développements en cours et actifs destinés à être cédés) s'élève à 4,07 Mds€ hors droits, soit 4,33 Mds€ droits compris.

Le Rapport résumé d'expertise figurant à la section 2.7 du présent Document d'Enregistrement Universel – Expertises, précise le contexte et la méthodologie retenus par les experts.

L'évaluation des actifs pourrait ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire en cas de changement des paramètres de valorisation des actifs entre la date de réalisation du rapport d'évaluation et la date de cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avérerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect

de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts.

Une remontée des taux a caractérisé 2022 et 2023, qui a entraîné une crise – avec une décompression des taux de capitalisation sur cette période. Cette tendance a entraîné une évolution défavorable de la valorisation des actifs immobiliers, ayant négativement affecté la valorisation du patrimoine de la Société. Cette évolution défavorable s'est estompée depuis 2024 dans un contexte de taux stabilisés. A la date de rédaction du présent Document d'Enregistrement Universel, les taux semblent évoluer de façon moins erratique réduisant l'incertitude quant à des impacts négatifs imprévus et prolongés liés à une crise des taux, notamment concernant les dépréciations de la valeur des actifs. Par ailleurs, un cas de défaut semble limité au regard des conventions exposés ci-avant et des sécurités mises en place.

En 2025, le marché de l'investissement logistique a maintenu des volumes significatifs à plus de 4 Md€ sur un an, en représentant une part de marché importante de près de 29 % du total de l'immobilier d'entreprises (source CBRE). Dans ce contexte, les taux de capitalisation sont restés stables sur l'année 2025.

Dans son rapport d'expertise au 31 décembre 2025, l'expert indépendant précise : « L'intensification des tensions géopolitiques, les restrictions au commerce international consécutifs à l'annonce par le gouvernement américain des droits de douane le 2 avril 2025 et leurs risques inflationnistes, la croissance restreinte de nombreuses économies ont accru le niveau d'incertitude générale sur les marchés mondiaux et augmenter les risques sur les marchés du crédit.

L'expérience a montré que le comportement des consommateurs et des investisseurs peut changer rapidement lorsque les conditions de marché fluctuent. Il est important de noter que les conclusions énoncées dans le présent rapport ne sont valables qu'à la date de l'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit surveillée de près, car nous continuons de suivre la façon dont les marchés réagissent à l'environnement actuel. »

3.7.6. Assurances et couvertures des risques

Les baux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant tous des baux dits « triple net ».

3.7.6.1. Politique de couverture

La Société fait appel à un cabinet de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, la société ASSURANCES COSTE-FERMON S.A.S. La couverture des actifs immobiliers d'ARGAN et de ses filiales, en ce compris la majorité des biens financés en crédit-bail, est réalisée auprès de la compagnie d'assurance AFM.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du risque encouru. Elles permettent notamment de couvrir la reconstruction à neuf de l'ensemble des actifs immobiliers.

Le tableau ci-dessous récapitule, au 1^{er} janvier 2026, le niveau de couverture de reconstruction, en valeur à neuf, des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
Dommmages directs Assurance globale portant indistinctement sur l'ensemble des biens immobiliers par nature ou par destination, la perte des revenus locatifs et incluant les coûts relatifs à la réparation ou au remplacement définitifs des biens endommagés	À concurrence du montant des dommages et dans la limite de la LCI (*)
Assurance des responsabilités , inclus dans la LCI Recours des voisins et des tiers	10 000 000 €
Extension de garantie Frais et Pertes , inclus dans la LCI, notamment : • Déblaiement • Protection et sauvegarde des biens Coûts supplémentaires de Frais de recherches de fuites, réparation provisoire, etc.	Sans sous limite Limités à 750 000 €
Pertes d'exploitation • Pertes des Revenus locatifs pendant la période d'indemnisation • Frais supplémentaires	Dans les limites des LCI
Garanties communes à l'ensemble des événements couverts Honoraires d'expert d'assuré	Selon barème
Indemnisation complémentaire Valeur à neuf	

(*) LCI = Limitation Contractuelle d'Indemnité. De 50 à 200 M€ selon les polices.

La Société a également souscrit auprès de AXA un contrat de Responsabilité Civile Entreprise. Ce contrat couvre notamment les dommages corporels, dans la limite d'un montant de 10 000 000 € par année, ainsi que les dommages matériels et immatériels consécutifs à un sinistre, dans la limite d'un montant de 5 000 000 € par année.

3.7.6.2. Assurance des mandataires sociaux

Néant.

3.7.7. Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance d'ARGAN, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats d'ARGAN.

3.7.8. Organisation et contrôle interne

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte. Ce contrôle s'effectue notamment sur la base de Tableaux de Bord mis à jour semestriellement, à l'occasion des arrêtés de comptes. Pour davantage d'informations sur le contrôle interne de la Société, le lecteur est invité à se référer au Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise présenté au chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.7.9. Procédures et enquêtes

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

3.7.10. Mentions complémentaires obligatoires

Dans le cadre des mentions obligatoires à joindre au rapport d'activité au 1^{er} janvier 2025, ARGAN indique :

- Ne pas être dépendante de « ressources incorporelles essentielles » dans la mesure où les revenus de son activité proviennent du bâti et de la location d'un parc physique d'entrepôts ;
- Ne pas avoir d'activités ayant pour incidence d'engendrer un risque d'évasion fiscale par leur nature. Les activités du Groupe sont exclusivement situées en France, avec une chaîne de valeur concentrée sur le territoire métropolitain français, et la Société dispose d'un actionnariat en majorité localisé en France (notamment les actionnaires du Pacte liant la Famille LE LAN à Predica) ;
- Permettre à ses collaborateurs d'exercer en tant que réservistes au sein des corps de l'Armée française : à titre d'exemple, Aymar de GERMAY est Officier de Réserve (RC) auprès de la Direction générale de la Gendarmerie nationale ;
- Respecter les droits civiques de ses collaborateurs et ne pas s'opposer à leur participation à la vie publique locale. À ce titre, ARGAN ne fait pas obstacle à l'engagement de ses salariés dans des élections locales, notamment municipales, tout en veillant au bon respect de l'organisation de l'activité de l'entreprise.

3.8. Rapport sur le Gouvernement d'entreprise et rapport ESG

Le présent Document d'Enregistrement Universel comprend le rapport sur les composantes Environnement, Social / Sociétale et de Gouvernance (ESG) qui constitue le chapitre 4, ainsi que le rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, constituant le chapitre 5 du présent document.

4.

Informations ESG

Une approche ESG solide et ambitieuse	90
Périmètre des informations extra-financières	90
Fondements de la stratégie ESG d'ARGAN	90
Synthèse des engagements et réalisations ESG	92
Informations générales	95
Enjeux et contexte	95
Notre modèle d'affaires	96
La stratégie ESG 2023-2030	96
Préambule	96
Axes de travail prioritaires 2023 – 2030	97
La politique environnementale	98
Axe 1 : stratégie bas carbone	98
Axe 2 : AutOnom® et gestion de l'énergie	103
Axe 3 : gestion durable des sites	104
La Politique Sociale et Sociétale	108
Axe 1 : Attractivité, fidélisation et montée en compétence	109
Axe 2 : Qualité de vie au travail	110
Axe 3 : Prévention, santé et sécurité	111
Axe 4 : Actions citoyennes	111
La Politique de Gouvernance	112
Axe 1 : Gouvernance ESG	112
Axe 2 : Reporting et transparence	114
Axe 3 : Achats responsables	114
Axe 4 : Développement des territoires et nouveaux formats logistiques	115
Cadre général et Gouvernance ESG	115
Méthodologie	115
Échanges avec les parties prenantes	116
Analyse et mitigation des risques	117
Matrice de double matérialité	117
Détails des différents enjeux	120
ARGAN est hors du champ d'application de la CSRD	121
Gouvernance ESG	122
Informations extra-financières additionnelles	124
Informations sociales	124
Informations environnementales complémentaires	126
Indicateurs extra-financiers clés à fin 2024	127
Premières estimations des indicateurs énergétiques à fin 2025	128

4.1. Une approche ESG solide et ambitieuse

4.1.1. Périmètre des informations extra-financières

Bien que n'étant pas concernée par les obligations de la CSRD (du fait des seuils d'effectifs et de chiffre d'affaires), ARGAN a décidé de reporter un ensemble exhaustif d'informations extra-financières, présentées ci-après, sur la base d'une démarche volontaire, traduisant la conviction qu'un modèle d'affaires performant ne peut s'entendre que s'il allie l'excellence financière aux exigences de développement durable.

Le périmètre de déclaration des informations extra-financières couvre l'ensemble des entités légales du Groupe consolidées par intégration globale selon les normes IFRS : ARGAN SA et ses filiales CARGAN-LOG SCI, AVILOG SCI et NEPTUNE SCI.

Les données reportées dans ce chapitre relatif aux informations extra-financières d'ARGAN portent sur l'exercice 2025 pour les données sociales et de gouvernance et sur l'exercice 2024 pour l'essentiel des données liées à l'environnement (notamment les informations énergétiques et climatiques). **L'ensemble des données 2025 seront publiées dans le cadre du rapport ESG 2026 dont la mise en ligne est prévue dans les semaines suivant la publication du présent Document d'enregistrement universel. Ainsi, toute tierce partie souhaitant évaluer l'avancement d'ARGAN sur la base de données à jour pour l'exercice 2025 est invitée à se baser sur le Rapport ESG 2026 à venir et non sur les données du présent Document d'enregistrement universel.**

Pour chacune des trois grandes catégories de déclaration d'information extra-financière, les périmètres d'informations sont précisés ci-après (périmètres de déclarations pour les données 2024) :

- Pour les informations environnementales :
 - Informations relatives à ARGAN en tant que siège social : 100 % du périmètre d'ARGAN,
 - Bilan carbone d'ARGAN (y compris chaînes amont et aval) : 100 % du périmètre constitué par ARGAN et les chaînes amont et aval incluses au bilan carbone,
 - Déclaration de consommations énergétiques des clients-locataires d'entrepôts : 100 % du périmètre du périmètre d'ARGAN et de ses clients-locataires,
 - Déclaration de consommations d'eau des clients-locataires d'entrepôts : 100 % du périmètre d'ARGAN en tant que siège social et 75 % pour ses clients-locataires,
 - Déclaration de déchets produits par les clients-locataires d'entrepôts : 100 % du périmètre d'ARGAN en tant que siège social et 71 % pour ses clients-locataires ;
- Pour les informations sociales : 100 % du périmètre d'ARGAN ;

- Pour les informations liées à la Gouvernance : 100 % du périmètre d'ARGAN.

Les informations extra-financières relatives au périmètre d'ARGAN en tant que siège social sont directement recueillies en interne (notamment celles relatives aux consommations d'énergie ou encore aux données RH). Les données relatives aux clients-locataires (consommations énergétiques et d'eau et production de déchets) sont collectées par interrogation des clients directement, avec une centralisation et consolidation assurée par une personne en charge du *reporting extra-financier chez ARGAN*.

Enfin, ARGAN est accompagnée par un expert tiers-indépendant pour la compilation et la construction du bilan carbone d'ARGAN ainsi que la définition de sa stratégie, dont la trajectoire, bâtie scientifiquement, est conforme à un scénario de réchauffement climatique de 1,5° C.

4.1.2. Fondements de la stratégie ESG d'ARGAN

4.1.2.1. Une stratégie environnementale ambitieuse

Dans le cadre de la nouvelle stratégie ESG d'ARGAN annoncée fin 2023, la Société a accéléré le déploiement des plans déjà lancés (plan LEDs, plan « Pompe à Chaleur » en substitution du chauffage au gaz pour un plan d'investissements sur 2024-2030, plan GTC) et engagé la construction de ses entrepôts AutOnom® avec le déploiement de capacités photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation.

Enfin, la Foncière renforce son attention sur les questions de gestion de l'eau et de préservation de la biodiversité. C'est notamment l'objet de la Stratégie biodiversité publiée en 2024 (disponible publiquement sur le site argan.fr dans la section Engagements ESG – Chartes ARGAN) qui détaille les ambitions du Groupe à horizon 2030 sur 8 axes clés pour lesquels elle s'est fixée des objectifs à horizon 2030. Cette démarche a été certifiée par l'État français en 2025 avec une labellisation « Entreprises engagées pour la nature ».

4.1.2.2. Intégrer les meilleurs standards ESG

ARGAN entend valoriser la formalisation et le suivi de sa stratégie et de sa performance ESG par le biais d'un renforcement de son évaluation par des agences et initiatives reconnues et par son inclusion auprès d'un nombre croissant de ces organes de référence sur les thématiques extra-financières.

A la date de parution du présent Document d'Enregistrement Universel, ARGAN est notée par le GRESB (depuis 2025), Sustainalytics, Ecovadis ou encore Ethifinance.

4.1.2.3. Un juste partage de la valeur créée

La dimension familiale de la Société ARGAN se traduit également dans une volonté de juste partage de la valeur créée pour les différentes parties prenantes de la Société :

- Pour les salariés, en proposant une structure de rémunération attractive, notamment appuyée par un treizième mois, des primes commerciales liées au développement et équitablement distribuées entre tous les salariés, un plan d'intéressement intégrant depuis 2025 deux critères ESG / Energie, et un plan d'Attribution Gratuite d'Actions pour tous ;
- Pour les actionnaires par le déploiement d'une stratégie de temps long autour d'actifs premium et d'une croissance régulière du dividende avec une communication régulière et transparente des informations relatives à la vie de la société (performances financières et extra-financières, calendrier de développements et livraisons d'actifs, évolutions de la gouvernance, etc.) ;
- Pour les communautés et collectivités locales, par la prise en compte de leurs attentes en lien avec les implantations du Groupe et en visant à inscrire la politique de croissance d'ARGAN dans les meilleurs standards de développement durable (certifications BREEAM « excellent », labels « biodiversity », Stratégie ESG (et biodiversité plus spécifiquement) d'envergure, volonté de ne pas rompre les trames vertes, bleues ou noires, etc.).

4.1.2.4. Indicateurs clés de performance

La stratégie ESG d'ARGAN est définie au regard de son activité propre de développeur et foncière d'entrepôts logistiques, dont les implantations se trouvent exclusivement en France continentale, ainsi que vis-à-vis de ses partenaires de la chaîne de valeur logistique et de ses parties prenantes, comprenant les autorités et communautés locales et les investisseurs du Groupe.

Au regard des trois piliers de l'ESG (Environnement, Social / Sociétal et Gouvernance), ARGAN a ainsi défini des axes prioritaires permettant de répondre aux attentes de sa feuille de route stratégique en matière de développement ainsi qu'à celles de ses parties prenantes. Chacun des axes dispose d'indicateurs clés de performance permettant le suivi du déploiement de la stratégie d'ARGAN et d'indiquer un point d'étape annuel au regard d'objectifs fixés le cas échéant.

4.1.3. Synthèse des engagements et réalisations ESG

4.1.3.1. Engagements et objectifs environnementaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Stratégie Bas-carbone	Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur les accords de Paris, au niveau d'ARGAN et en sensibilisant nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée.	Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 1.	-25 %	-	-70 %
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2.	-55 %	-	Net Zéro
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Émissions du bâtiment en opération.	-25 %	-	-50 %
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3 (en intensité au m²). Construction des nouveaux bâtiments.	-9 %	-	-30 %
AutOnom® et Gestion de l'énergie	Accélérer et renforcer la politique énergétique d'ARGAN.	Pourcentage de nouveaux développements au standard AutOnom®	100 %	100 %	100 %
		Part de l'énergie produite localement et autoconsommée.	23,6 % en moyenne sur les sites équipés	-	100 % éq. chauffage et lumière 35 % total consommation
		Part des entrepôts ARGAN sans gaz, en m² développés.	30 %	45 %	65 %
		Part des entrepôts ARGAN équipés de GTC / GTB.	83 %	75 %	100 %
		Part des entrepôts ARGAN avec éclairage LED.	98 %	98 %	100 %
		Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits.	26 749	35 000	200 000
Gestion durable des sites	Améliorer la performance environnementale de l'ensemble de nos nouveaux développements.	Pourcentage des nouveaux développements certifiés au niveau BREEAM Excellent ou supérieurs, en nombre de sites.	Tous les développements initiés en 2025 visent cette certification	75 %	100 %
	Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation.	Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m² développés lissés sur 3 ans.	18 %	10 %	20 %
	Préservation de la biodiversité.	Pourcentage des nouveaux développements intégrant des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité.	100 %	100 %	100 %
		Part des clients sensibilisés à la gestion durable des sites (gestion durable des espaces verts, meilleures pratiques de gestion des déchets, etc.).	Un guide d'entretien durable des sites a été élaboré en 2024. Les sensibilisations commencent en 2025.	50 %	100 %
		Part des nouveaux développements intégrant une gestion renforcée de l'eau (infiltration, gestion à la parcelle, limitation des consommations d'eau, collecte d'eau de pluie, etc.).	100 % des développements réalisés par ARGAN	50 %	100 %
	Gestion de l'eau.				

4.1.3.2. Engagements et objectifs Sociaux et sociétaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Attractivité, fidélisation et montée en compétence	Tenir nos engagements actuels de partage de la valeur par la distribution gratuite d'actions pour tous et le maintien au niveau actuel du ratio d'équité (salaire des dirigeants vs salaire médian).	Pourcentage de collaborateurs actionnaires de l'entreprise.	100 %	100 %	100 %
		Ratio d'équité.	2,2	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10
		Pourcentage de collaborateurs concernés par la prime commerciale collective et l'intéressement (conditionnés à l'atteinte des objectifs).	100 %	100 %	100 %
	Renforcer nos actions de lutte contre toute forme de discrimination, pour nous et notre chaîne de valeur.	Écart salarial Femme / Homme pour un poste équivalent.	0 %	0 %	0 %
		Nombre de cas de harcèlement ou de discrimination.	0	0	0
	Mettre en place le programme de formation «Académie ARGAN» pour renforcer encore les compétences de nos collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG.	Pourcentage de cadres à potentiel pour lesquels a été mis en place un programme de formation et de coaching personnalisé.	48 %	50 %	100 %
Qualité de vie au travail	Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer encore la performance de nos entrepôts et garantir cette performance dans le temps, y compris face au changement climatique.	Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction dédié à la qualité de vie au travail.	100 %	100 %	100 %
	Garantir l'inclusivité de l'entreprise face aux handicaps, y compris pour nos visiteurs.	Part des locaux d'activité accessibles aux personnes en situation de handicap (siège social).	100 %	100 %	100 %
Prévention, santé et sécurité	Garantir la sécurité de nos collaborateurs en renforçant encore la prévention.	Pourcentage des collaborateurs intervenant sur le terrain ayant complété un parcours de sensibilisation et de formation dédié sécurité (habilitation électrique, sécurité routière, etc.).	50 %	75 %	100 %
	Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer la sécurité lors des phases de construction et d'exploitation de nos entrepôts.	Pourcentage de constructeurs ayant signé la charte ESG ARGAN, intégrant un volet sécurité.	Action lancée en 2025	100 % (cible construction)	100 % (cible construction et maintenance)
Actions citoyennes	Favoriser l'insertion lors des phases de construction, pour la maintenance et pour l'entretien de nos entrepôts, en coordination avec nos partenaires et clients.	Part des contrats de construction, de maintenance et d'entretien intégrant une clause d'insertion.	Action lancée en 2025	10 %	25 %

4.1.3.3. Engagements et objectifs de Gouvernance

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2024	Objectif 2025	Objectif 2030
Gouvernance ESG	Atteindre les meilleurs standards de pilotage pour notre politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur.	Pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte ESG ARGAN, intégrant un volet droits humains.	Action lancée fin 2024	100 %	100 %
	Promouvoir ces principes fondamentaux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes, notamment en faisant évoluer nos principaux documents contractuels (CPI, BEFA, AO, etc.).	Pourcentage des nouveaux documents contractuels intégrant des critères ESG et validés par nos parties prenantes.	Action lancée fin 2024	100 %	100 %
	Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique.	Part des collaborateurs formés et/ou sensibilisés au changement climatique.	100 %	100 %	100 %
	Renforcer encore notre approche éthique et la lutte contre toute forme de corruption.	Part des collaborateurs décisionnaires formés à la lutte anti-corruption avec signature de notre charte éthique.	100 %	100 %	100 %
	Intégrer la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise, notamment pour le Directoire.	Pourcentage de collaborateurs ayant une part de rémunération liée à des critères ESG.	Accord signé en 2024 pour 2025 (100 % des salariés concernés en 2025)	100 % des collaborateurs	100 % des collaborateurs
Reporting et transparence	Préparer les futures échéances réglementaires (CSRD, Taxonomie, etc.) en répondant aux enjeux afférents (Fit for 55, etc.)	Pas d'indicateur lié.			
	Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG.	Nombre de référentiels et benchmarks intégrés par ARGAN.	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions déposé) Sustainalytics Ethifinance GRESB ECOVADIS	+ Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions validés) + GRESB (publication)	+ CDP (validation) + SBTi (validation)
Achats responsables	Élaborer notre politique d'achats responsables, intégrer nos fournisseurs dans la démarche et former les collaborateurs concernés.	Pourcentage de collaborateurs acheteurs formés aux achats responsables.	100 %	100 %	100 %
	Définir plus spécifiquement un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec nos partenaires-constructeurs.	Cf. indicateur environnement intensité carbone.		NA	NA
Développement des territoires et nouveaux formats logistiques	Définir et mettre en place un schéma d'optimisation des co-bénéfices lors de la conception des nouveaux projets, en concertation avec les territoires.	Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction avec les territoires.	100 %	100 %	100 %
	Étudier de nouveaux schémas vertueux autour notamment de la réhabilitation des friches industrielles.	Pas d'indicateur lié.			

4.2. Informations générales

4.2.1. Enjeux et contexte

4.1.2.1. Enjeux environnementaux

Le secteur du bâtiment, résidentiel et tertiaire, représente 43 % de la consommation énergétique et environ 23 % des émissions de gaz à effet de serre de la France (source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, octobre 2022). Réduire l'impact environnemental de ce secteur constitue donc un enjeu clef pour tendre vers les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 et limiter la hausse de la température moyenne terrestre à 1,5°C conformément aux Accords de Paris. Avec environ 80 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France (Source : ARGAN), le secteur de la logistique et du transport a un rôle majeur à jouer dans cette démarche de transition vers une économie décarbonée. Pour protéger les écosystèmes face à l'urgence climatique, les réglementations qui s'imposent à nous s'accroissent, à travers le Décret Tertiaire, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la Loi Climat et Résilience ou encore la Réglementation Environnementale « RE2020 », pour les plus récentes.

Les éléments à prendre en compte pour ARGAN relèvent notamment de :

- L'intégration croissante des énergies renouvelables dans le mix énergétique de nos entrepôts ;
- La limitation de l'artificialisation des sols ;
- De l'économie circulaire ;
- Du développement de projets préservant la biodiversité ;
- Ou encore de la prise en compte des impacts du changement climatique et de l'adaptation de nos entrepôts.

4.1.2.2. Enjeux sociaux et sociétaux

Le modèle d'ARGAN vise à concevoir des entrepôts qui répondent aux enjeux sociaux des clients-locataires et notamment l'attractivité et la fidélisation des salariés. Cela passe en particulier par la création d'espaces de travail harmonieux, mixant luminosité, ergonomie, confort acoustique, thermique, visuel, etc. pour renforcer le « bien-travailler » ensemble. Plus globalement, les clients d'ARGAN attendent de l'écoute, du conseil, de la réactivité et des solutions innovantes et personnalisées. Au-delà, pour ses propres enjeux sociaux et dans un contexte de concurrence forte pour les talents, ARGAN garantit un traitement égalitaire et équitable de ses salariés, indifféremment de leur genre ou de leurs origines sociales ou démographiques. ARGAN doit également répondre à des enjeux sociétaux majeurs, dans un contexte de rareté des disponibilités foncières et de concurrence des usages, pour accompagner les collectivités locales dans le développement économique de leurs territoires.

4.1.2.3. Contexte 2024/2025 : une premiumisation du marché qui se confirme

En 2025, la demande placée pour les entrepôts en France a connu un léger recul de 4 % atteignant environ 3 millions de m², une normalisation de la demande après des années records, dans un contexte globalement attentiste lié au contexte politique et économique.

Le marché de l'investissement logistique et industriel est resté soutenu avec un volume d'investissement de plus de 4 milliards d'euros. Ce dynamisme souligne la confiance des investisseurs dans la logistique.

L'utilisation croissante des données et de l'intelligence artificielle (IA) se renforce également, autour de plateformes numériques permettant d'améliorer le pilotage et la performance énergétique des entrepôts et venant répondre aux attentes croissantes de reporting environnementaux de la chaîne logistique.

Au-delà, les objectifs environnementaux des grands acteurs, notamment autour de la décarbonation et de la biodiversité, continuent de se renforcer et devraient conduire à des revues de portefeuille pour arbitrer en faveur des actifs présentant les meilleures performances environnementales. La saturation des zones logistiques traditionnelles et l'anticipation de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) modifient les dynamiques régionales et accentuent l'excentration vers des zones périphériques. La gestion des risques – notamment liés au changement climatique – se renforce pour gagner en agilité et répondre aux attentes des clients finaux. Une prime à la fois au niveau des loyers et de la valorisation des actifs devrait ainsi se renforcer dans les prochaines années pour les actifs PREMIUM, entrepôts de classe A modernes et bien équipés, qui sont au cœur de l'activité d'ARGAN, comme on peut déjà l'observer dans toute l'Europe de l'Ouest et du Nord.

Dans ce contexte et en cohérence avec notre stratégie de désendettement, notre rythme de croissance restera soutenu dans les prochaines années et permettra à la fois de répondre aux besoins du marché et de mener une politique volontariste de renforcement de nos performances ESG par la mise en œuvre de nouvelles générations d'entrepôts PREMIUM et la cession, au cas par cas, de certains actifs.

4.2.2. Notre modèle d'affaires

Parti d'une feuille blanche en 2000, ARGAN a développé une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM. Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de « *Pure Player* » de la Société.

Il s'agit tout à la fois de :

- Comprendre et analyser en profondeur les besoins de stockage et de distribution des clients, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active.
- Détecter des fonciers appropriés et négocier avec les collectivités et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés.
- Optimiser la conception générale du projet logistique grâce à une connaissance fine du fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules.
- Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation d'urbanisme, environnementale et ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour garantir la faisabilité et maîtriser les délais du projet.

- Maîtriser les études techniques de tous les composants de la construction et en garantir sa qualité grâce à un suivi étroit de la phase chantier et des étapes de la réception des travaux.
- Assurer efficacement les missions de gestion locative et patrimoniale afin de maintenir dans le temps la qualité des sites, de répondre aux attentes des clients-locataires (améliorations, extensions...) et, de manière générale, de gérer le patrimoine de la foncière en procédant aux acquisitions ou aux arbitrages pertinents. Si la gestion locative exige une parfaite connaissance des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.
- Assister nos clients pour les aider à réduire leurs consommations d'énergie et leurs émissions de GES, à mieux maîtriser l'impact de leurs activités sur la biodiversité et le milieu aquatique et à renforcer la qualité de vie au travail de leurs collaborateurs dans un contexte de compétition intense entre les entreprises pour attirer les meilleurs talents.

4.3. La stratégie ESG 2023-2030

4.3.1. Préambule

La stratégie ESG d'ARGAN pour la période 2023-2030 est présentée dans son exhaustivité dans le cadre d'un premier rapport en octobre 2023, mise à jour dans le cadre d'une édition 2024 publiée en juin 2024, puis d'une édition 2025 publiée en avril 2025. Le prochain rapport 2026 présentant les avancées 2025 est prévu pour les semaines suivant la publication du présent Document d'enregistrement universel qui ne présente que certains éléments du rapport ESG 2025 dans le cadre du présent chapitre 4.

Les rapports ESG d'ARGAN sont disponibles en français, ainsi qu'en anglais, sur le site argan.fr. Ainsi, les éléments repris dans le présent chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel visent à en donner un aperçu qui ne soustrait pas à une prise de connaissance exhaustive du Rapport ESG 2025 mentionné ainsi qu'au futur rapport Rapport ESG 2026 prochainement publié. Dans le cadre d'une démarche d'évaluation de la qualité de la politique ESG d'ARGAN et de son avancement pour l'exercice 2025, le lecteur est invité à se fonder sur le prochain rapport ESG 2026.

ARGAN, en tant qu'acteur français familial animé par une vision à long terme, a en effet décidé de remettre à jour ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance en donnant une nouvelle impulsion à sa stratégie ESG avec comme priorités :

- La mise en œuvre de plans d'actions volontaristes en faveur de la décarbonation et de la production d'énergies renouvelables ;
- Le soutien aux territoires qui accueillent nos entrepôts ;
- La satisfaction de nos clients et leur accompagnement face aux nouveaux enjeux.

4.3.2. Axes de travail prioritaires 2023 – 2030

4.3.2.1. ARGAN, Acteur de référence du pilotage ESG

ARGAN entend intégrer les meilleurs standards de pilotage de ses politiques ESG en garantissant une grande transparence et en obtenant la reconnaissance des référentiels français, européens et internationaux majeurs.

4.3.2.2. ARGAN, Acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

ARGAN souhaite s'appuyer sur ses premières réalisations (AutOnom® notamment) pour devenir un des leaders de la décarbonation de son secteur d'activité. Dans ce cadre, l'entreprise compte accélérer le déploiement d'une politique énergétique ambitieuse centrée sur l'autoconsommation, au service de ses clients.

4.3.2.3. ARGAN, Au plus près des collaborateurs

ARGAN valorise la réussite collective en associant directement ses collaborateurs à la création de valeur par une politique de partage de la richesse, unique dans son secteur. Au-delà, l'entreprise met l'accent sur

la santé et la sécurité des salariés de ses partenaires constructeurs et de ses clients dans ses entrepôts. Ces derniers doivent être des lieux de travail sûrs et agréables.

4.3.2.4. ARGAN, Partenaire des territoires

ARGAN est consciente de son rôle d'acteur du développement économique des territoires. L'entreprise souhaite continuer à optimiser les co-bénéfices de ses implantations tout en préparant les grands enjeux de mixité des usages et de réduction de l'artificialisation des sols.

4.3.2.5. ARGAN, Orienté vers l'avenir

ARGAN met l'innovation, la satisfaction de ses clients et les territoires au cœur de sa raison d'être : « Développer et louer des espaces logistiques performants et durables, au service de leurs utilisateurs et de la dynamique des Territoires ». L'entreprise va renforcer son accompagnement pour intégrer toujours mieux les enjeux environnementaux et sociétaux dans le développement des activités logistiques.



4.4. La politique environnementale

ARGAN est engagée depuis plusieurs années dans la réduction de sa consommation énergétique (notamment de gaz) et la mise en œuvre de différents plans thématiques d'amélioration de sa performance environnementale : plan LEDs, plan Pompe à chaleur, plan GTC / GTB, etc. Au-delà, ARGAN a lancé avec succès son concept d'entrepôt AutOnom®, s'appuyant sur l'autoconsommation d'énergie photovoltaïque produite localement, associée à des batteries de stockage. Tous les nouveaux développements d'ARGAN ont vocation à être labellisés AutOnom® dès leur livraison.

ARGAN a souhaité en 2023 renforcer ses engagements environnementaux et mettre en place une politique Environnementale globale, validée par le Directoire et matérialisée par un ensemble d'actions structurées à court et moyen terme.

Points clés de notre Politique Environnementale

ARGAN s'engage à protéger l'environnement et à compenser autant que possible ses impacts sur ce dernier. ARGAN met en place des solutions pragmatiques pour réduire ses émissions de GES, ses déchets, sa consommation énergétique ou l'usage de matières premières. ARGAN veille au respect de la législation mais aussi à l'intégration des meilleures pratiques environnementales par ses partenaires-construteurs.

Pour cela, ARGAN a défini un ensemble de politiques thématiques portant sur les sujets suivants :

- En 2023, définition d'une stratégie bas-carbone, fortement liée à stratégie d'efficacité énergétique des bâtiments. Elle est complétée par des objectifs précis à 2030, permettant de positionner l'entreprise sur une trajectoire Net Zéro d'ici à 2050 au plus tard.
- En 2024, définition d'une stratégie biodiversité, en lien avec son statut d'Entreprise Engagée pour la Nature (certification de l'Office Français de la Biodiversité dépendant de l'État français).
- En 2025, réalisation d'une étude de résilience physique du parc immobilier qui donnera lieu à une stratégie dédiée.

Des plans d'actions spécifiques en faveur de la gestion de l'eau ou des déchets complètent le dispositif imaginé pour réduire les impacts de notre activité, celle de nos partenaires et celle de nos clients.

Système de management environnemental

Une veille réglementaire réalisée par un cabinet extérieur permet à ARGAN d'intégrer l'ensemble de ses obligations. Les sujets identifiés sont ensuite attribués aux Directions internes pertinentes. Des points de suivi réguliers sont enfin organisés pour valider la conformité d'ARGAN à son environnement réglementaire.

Pour répondre à cet enjeu, le comité mensuel de suivi Energie est devenu en 2024 un comité de suivi Energie / Environnement, réunissant sous le pilotage du Président du Directoire, en présence du Secrétaire Général, en charge de l'ESG, l'ensemble des services et experts concernés par les différents sujets environnementaux. Ces comités de suivi permettent de passer en revue les indicateurs liés à la performance environnementale d'ARGAN, d'évoquer les actions de préventions et de corrections entreprises ou à entreprendre et de partager les meilleures pratiques internes et externes pour faire progresser le collectif sur la thématique environnementale. Les comptes rendus de ces comités et les tableaux de bord correspondant sont partagés avec tous les membres du Directoire.

En complément, ARGAN met en œuvre chaque année une collecte des principaux indicateurs de performance liés à l'environnement auprès de ses clients. Ce partage de la donnée est désormais inscrit dans les baux signés pour en garantir la plus forte exhaustivité.

Enfin, ARGAN a renforcé ses exigences de reporting et de contrôles auprès de ses fournisseurs, notamment ses partenaires constructeurs et mainteneurs.

Pour sa politique environnementale, le Directoire d'ARGAN s'est engagé autour de 3 axes majeurs, accompagnés d'objectifs précis et de plans d'actions concrets. ARGAN suivra chaque année et rendra compte de ses progrès en matière environnementale. Ces derniers sont détaillés ci-après.

4.4.1. Axe 1 : stratégie bas carbone

Nos engagements à l'horizon 2030

- Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur le SBTi au niveau d'ARGAN pour nos scopes 1, 2 et 3 (pour la partie énergie) et réduire ainsi nos émissions ;
- Définir un plan de décarbonation spécifique sur la partie construction / réhabilitation, en lien avec nos partenaires constructeurs) ;
- Sensibiliser nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée et à la sobriété énergétique.

Nos actions pour 2025 et 2030

Déployer une stratégie bas-carbone ambitieuse, alignée sur les Accords de Paris et la science avec :

- Une réduction de 70 % de nos émissions d'ici à 2030 sur notre Scope 1 (évolution de la flotte de véhicule notamment) ;
- Un niveau Net Zéro d'ici à 2030 sur notre Scope 2 (efficacité énergétique et achat d'électricité verte certifiée) ;
- Une réduction de 50 % des émissions « In-Use » de nos entrepôts (énergie uniquement) d'ici 2030 (actions d'efficacité énergétique et standard AutOnom® (cf. Axe 2)).
- Une réduction de 30 % des émissions moyennes au m² construit pour les nouveaux entrepôts.

4.4.1.1 . Bilan carbone et politique bas-carbone

Conscients de l'impératif de minimiser l'empreinte de l'ensemble de nos activités ainsi que celle de notre portefeuille d'entrepôts, nous menons une approche consistant à mesurer notre impact et à réduire systématiquement les émissions sur les postes sur lesquels cela est possible. C'est pourquoi ARGAN réalise depuis 2022 un bilan carbone annuel sur les 3 scopes, permettant d'évaluer, année après année, la bonne atteinte de nos objectifs. Les chiffres d'émissions de GES d'ARGAN sont vérifiés par un cabinet indépendant, membre de l'Open Carbon Practice et de l'ABC (Association Bilan Carbone) et maîtrisant les méthodologies GHG Protocol et Bilan carbone. Compte tenu des modifications de périmètre qui sont intervenues entre 2022 et 2024 (acquisition et cession d'entrepôts) et conformément aux meilleures pratiques (SBTi / GHG Protocol), ARGAN a recalculé début 2025 son année de référence.

Scope 1

Valeur de départ	489,3 tCO₂ e
Suppression des 2 entrepôts désormais équipés de sous-compteurs	- 410,6 tCO ₂ e
Amélioration des données disponibles sur la répartition des déplacements professionnels / domicile-travail	+ 5,8 tCO ₂ e
Valeur finale	84,4 tCO₂ e

Scope 2 : pas de modification

Scope 3

Valeur de départ		100 042 tCO ₂ e
Poste 3.2	Homogénéisation du périmètre des ACV de la construction, sur une base commune conforme aux principaux référentiels	- 2 187 tCO ₂ e
Poste 3.3	Bascule des entrepôts anciennement sans sous-compteurs du scope 1 vers 3, part amont de l'énergie	- 64 tCO ₂ e
	Amont de l'énergie pour les déplacements professionnels basculés en scope 1	- 6 tCO ₂ e
Poste 3.6	Mise à jour Facteur d'émission aviation trop incertain	- 97 tCO ₂ e
Poste 3.13	Bascule des entrepôts anciennement sans sous-compteurs du scope 1 vers 3, part « in use »	+ 475 tCO ₂ e
	Consommation des entrepôts livrés en 2023 et 2024	+ 526 tCO ₂ e
	Consommation des entrepôts vendus en 2023 et 2024	- 340 tCO ₂ e
	Reconstruction de la consommation de fuel 2022	+ 59 tCO ₂ e
	Reconstruction de la consommation de fluides frigorigènes 2022	+ 1 798 tCO ₂ e
	Reconstruction de la consommation de chaleur 2022	+ 335 tCO ₂ e
Valeur finale		100 541 tCO ₂ e

Évolutions de l'année de référence 2022 par Scope

Scope	Année de référence 2022 initiale (tonnes CO ₂ e)	Année de référence après recalcul (tonnes CO ₂ e)
Scope 1	489	84
Scope 2	4	4
Scope 3	100 042	100 541
Total	100 535	100 629

Les comparatifs des émissions 2024 prennent en compte cette nouvelle année de référence.

Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG protocol

Scope	Bilan 2024 (tonnes CO ₂ e)	Année de référence 2022 (tonnes CO ₂ e)	Soit en %	Variation 2024 vs 2022
Scope 1	64,8	84	<0,1 %	-23 %
Scope 2	1,89	4	< 0,1 %	-55 %
Scope 3	121 684	100 541	99 %	+21 %
TOTAL	121 750	100 629	100 %	+21 %
TOTAL (hors construction)	27 589	37 828	NA	-27 %

La baisse du scope 1 s'explique par :

- La baisse du nombre de kilomètres réalisés entre 2024 et 2022 avec les véhicules de service.
- Le remplacement de certains véhicules pas des alternatives moins émettrices.
- Des actions de sensibilisation et un basculement progressif de la flotte vers des transports bas carbone permettra à ARGAN de respecter ses engagements.

La baisse du scope 2 a été rendue possible par :

- La sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège au changement climatique et à l'importance de la réduction des consommations énergétiques.
- La baisse du facteur d'émission du mix électrique français consécutivement au redémarrage du parc nucléaire

A noter que le siège social d'ARGAN est alimenté depuis novembre 2024 par de l'électricité verte certifiée avec Garantie d'Origine. Le bilan carbone sera désormais présenté sous les 2 formes « location-based » et « market-based » (voir ci-après le détail des chiffres 2024).

La hausse globale du scope 3 est liée à :

- Un niveau de développement record en 2024 avec l'intégration de 7 nouveaux entrepôts.
- **A noter que le total « In Use » lié à l'énergie a baissé de 25 % entre 2024 et 2022.**
- **Le coût carbone moyen de la construction par m² a quant à lui baissé de 9,2 % entre 2024 et 2022, passant de 575 kgCO₂ e / m² à 522 kgCO₂ e / m²**

Le cumul de nos scopes 1 & 2 représente moins de 0,1 % du total de nos émissions. L'essentiel de nos émissions repose sur le poste construction de nos nouveaux entrepôts/réhabilitations/ travaux/fin de vie et sur l'utilisation de l'énergie.

Nos émissions par poste selon la méthodologie GHG protocol

Poste	Bilan 2024 (tonnes CO ₂ e)	Soit en %	Rappel 2023 (tonnes CO ₂ e)	Évolution 2024 / 2023
1.1 Émissions directes des sources fixes de combustion	0	0 %	585	-100 %
1.2 Émissions directes des sources mobiles de combustion	60	<0,1 %	100	-41 %
1.3 Émissions directes des procédés	0	0 %	0	NA
1.4 Émissions directes fugitives	5	<0,1 %	5	ISO
Total Scope 1	65	<0,1 %	690	-91 %
2.1 Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	1,9	<0,1 %	3,6	-48 %
2.2 Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid	0	0 %	0	NA
Total Scope 2 (location-based)	1,9	<0,1 %	3,6	-48 %
Total Scope 2 (market-based)	1,57	<0,1 %	NA	NA
3.1 Produits et services achetés	5 879	5 %	5 861	ISO
3.2 Biens immobilisés (correspondant principalement aux nouvelles constructions)	94 161	77 %	36 661	+143 %
3.3 Émissions liées aux combustibles et à l'énergie (non inclus dans le scope 1 ou le scope 2)	15	<0,1 %	30	-49 %
3.4 Transport de marchandise amont et distribution	0	0 %	0	NA
3.5 Déchets générés	2	<0,1 %	1	+201 %
3.6 Déplacements professionnels	15	<0,1 %	16	ISO
3.7 Déplacements domicile travail	3	<0,1 %	3	ISO
3.8 Actifs en leasing amont (locations amont)	0	0 %	0	NA
3.9 Transport de marchandise aval et distribution	0	0 %	0	NA
3.10 Transformation des produits vendus	0	0 %	0	NA
3.11 Utilisation des produits vendus	0	0 %	0	NA
3.12 Fin de vie des produits vendus	0	0 %	0	NA
3.13 Actifs en leasing aval (locations aval)	21 582	18 %	21 520	ISO
3.14 Franchises	0	0 %	0	NA
3.15 Investissements	0	0 %	0	NA
3.16 Autres émissions indirectes	26	<0,1 %	26	ISO
Total Scope 3	121 684	99 %	66 117	+84 %
Total Scope 1 + 2 + 3	121 750	100 %	66 811	+82 %

L'action d'ARGAN a également contribué à éviter près de 5 360 tCO₂ e grâce à l'injection d'énergie issue du photovoltaïque dans le réseau et à l'avancement du plan PAC.

ARGAN a développé en 2023 une stratégie bas-carbone visant à compléter et enrichir son premier plan climat. En s'appuyant sur les chiffres d'émissions de Gaz à effet de serre 2022, ARGAN a procédé à une revue complète des sources d'émissions, scope par scope et catégorie par catégorie.

L'entreprise a ensuite réalisé un travail de projection, s'appuyant sur la science pour projeter ses émissions à 2030 et travailler à une trajectoire alignée avec les Accords de Paris (scénario 1,5°C).

L'année 2022 a été choisie comme année de référence. Les objectifs de réduction choisis s'entendent selon un scénario « *Absolute Contraction Approach* ». L'entreprise a fait le choix de définir des objectifs ambitieux, allant au-delà du scénario étudié, exprimé :

- Baisse de 70 % des émissions de GES pour son Scope 1 d'ici à 2030 ;
- Objectif Net Zéro sur le périmètre de son Scope 2 market-based d'ici à 2030 (après réduction au maximum de sa consommation énergétique) ;
- Baisse de 50 % des émissions de GES Scope 3 pour le périmètre Energie (dit « In-Use ») d'ici à 2030.

ARGAN a complété en 2024 ces objectifs initiaux avec un objectif de réduction de 30 % des émissions de GES au m² pour son Scope 3 lié à la construction de ses entrepôts (dit « Embedded-carbon »).

4.4.1.2 . Plan d'action décarbonation

À partir du travail réalisé, ARGAN a identifié 4 axes de travail prioritaires de réduction de ses émissions :

- Périmètre Scope 1 (- 70 %)
 - Basculement progressif de la flotte vers des véhicules électriques et/ou hybrides ;
 - Étude de l'évolution future du système de chauffage / refroidissement du siège social ;
 - Finalisation de l'instrumentation par le biais de sous-compteurs des sites d'ARGAN (2 entrepôts concernés).
- Périmètre Scope 2 (net Zéro market-based)
 - Mise en place d'un contrat d'achat d'électricité verte certifiée, répondant aux standards de qualité en matière d'origine et de décarbonation (contrat en place depuis novembre 2024) ;
 - Plan de sobriété des usages du siège social.
- Périmètre Scope 3 – Energie (- 50 %)
 - Accélération du plan climat (voir ci-après) ;
 - Confirmation du label AutOnom[®] pour les nouveaux développements ;
 - Déploiement complémentaire de capacités photovoltaïques en toiture et en ombrières, sur les sites existants, dédiées à l'autoconsommation.
- Périmètre Scope 3 – Construction (-30 %)
 - Utilisation progressive de béton bas carbone, notamment dans le dallage
 - Mise en place d'équipements froids et de PAC utilisant des gaz à faible GWP (Potentiel de Réchauffement Global)
 - Optimisation des isolants en toiture
 - Utilisation, lorsque cela est possible, de charpente et ossature mixte bois/béton ou 100 % bois, de panneaux photovoltaïques bas-carbones et de métal bas carbone (charpente, armatures, etc.)
 - ARGAN et ses partenaires-constructeurs

restent en veille constante et réaliseront des points réguliers pour intégrer de nouvelles solutions innovantes visant à compléter ces premières pistes d'actions.

- Périmètre Scope 3 – Autres achats
 - Mise en place depuis 2024 d'une charte fournisseur ESG avec une sensibilisation renforcée autour du changement climatique et des objectifs de décarbonation ;
 - Prise en compte, dans le futur, de la performance GES dans le choix des fournisseurs.

Ces objectifs seront complétés progressivement pour les projets de réhabilitation et pour la maintenance du parc d'entrepôts.

4.4.1.3. Projet de captation carbone

ARGAN a décidé en 2024 de franchir une nouvelle étape dans ses engagements liés au carbone, au service de ses clients. L'objectif est de faire d'AutOnom[®] le premier concept d'entrepôt zéro carbone à l'usage. Au-delà des mesures de performance énergétique et de la production d'énergie renouvelable auto-consommée avec stockage qui ont permis de baisser de 90 % les émissions de CO₂ liées à l'usage, ARGAN a lancé en partenariat avec OKLIMA, une filiale du Groupe EDF, un vaste programme de captation carbone reposant sur un projet forestier de reboisement sur la commune de Cestas, en Gironde.

Ce projet vise à restaurer une forêt affectée par un dépérissement causé par un insecte ravageur, la Pissode et a démarré fin 2025. Ce projet repose sur la plantation majoritaire de Pin Maritime, une essence emblématique des Landes de Gascogne, reconnue pour sa résilience aux conditions climatiques locales. À ses côtés, le Chêne Sessile, espèce autochtone, est également introduit, ainsi que le Chêne pédonculé. L'aménagement intègre la création de lisières linéaires de feuillus avec le Chêne Sessile, tout en conservant des arbres d'intérêt écologique pour la biodiversité. Une attention particulière est portée à la préservation des fossés humides et des zones aquatiques de petite taille. Les travaux sont réalisés par des entreprises de proximité, situées à moins de 100 km de la parcelle, et toutes détiennent une certification de gestion forestière durable. L'entretien de la parcelle sera progressif et adapté chaque année, avec l'utilisation de matériel comme le malaxeur et la sous-saleuse pour maintenir la structure du sol, favoriser le développement racinaire des arbres, et améliorer la gestion de l'eau, tout en contribuant à la lutte contre la Pissode.

Ce projet de plus de 39 hectares permet de planter près de 52 000 arbres. Piloté par OKLIMA, filiale d'EDF dédiée aux projets de captation, il respecte l'ensemble des meilleures pratiques de gestion durable des forêts et de la biodiversité avec une labellisation bas-carbone par l'État français. Son exploitation doit être certifiée PEFC.

ARGAN réaffirme sa volonté de continuer à réduire ses émissions de gaz à effet de serre selon les engagements pris. Ce projet vient bien compléter l'ensemble des plans d'actions climat et décarbonation du Groupe et n'a en aucune façon vocation à les remplacer.

4.4.2. Axe 2 : AutOnom® et gestion de l'énergie

Nos engagements à l'horizon 2030

- Appliquer le standard AutOnom® sur l'ensemble des nouveaux projets de développement ;
- Déployer sur le parc existant les plans PAC, GTC/ GTB et LED ;
- Produire 200 000 MWh d'énergie renouvelable sur le périmètre d'ARGAN, utilisée en priorité en autoconsommation pour réduire les émissions de nos clients

Nos actions pour 2025 et 2030

- 100 % de nouveaux développements avec AutOnom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte ;
- Atteindre 45 % d'ici 2025 d'entrepôts sans gaz, en m² développés (65 % d'ici 2030) ;
- Déployer la GTC/ GTB sur 75 % de nos entrepôts (100 % d'ici à 2030) ;
- Atteindre 98 % de nos entrepôts équipés en LEDs (100 % d'ici à 2030).

4.4.2.1. Plan climat 1.0

La stratégie bas-carbone d'ARGAN est en lien avec le plan climat lancé dès 2019. Celui-ci a été revu en 2023 afin d'en accélérer le déploiement :

- PLAN LED - ARGAN a procédé depuis 6 ans à une vaste campagne de relamping, remplaçant les lampes anciennes et énergivores par des systèmes à LED intelligents dernière génération, asservis à la luminosité naturelle et à la présence humaine. Ce plan est désormais déployé à plus de 98 %.
- PLAN PAC - ARGAN, en concertation avec ses clients, a lancé un plan ambitieux de remplacement des systèmes de chauffage au gaz par des pompes à chaleur air/ eau de dernière génération sur l'ensemble de son parc dans les 10 ans (50 M€ d'investissement). En 2023, ARGAN a décidé de se concentrer en premier sur les sites les plus émetteurs. Des discussions fructueuses avec nos clients ont permis un début de déploiement dès 2024.

-

- Au moins 265 000 m² d'entrepôts auront basculé d'un chauffage au gaz à une PAC d'ici la fin de l'année 2025. Cela représentera une réduction des émissions de gaz à effet de serre de plus de 2 500 tCO₂ e.
- A noter notamment la livraison des travaux de mise en place de PAC sur le site de Sens loué à RENAULT (153 000 m²) qui représentait 16,6 % de la consommation totale de gaz du parc immobilier en 2023.
- Les discussions continuent avec nos clients locataires pour planifier les prochains investissements.

- PLAN GTC - Dans le cadre du décret tertiaire, ARGAN a mis en place un vaste programme de supervision et de pilotage des consommations, permettant de recueillir les données de consommation. Pour autant, ARGAN entend aller au-delà en installant ses propres systèmes GTB/GTC qui permettent un degré d'analyse fin, à la cellule ou par type d'équipement (climatisation par exemple).
 - 27 sites ont été équipés de GTB/GTC depuis 2023, représentant plus d'un million de m² supplémentaires couverts.
 - Le Groupe dédie désormais un poste spécifiquement sur la question du suivi énergétique.

Grâce au travail mené aux côtés de nos clients, l'intensité énergétique au m² du parc continue de baisser année après année pour atteindre -9,2 % en 2024 par rapport à 2022 !

4.4.2.2. Déploiement d'AutOnom® et Production photovoltaïque

Objectif principal du concept AutOnom® : Maximiser l'indépendance énergétique du bâtiment grâce à une électricité locale, autoproduite et décarbonée.

Sortir des énergies fossiles est aujourd'hui réalisable grâce aux progrès technologiques et à la diminution sensible des coûts. En recherche constante de solutions innovantes partagées avec ses clients-locataires, ARGAN s'est engagée dès 2018 dans une démarche précurseuse, en équipant ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques en toiture, destinées à l'autoconsommation de ses clients-locataires.

Dès le lancement de son Plan Climat en 2018, ARGAN a fait le choix de dédier l'énergie renouvelable produite sur les toitures de ses nouveaux entrepôts à l'autoconsommation au lieu de la vendre sur le réseau. Ce choix assumé et original pour une Foncière est gagnant d'un point de vue économique, écologique et carbone. Produire de l'électricité sur les lieux de consommation est, en effet, le schéma le plus vertueux :

- Avec la production sur site, les pertes d'électricité sont limitées et les réseaux publics de distribution sont moins sollicités ce qui évite aux collectivités locales des dépenses lourdes de renforcement des réseaux.
- Environ 40 % des besoins globaux de l'entrepôt (et 100 % pour le chauffage, le rafraîchissement et l'éclairage) sont couverts en énergie verte par la centrale photovoltaïque installée en toiture, soit en autoconsommation immédiate, soit en autoconsommation différée (grâce aux batteries de stockage). Le reste est assuré par le réseau.
- Pour le client-locataire, ce sont des économies à la clef. La facture acquittée auprès de son fournisseur tient compte d'un volume réduit grâce à l'autoconsommation. L'énergie produite sur place est facturée par ARGAN au client sous la forme d'un loyer complémentaire. Grâce à AutOnom®, le client-locataire diminue d'autant son exposition aux augmentations du coût de l'électricité en réseau.
- Ainsi les émissions de CO₂ sont divisées par dix par rapport à un entrepôt traditionnel grâce à l'effet conjugué du bannissement du chauffage au gaz et de l'autoconsommation d'une énergie décarbonée qui limite l'achat d'électricité sur le réseau.
- Cette réduction drastique des émissions, complétée par une démarche de compensation du résiduel par reboisement, fait d'AutOnom®, l'entrepôt Net Zéro à l'usage.

Le label AutOnom® vient ainsi récompenser des entrepôts dont les émissions de CO₂ sont drastiquement réduites par rapport à un bâtiment logistique traditionnel grâce à :

- De la production d'énergie photovoltaïque autoconsommée (y compris en différé à l'aide de batteries de stockage) ;
- Des pompes à chaleur électriques pour assurer le chauffage et le rafraîchissement de l'entrepôt ;
- Des LEDs intelligents associés à des détecteurs de luminosité ;
- Un système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) qui permet de piloter, de mesurer et d'afficher en temps réel la consommation électrique totale du bâtiment, sa production d'électricité verte autoconsommée, ainsi que le pourcentage d'autonomie électrique ;
- Un projet de captation carbone associé pour compenser les émissions résiduelles.

Depuis le lancement de ce label, la société a mis en chantier ou à l'étude, plus d'une dizaine de projets. Rien qu'en 2024, 7 nouveaux entrepôts AutOnom® ont rejoint le parc immobilier d'ARGAN.

Au-delà, à fin 2024, ARGAN comptait près de 88 000 m² de panneaux voltaïques installés, représentant plus de 16,9 MWc installés. ARGAN a produit près de 27 000 MWh en 2024.

4.4.3. Axe 3 : gestion durable des sites

Nos engagements à l'horizon 2030

- Faire du niveau BREEAM Excellent le nouveau standard de construction pour ARGAN ;
- Renforcer nos actions en faveur de la préservation et de la restauration de la biodiversité, notamment en contribuant à sensibiliser nos clients et nos partenaires à cette thématique ;
- Privilégier, quand cela est possible, la réalisation de nos nouveaux développements sur des friches ;
- Intégrer autant que possible une gestion renforcée de la ressource en eau.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Faire certifier 75 % de nos nouveaux développements au niveau BREEAM Excellent au moins (100 % pour les projets développés à partir de 2030) ;
- Intégrer des actions de préservation et de restauration de la biodiversité sur 100 % de nos nouveaux projets ;
- Sensibiliser 50 % de nos clients à la gestion durable des sites (100 % d'ici 2030) ;

Intégrer des outils de gestion renforcée de l'eau sur 50 % de nos nouveaux développements (100 % d'ici 2030).

4.4.3.1. Construction et gestion durable des sites

Tous les projets en développement chez ARGAN donnent lieu à des Analyses de Cycle de Vie (ACV) en amont de la construction, intégrant des recommandations pour diminuer l'impact de la construction. ARGAN a également fait appel à des écologues pour procéder à des diagnostics écologiques sur chacun des projets lancés en développement en 2024. L'objectif de ce travail est de permettre :

- D'identifier les typologies d'habitat ainsi que la flore présentes sur les sites (dont les espèces invasives et les espèces protégées et/ou menacées) ;
- D'identifier les espèces de faune protégées et/ou menacées présentes ou potentiellement présentes (évaluation du potentiel d'accueil de la faune) ;
- D'identifier les éléments remarquables à conserver et à valoriser (arbre servant de support de nidification, ensemble de plantes nectarifères intéressantes pour les insectes pollinisateurs, etc.) ;
- D'émettre des prescriptions pour préserver les éléments les plus intéressants pour la biodiversité et intégrer des actions complémentaires de restauration éventuelle et/ou de compensation.

Au-delà, des dispositions particulières peuvent être prises lors des chantiers pour en limiter les impacts (horaires, période de début des travaux, non éclairage la nuit, etc.).

ARGAN a mis au point en 2024 un guide d'entretien durable des bâtiments. Il donne un certain nombre de recommandations à nos clients-locataires sur des sujets comme l'efficacité énergétique, la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la maintenance des équipements, la gestion des déchets ou encore la sensibilisation du personnel et de la chaîne de valeur. Ce guide a vocation à être présenté à chacun de nos clients en intégrant une synthèse des enjeux principaux du site.

4.4.3.2. Stratégie biodiversité

ARGAN a conscience que l'érosion rapide de la biodiversité représente une menace majeure pour les écosystèmes, affectant les ressources naturelles comme les bénéfices liés à notre environnement (comme la régulation climatique et la qualité de l'air) et impactant directement les conditions de la vie humaine. En tant qu'acteur principal de l'immobilier logistique en France, ARGAN a, par son emprise foncière et les chantiers de construction ou de réhabilitation qu'elle conduit, un rôle essentiel à jouer dans la protection et la restauration de la biodiversité sur le territoire. C'est pourquoi, depuis déjà de nombreuses années, ARGAN a mis en place une démarche qui permet de renforcer le potentiel de biodiversité de certains de ses entrepôts par des actions ciblées concrètes. Plus globalement, le Groupe s'engage à minimiser les effets liés à son activité, voire à déployer des actions en faveur d'une contribution positive en termes de biodiversité, à chaque fois que cela est possible.

Cela signifie protéger les habitats naturels, restaurer les zones dégradées et intégrer des pratiques durables tout au long de notre chaîne de valeur.

Pour cela, ARGAN a décidé en 2024 de se doter d'une véritable stratégie Biodiversité pour formaliser et renforcer encore ses engagements, en s'alignant sur les objectifs nationaux et internationaux sur les 5 grandes pressions qui pèsent sur la biodiversité (l'artificialisation des sols, la surexploitation des ressources, le changement climatique, les pollutions, les espèces exotiques envahissantes).

ARGAN va ainsi travailler sur les chantiers suivants :

- Préservation des habitats naturels (études d'impact, aménagements écologiques, végétalisation et intégration paysagère, préservation des espaces locaux)
- Gestion écologique des espaces existants (gestion différenciée des espaces verts, suppression des pesticides, préservation et renforcement de la biodiversité, gestion vertueuse de l'eau)
- Mobilisation des parties prenantes (sensibilisation des locataires et de la chaîne de valeur, implication des collaborateurs, co-construction, innovation durable)

Ces chantiers donneront lieu à la mise en place et au suivi d'indicateurs clés, à une cartographie des espaces à enjeux, à un renforcement des certifications environnementales de nos entrepôts (BREEAM Excellent, Biodiversity, etc.) et à un reporting transparent sur l'atteinte de nos objectifs.

ARGAN se fixe 8 objectifs à cet horizon, répertoriés ci-après, et auxquels le Groupe se référera afin de présenter ses réalisations annuelles :

Principes	Indicateur	Réalisé 2024	Objectif 2030
Lutte contre l'artificialisation des sols	% des projets réalisés sur des friches industrielles (moyenne 3 ans)	18 %	20 %
Reboisement	Nombre d'arbres et d'arbustes plantés, pour les nouveaux projets livrés, pour 1 000 m ² de terrain non imperméable (construction et voirie) *	40	60
Création de zones humides	% des nouveaux développements intégrant des bassins d'infiltration d'eau pouvant accueillir la faune locale (sous réserve des caractéristiques du sol et contraintes réglementaires)	74 %	100 %
Labellisation « Biodiversity »	% de nouveaux projets labellisés « Biodiversity » (moyenne sur 3 ans)	19 %	75 %
Préservation de la faune	% de nouveaux projets livrés comprenant l'intégration d'abris pour insectes et animaux (nichoirs, hôtels à insectes, etc.)	80 %	100 %
Économie circulaire	% des déchets valorisés sur les chantiers de l'année (livrés ou encore en cours)	75 %	90 %
Gestion durable des sites	% des clients ayant eu une visite dédiée aux enjeux de durabilité	0 %	100 %
Usage raisonné de l'eau	% des nouveaux développements intégrant un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie pour d'autres usages	50 %	100 %

* Réalisations de 2024 pour cet indicateur excluant le projet mené à Mondeville pour Carrefour, déjà exemplaire en termes de préservation de la biodiversité et de végétalisation par la plantation de 11 000 arbres selon le principe de la forêt dite « Miyawaki ».

Cette stratégie est confortée par l'appartenance d'ARGAN à la démarche Entreprises Engagées pour la Nature, pilotée par l'Office français de la Biodiversité. Le plan d'action du Groupe a abouti à une certification par l'OFB en 2025. Il sera ensuite audité d'ici 2 ans pour en valider la portée.

La présentation complète de la Stratégie Biodiversité est disponible sur le site internet d'ARGAN rubrique Engagements ESG.

En 2024, ARGAN a notamment mis en œuvre les actions suivantes :

- Plantation d'espèces végétales locales diversifiées ;
- Lutte contre les espèces exotiques envahissantes ;
- Création de prairies de fauches / fleuries et de mares ;
- Aménagement de bassins pour qu'ils soient favorables à la biodiversité ;
- Mise en place de passages pour la petite faune ;
- Mesures de préservation spécifiques pour certains animaux ;
- Sensibilisation de ses clients pour une gestion durable avec limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires et la mise en place d'éco-pâturage ;
- Installation d'hôtels à insectes, de nichoirs et de mangeoires à oiseaux ;
- Installation de systèmes de récupération d'eau de pluie ;
- Plantation de plus de 15 500 arbres ;
- Plantation de haies champêtres ;
- Mise en œuvre de parkings végétalisés.

A noter que le site de MONDEVILLE a reçu le label Biodiversity PERFORMANT.

4.4.3.3. Gestion de l'eau

ARGAN a pu récupérer en 2023 les données de consommation d'eau de ses clients pour environ 84 % de ses sites. Il en ressort une consommation d'eau totale de 217 000 m³ d'eau, soit environ 9 m³ par ETP par an.

Le volume total d'eau consommé reste ainsi limité, une fois rapporté au nombre de sites. La consommation d'eau se limite aux sanitaires et aux systèmes incendie. Aucun site d'ARGAN n'intègre de process fortement consommateurs d'eau. De la même façon, les risques de pollution de la ressource dus aux activités des sites est limitée et fortement encadrée.

Les sites d'ARGAN ne sont pas situés dans des aires protégées et ne sont que très peu concernés par des mesures de restriction d'eau.

Une attention particulière est toutefois portée à la conception pour optimiser les variétés de plantes et d'arbres afin de limiter la consommation d'eau. Les plantes sont choisies pour un climat local et un arrosage initial au cours de la première année uniquement. Elles n'ont besoin ensuite que de l'eau naturellement issue des précipitations. Les pelouses

ne sont pas systématiquement arrosées. Des systèmes de récupération d'eau de pluie sont installés sur certains sites. Des systèmes de recyclage d'une partie des eaux de sprinklage sont également installés sur les nouveaux sites. Ces différentes mesures de réduction de la consommation d'eau sont intégrées, toutes ou partie, sur plus de 50 % des sites d'ARGAN.

4.4.3.4. Éléments réglementaires liés à l'Environnement

Le Groupe veille au respect de l'ensemble de ces dispositions réglementaires.

Réglementation ICPE

L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation, enregistrement et déclaration sous la rubrique 1510, remplace l'arrêté du 5 août 2002. Il s'applique aux entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes...) à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégorie de matières, produits ou substances relevant de la nomenclature établie par le Conseil d'État, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public.

Cette autorisation, accordée par le préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société fait appel à des entreprises spécialisées pour la construction de ses plateformes. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Les entrepôts d'ARGAN sont tous autorisés dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient. Les autorisations préfectorales délivrées avant la prise en compte de l'arrêté du 11 avril 2017 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement significatif de la nature et de la quantité des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait – seraient éligibles aux critères dudit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe à ce jour 3 régimes ICPE différents, à savoir :

- Un régime Déclaratif pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt inférieur à 50 000 m³ ;
- Un régime Enregistrement pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m³ et 900 000 m³ ;
- Un régime Autorisation pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 900 000 m³.

ARGAN apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours d'un bureau d'études externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et, pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées répertoriées au tableau présentant les localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, dans un ordre chronologique, inséré au présent Document d'Enregistrement Universel.

Loi Climat et Résilience

Adoptée le 24 août 2021, la loi Climat et Résilience est le relais de la Loi Biodiversité de 2018, puis de la Loi Energie et Climat de 2019, et vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Elle a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette loi concerne les bâtiments à vocation commerciale et tertiaire, et notamment les entrepôts, avec pour objectif de développer la production d'énergie solaire par le biais de l'emprise foncière de ces bâtiments. À ce titre, les entrepôts nouvellement construits et rejoignant le patrimoine d'ARGAN sont concernés puisqu'elle définit la solarisation des nouvelles constructions. Elle prévoit que les permis de construire des nouveaux bâtiments ou des projets d'extension intègrent un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation. Les nouveaux bâtiments, industriels, commerciaux et artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m² et les bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m² doivent ainsi végétaliser ou solariser 30 % de leur surface. Depuis le 1^{er} janvier 2024, les nouveaux parkings de plus de 500 m² doivent eux être végétalisés ou solarisés sur 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

Enfin les parkings existants de plus de 1 500 m² devront être équipés sur au moins la moitié de leur superficie d'ombrières photovoltaïques d'ici à 2028. Par ailleurs, est assortie une obligation de réduction des

consommations d'énergie finale pour les bâtiments tertiaires existants au moment de la mise en application de la loi et dépassant 1 000 m² par étape :

- 40 % d'ici 2030 ;
- 50 % d'ici 2040 ;
- 60 % d'ici 2050.

Certains décrets d'application sont encore en attente de publication et des simplifications potentielles ont été annoncées, notamment pour les sites ICPE. ARGAN reste en veille et revoit régulièrement les conditions d'application des différentes réglementations. Au-delà, ARGAN intègre ces obligations à l'ensemble de ses développements et a accéléré sa stratégie de production d'énergie verte sur ses sites au cours des dernières années en systématisant la livraison d'entrepôts AutOnom[®] pour tous nouveaux projets.

État des risques et pollutions (ERP)

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information concerne les biens situés dans :

- Le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- Le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- Une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées à l'article R 563-4 du Code de l'environnement ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement ;
- Une zone à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique ;
- Une commune figurant sur la liste des terrains

répertoriés en secteur d'information sur les sols (SIS) prévus à l'article L.125-6.

L'état des risques et pollution annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques et pollution (ERP) est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

L'obligation d'information sur les risques et pollutions qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable (sous différentes formes) à compter du 1^{er} juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits « constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ».

Annexe Environnementale

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 décembre 2011 (la « Loi Grenelle 2 ») a introduit l'obligation, à compter du 1^{er} janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m² de comporter une annexe environnementale ; cette disposition s'applique à tous les baux en cours depuis le 14 juillet 2013 (article L 125-9 du Code de l'Environnement).

Cette annexe environnementale retranscrit les informations que se doivent mutuellement le Bailleur et le Preneur sur les caractéristiques du bâtiment et des locaux loués afin de mettre en œuvre, ensemble, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

Performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi que, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Par application de la Loi Grenelle 2, cette disposition est obligatoire lors de la conclusion d'un bail commercial portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti auquel il doit être joint à des fins d'information. Lorsque le bail commercial porte sur un immeuble à construire, le diagnostic doit être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

4.5. La Politique Sociale et Sociétale

ARGAN entend conforter sa qualité d'employeur responsable, favorisant un environnement de travail motivant et épanouissant. Sa politique Sociale et Sociétale vise également à associer ses collaborateurs à la réussite de l'entreprise.

Fière de son modèle unique et pouvant compter sur des collaborateurs engagés, ARGAN développe depuis de nombreuses années une politique sociale ambitieuse permettant un réel partage de la valeur créée.

ARGAN s'engage ainsi pour un lieu de travail positif et inclusif, une stricte égalité salariale entre les femmes et les hommes qui travaillent pour l'entreprise (à fonction égale).

Entre 2022 et 2024, ARGAN a franchi une nouvelle étape en mettant en place un plan triennal d'attribution gratuite d'actions pour l'ensemble de ses collaborateurs, quels que soient leur fonction et leur niveau hiérarchique. 100 % des collaborateurs sont aujourd'hui actionnaires de l'entreprise.

Au-delà, ARGAN souhaite promouvoir un cadre de travail sûr et agréable pour l'ensemble de sa chaîne de valeur en travaillant avec ses partenaires-constructeurs et ses clients afin de préserver la santé et la sécurité des intervenants à la fois pendant les phases de construction mais aussi d'exploitation des bâtiments et en offrant des lieux de travail de grande qualité venant renforcer l'attractivité des métiers de la logistique.

ARGAN respecte le droit français et l'ensemble des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) qui lui sont applicables.

Au-delà, ARGAN s'engage résolument, à travers notamment ses documents contractuels, en faveur des droits humains universels :

- Lutte contre le travail des enfants ;
- Lutte contre le travail forcé ou illégal ;
- Conditions de travail dignes, rémunération juste et partage de la valeur ;
- Santé, sécurité et bien-être au travail de ses collaborateurs, de ses sous-traitants, de ses locataires ;
- Santé et sécurité des communautés locales d'implantation de ses entrepôts ;
- Liberté d'association ;
- Diversité, égalité femme/homme et inclusion (partenariats avec des entreprises d'insertion par exemple).

Ces dispositions sont notamment traduites dans la Charte éthique et le Code de conduite ESG fournisseurs, mis en place en 2024 et disponibles sur le site internet d'ARGAN, rubrique Engagements ESG / Chartes ARGAN.

Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes

Le Directoire d'ARGAN s'est engagé autour de 4 axes majeurs, accompagnés d'objectifs précis et de plans d'actions concrets. ARGAN suivra chaque année et rendra compte de ses progrès en matière sociale et sociétale.

4.5.1. Axe 1 : Attractivité, fidélisation et montée en compétence

Nos engagements à l'horizon 2030

- Tenir nos engagements actuels de partage de la valeur par la distribution gratuite d'actions pour tous ;
- Renforcer nos actions de lutte contre toute forme de discrimination, pour nous et notre chaîne de valeur ;
- Mettre en place l'Académie ARGAN (formation & coaching) pour renforcer encore les compétences de nos collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Avoir 100 % de collaborateurs actionnaires de l'entreprise ;
- Maintenir notre ratio d'équité en dessous de 10 ;
- Intéresser 100 % de nos collaborateurs à la réussite commerciale via une prime commerciale collective, en plus de l'intéressement ;
- Maintenir l'écart salarial Femmes/Hommes à 0 % à poste équivalent et continuer à prévenir toute forme de harcèlement et/ou de discrimination ;
- Mettre un programme personnalisé de formation et de coaching pour 50 % de nos cadres à potentiels (100 % d'ici 2030).

4.5.1.1. Ressources Humaines

Au 31 décembre 2025, l'effectif total s'élève à 28 salariés (28 CDI), dont 26 cadres (4 femmes et 22 hommes) et 2 non-cadres (2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly-sur-Seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 43 ans. Au 31 décembre 2024, l'effectif total s'élevait à 29 salariés (29 CDI).

28 de ces salariés travaillent à temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier. Il n'existe aucun accord d'entreprise en vigueur dans la Société. De même, elle ne comprend pas d'instance représentative du personnel, n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, et n'a pas engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

Sur l'exercice 2025, la Société a réalisé 2 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 3 départs. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

ARGAN est régie par le droit français et intervient exclusivement en France et respecte de fait toutes les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) qui lui sont applicables (le droit français étant mieux disant que l'OIT en termes de réglementation du travail).

4.5.1.2. Rémunération

La société a mis en place un système de rémunération attractif visant la motivation de ses collaborateurs et reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif :

- Un salaire fixe payé sur 13 mois ;
- Une prime commerciale collective distribuée de manière strictement égalitaire à tous les salariés. Son montant est fonction des loyers générés par les nouveaux baux des développements signés au cours de l'exercice, ainsi que de leur rentabilité locative et de leur durée ferme ;
- Un accord d'intéressement collectif classique en fonction des performances de l'entreprise (selon les critères de marge promoteur et de taux d'occupation). Il est plafonné à deux mois de salaire par collaborateur. Ceux qui le souhaitent peuvent bloquer l'intéressement sur un PEIE (Plan d'Épargne Inter Entreprise) et un PERCOI ;
- Un plan d'attribution gratuite d'actions. Réservé auparavant aux membres du Directoire et du Comex, il a été décidé, en 2022, de l'élargir à l'ensemble du personnel. La totalité des collaborateurs bénéficie ainsi d'une distribution gratuite d'actions dont les quantités seront en fonction des performances de la société sur les trois exercices 2022, 2023 et 2024. Ce plan élargi d'attribution gratuite d'actions signe la reconnaissance de chacun dans la performance

globale du Groupe et la volonté d'un partage plus juste des résultats. Au total, 55.000 actions ont été distribuées aux salariés et mandataires sociaux. Ce plan a pris fin en janvier 2025.

Un nouvel accord d'intéressement pour l'année 2025 a été approuvé à l'unanimité du personnel. Ce nouveau plan se base sur les résultats des départements promotion (marge promoteur liée aux développements notamment) et property / asset (résultat provenant de la gestion locative) en y intégrant des critères ESG, respectivement les nouveaux loyers provenant des entrepôts AutOnom® et du plan PAC (Pompes à Chaleur).

Au-delà de ces principes qui s'appliquent à tous, la rémunération des dirigeants reste volontairement contenue à des niveaux très sensiblement inférieurs aux principaux groupes cotés et à nos pairs. De plus, 20 % des attributions d'actions réservées aux membres du Directoire sont désormais liés à des critères ESG, en l'occurrence la baisse des émissions de gaz à effets de serre en lien avec la stratégie bas-carbone.

Ainsi le ratio d'équité, qui mesure le rapport entre la rémunération des dirigeants et la rémunération moyenne des salariés ressort à 2,2 pour les membres du directoire (contre environ 50 pour les entreprises du SBF 120).

Deux réunions sont organisées chaque année avec l'ensemble des collaborateurs pour partager les informations sur l'entreprise, sa performance financière et extra-financière et sur les mécanismes de rémunération qui en découlent, en toute transparence.

4.5.1.3. Diversité et lutte contre les discriminations

Aucun écart de rémunération n'a été constaté entre les femmes et les hommes de l'organisation, à poste équivalent.

Au-delà, ARGAN veille au quotidien et dans ses processus de recrutement au respect de la diversité, à une stricte égalité femmes / hommes et à la lutte contre toute forme de discrimination. ARGAN souhaite renforcer la part de femmes dans l'entreprise pour le futur ; un objectif cependant difficile à mettre en œuvre compte tenu de la taille réduite de l'entreprise, du faible turn-over et d'un secteur d'activité moins féminisé.

Enfin une procédure d'alerte éthique a été mise en place fin 2023 pour adresser tous signalement, remarque ou question sur ces enjeux d'égalité, de discrimination et d'inclusion. Le dispositif de signalement est intégré à la charte éthique d'ARGAN disponible sur argan.fr.

100 % des collaborateurs d'ARGAN ont été formés en 2024 aux thématiques liées aux différentes Chartes et en particulier aux règles d'éthique. En 2025, à nouveau 100 % des collaborateurs ont été formés aux thématiques ESG, incluant une présentation des résultats de l'analyse de la résilience du parc aux risques climatiques.

4.5.1.4. Formation et coaching

Un plan annuel de formation est en place en vue de renforcer l'actualisation des savoirs et des compétences des collaborateurs d'ARGAN. L'Académie ARGAN, programme de formation et de coaching des collaborateurs, est en place depuis 2024. Ce programme intègre, notamment, des formations en lien avec les thématiques ESG, sur les 3 volets. En 2024, 14 collaborateurs (soit 48 % des salariés) ont bénéficié de ce programme de formation et de coaching représentant plus de 315 heures de formation pour un montant de plus de 65 000 € (facturation des organismes de formation).

4.5.2. Axe 2 : Qualité de vie au travail

Nos engagements à l'horizon 2030

- Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer encore la performance de nos entrepôts et la garantir dans le temps, y compris face au changement climatique ;
- Garantir l'inclusivité de l'entreprise pour les personnes en situation de handicap, y compris pour nos visiteurs.

Nos actions pour 2025 et 2030

Intégrer un processus de co-construction systématique avec nos clients, visant à améliorer la qualité de vie au travail, pour l'ensemble des nouveaux projets.

4.5.2.1. Qualité de vie au travail de nos salariés

Tout a été aménagé pour veiller au confort et à la qualité du cadre de travail de nos collaborateurs. Au sein du siège à Neuilly-sur-Seine, des bureaux spacieux ont récemment été refaits à neuf, avec éclairages LED, salles de réunion lumineuses et ouvertes, vestiaires avec douches, cuisine, mise à disposition de café, fruits et viennoiseries, etc. Une attention particulière a été portée à l'accessibilité totale du bâtiment pour les personnes en situation de handicap, mais aussi pour les personnes mal et non voyantes ou malentendantes. Le siège d'ARGAN nous permet enfin de tester de nouvelles approches et de nouveaux services qui pourraient, demain, intégrer les bureaux de nos entrepôts. Chaque semaine, un lieu adapté est loué par l'entreprise à proximité du siège pour permettre aux personnes volontaires de pratiquer une activité sportive ensemble.

En 2024, un livret d'accueil a été créé pour faciliter l'arrivée des nouveaux collaborateurs.

8 jours de congés supplémentaires ont également été attribués à l'ensemble des collaborateurs afin de renforcer l'équilibre vie professionnelle / vie personnelle.

4.5.2.2. Qualité de vie au travail des salariés de nos clients

Le cadre de travail offert dans nos entrepôts est, naturellement, un sujet constant d'amélioration, en relation étroite avec nos clients.

La couleur claire des murs et de la sous-toiture, la mise en peinture blanche de certains murs de séparation, un effort spécifique sur la diffusion de la luminosité naturelle avec l'intégration de très grandes ouvertures (baies vitrées, impostes, etc.) y compris dans les entrepôts, la qualité et l'intensité de la lumière artificielle, l'ergonomie des espaces, le confort acoustique, la présence de lieux de repos, l'accent mis sur la qualité et la quantité d'espaces verts, etc. Nous intervenons sur tous les leviers possibles sous notre contrôle, pour contribuer à créer un environnement favorable à la qualité du travail et au « bien-travailler ensemble ».

Ces éléments prennent aujourd'hui une dimension toujours plus importante pour nous et pour nos clients, confrontés à une moindre attractivité des métiers de la logistique et à une compétition pour attirer les meilleurs talents. Au-delà, le confort des installations et leur adaptabilité seront encore plus centraux pour continuer à offrir des espaces de travail de qualité tenant compte des impacts futurs du changement climatique.

4.5.3. Axe 3 : Prévention, santé et sécurité

Nos engagements à l'horizon 2030

- Garantir la sécurité de nos collaborateurs en renforçant encore la prévention ;
- Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer la sécurité lors des phases de construction et d'exploitation de nos entrepôts.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Renforcer les engagements sécurité des entreprises de construction, de maintenance et d'entretien commanditées par ARGAN, à travers la signature obligatoire d'un code de conduite ESG Fournisseurs ;
- Mettre en place un plan de formation dédié à la sécurité.

La santé et la sécurité de nos collaborateurs est au cœur de notre politique sociale. Des actions de sensibilisation sont ainsi réalisées régulièrement, notamment pour les collaborateurs devant se rendre sur nos chantiers ou intervenant directement dans

nos entrepôts. En 2025, aucun accident ou presque-accident n'a été enregistré au niveau du personnel ARGAN.

L'ensemble des collaborateurs intervenant sur le terrain a été formé au respect des meilleures pratiques de sécurité. Ils ont par exemple reçu une habilitation électrique. Des formations complémentaires en conduite sûre et écoconduite sont prévues pour la période 2023 – 2025.

En tant que donneur d'ordre du secteur de la construction, ARGAN souhaite promouvoir et suivre auprès de ses partenaires les mesures mises en œuvre pour réduire au maximum les risques d'accidents lors des chantiers. ARGAN a ainsi publié en 2024 un code de conduite ESG Fournisseurs intégrant des clauses dédiées aux droits fondamentaux des travailleurs mais aussi à la santé et à la sécurité de leurs employés.

Enfin, renforcer la sécurité de nos parties prenantes passe également par l'amélioration continue de la conception de nos sites afin de limiter les risques pendant l'exploitation. En tant que propriétaire bailleur, nous nous devons de mettre à leur disposition des entrepôts en parfaite conformité avec la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé et sécurité. Mais cela n'est pas suffisant et nous allons au-delà de la stricte conformité. De nombreuses mesures ont d'ores et déjà été prises, allant plus loin que les recommandations et les réglementations. Ce chantier sera poursuivi et renforcé dans les prochains mois.

ARGAN a mis en place dans ses entrepôts tout un ensemble d'éléments visant à renforcer la sécurité des collaborateurs de nos clients : bandeaux vitrés toute largeur, zone refuge anti-écrasement, essais systématiques du dallage en termes de glissance et d'abrasivité, séparation des flux de véhicules, ralentisseurs aux passages piétons, etc. Et pendant les phases de construction, un animateur sécurité est présent sur chaque chantier pour promouvoir les bonnes pratiques (port des EPI, comportement dans les situations à risques, etc.).

4.5.4. Axe 4 : Actions citoyennes

Nos engagements à l'horizon 2030

- Favoriser l'insertion lors des phases de construction, pour la maintenance et pour l'entretien de nos entrepôts, en coordination avec nos partenaires et clients.
- Favoriser l'emploi local en confiant une part croissante de l'activité à des entreprises proches de nos projets d'implantation.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Intégrer une clause d'insertion dans 10 % de nos contrats de construction, de maintenance et d'entretien (25 % d'ici 2030).
- Intégrer une clause de sous-traitance locale dans nos contrats de construction (30 % d'ici 2030).

ARGAN poursuit et renforce son soutien à des actions locales permettant de concrétiser les co-bénéfices de l'installation de ses entrepôts sur les territoires. Au-delà, ARGAN compte mobiliser sa chaîne de valeur pour renforcer l'intégration de travailleurs en insertion lors des phases de construction et de maintenance de ses entrepôts dans le futur, en agissant sur 2 axes :

- La part des contrats construction, de maintenance et d'entretien intégrant une clause d'insertion et le volume d'heures d'insertion prévue en fonction de la surface bâtie ;
- La part de chiffre d'affaires liée à un projet qui sera confiée par les constructeurs à des entreprises locales.

Ces nouvelles actions, décidées en 2024, permettront d'améliorer encore le partage de la valeur créée avec les territoires accueillant un entrepôt ARGAN. Ces objectifs ont été partagés avec nos constructeurs à l'occasion d'ateliers organisés en 2024.

4.6. La Politique de Gouvernance

Notre politique de Gouvernance repose sur des principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité.

ARGAN est organisée de façon à créer les conditions favorables à son développement dans le respect des règles de bonne gouvernance. Elle se réfère et applique le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées du MIDDLENEXT et s'inspire également des principes du code AFEP-MEDEF, actualisé en décembre 2022.

Le Groupe a choisi une structure de gouvernance duale reposant sur un Directoire et un Conseil de Surveillance. Cette dissociation assure un équilibre entre les pouvoirs de gestion et de contrôle pour permettre de fixer les objectifs de la société et les moyens de les atteindre au regard de ses valeurs et de ses missions.

ARGAN a mis en place des politiques, chartes et des procédures rigoureuses pour prévenir la corruption et les conflits d'intérêts. Elle s'engage résolument, avec une tolérance zéro sur des faits liés à la corruption.

L'entreprise a instauré les mécanismes de contrôles internes nécessaires pour assurer la qualité de l'information financière et minimiser les risques opérationnels.

La Société a également intégré la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise pour l'ensemble de ses collaborateurs à compter de l'exercice 2025.

Des engagements précis, des objectifs clairs, des actions concrètes

Le Directoire d'ARGAN s'est engagé autour de 4 axes majeurs, accompagnés d'objectifs précis et de plans d'actions concrets. ARGAN suivra chaque année et rendra compte de ses progrès en matière de gouvernance.

4.6.1. Axe 1 : Gouvernance ESG

Nos engagements à l'horizon 2030

- Atteindre les meilleurs standards de pilotage pour notre politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur ;
- Promouvoir ces principes fondamentaux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes, notamment en faisant évoluer nos principaux documents contractuels (CPI, BEFA, RFP, etc.) ;
- Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique ;
- Renforcer encore notre approche éthique et la lutte contre toute forme de corruption ;
- Intégrer la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise, notamment pour le Directoire.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Sensibiliser 100 % de nos collaborateurs à l'ESG et au changement climatique ;
- Intégrer des critères ESG dans la rémunération de 100 % de nos collaborateurs (plan d'intéressement) ;
- Former 100 % des collaborateurs décisionnaires à la lutte anti-corruption et aux achats responsables.

4.6.1.1. Nos structures de gouvernance

Pour davantage de précisions sur nos organes de Gouvernance au chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel.

Activités de lobbying et participation politique

ARGAN n'a pas recours à des professionnels extérieurs pour la représentation de ses intérêts. L'ensemble des actions sur son domaine d'activité est piloté et financé par la FEI, la Fédération des Entreprises Immobilières, qui représente les acteurs du secteur, dont ARGAN, auprès des pouvoirs publics. ARGAN est également membre de l'AFILOG qui joue un rôle similaire dans son périmètre d'action.

ARGAN a dépensé 60 896 € au titre de ses adhésions à ces 2 structures en 2024.

ARGAN s'interdit toute intervention, participation ou lobbying politique. Elle interdit toute implication politique, de quelque sorte, en son nom. L'entreprise en précise les limites dans sa charte éthique.

Éthique, risques et achats responsables

- **Charte Éthique**

ARGAN a élaboré et publié fin 2023 une nouvelle Charte éthique. Elle souligne notre respect de la loi et des personnes, ainsi que nos responsabilités vis-à-vis de nos clients et de l'ensemble des parties prenantes d'ARGAN. La Charte éthique définit, explique et formalise les valeurs, les règles de conduite et de comportement, ainsi que les principes d'action que nous attendons de nous-mêmes et qu'exigent de nous nos relations avec les parties prenantes d'ARGAN. Elle précise notamment :

- Le dispositif d'alerte mis en place, avec la possibilité de déposer une alerte de manière anonyme, de manière confidentielle ;
- Les mesures de soutien et de protection des lanceurs d'alerte ;
- L'organisation du contrôle interne ;
- Les mesures en faveur de l'égalité, la diversité et l'insertion ;
- La politique de lutte contre le harcèlement ;
- La participation de l'entreprise à des activités politiques ;
- Les principes de relations avec nos parties prenantes.

Le mécanisme d'alerte est également accessible aux autres parties prenantes de l'entreprise et notamment ses fournisseurs.

En 2025, ARGAN n'a reçu aucune alerte sur des manquements à l'éthique.

- **Charte Anti-corruption**

Fin 2023, ARGAN a publié et diffusé auprès de ses collaborateurs une charte anti-corruption pour un respect strict de règles de conduite permettant de promouvoir un comportement professionnel intègre et exemplaire. Notre ambition est d'atteindre les meilleurs standards en matière de développement durable à travers une éthique professionnelle irréprochable. Celle-ci adresse notamment les thématiques de :

- Corruption ;
- Trafic d'influence ;
- Conflits d'intérêt ;
- Cadeaux invitations.

Elle prévoit un ensemble de sanctions en cas d'acte contraire aux règles édictées. La charte anti-corruption a été communiquée à l'ensemble des collaborateurs d'ARGAN qui s'engagent à la respecter. Chaque collaborateur signe cette Charte chaque année.

En cas de dilemme concernant une tentative potentielle de corruption, chaque employé peut demander un avis auprès du Secrétaire Général de l'entreprise, en charge de l'Éthique. En 2025, aucun cas de corruption n'a été rapporté ou détecté.

- **Charte Informatique et des données personnelle**

ARGAN a remis à jour en janvier 2024 sa Charte Informatique. Cette Charte comprend deux volets :

- Informatique, avec pour objet de préciser et de rappeler l'essentiel des principes relatifs aux modalités pratiques d'accès et d'utilisation des ressources d'ARGAN, des conditions dans lesquelles l'utilisation de ces ressources est autorisée et, plus précisément, des règles déontologiques, de sécurité technique et juridique s'imposant à tout utilisateur dans le respect des lois. Ce volet permet ainsi de renforcer la cybersécurité de l'entreprise ;
- Protection de la vie privée et des données relatives aux collaborateurs. L'entreprise veille à adopter et respecter une politique de confidentialité rigoureuse et conforme à la réglementation en vigueur, en particulier au Règlement Général européen sur la Protection des Données Personnelles n°2016/679 du 27 avril 2016 (dit RGPD) ainsi qu'à toutes les règles de droit national prises en application de celui-ci, à titre subsidiaire.

Concernant la protection des données personnelles, la Charte publiée décrit de manière claire, simple et complète la façon dont ARGAN en sa qualité de responsable de traitement, collecte et utilise les Données Personnelles et les moyens dont dispose chaque collaborateur pour contrôler cette utilisation et exercer les droits s'y rapportant.

Comme en 2024, 100 % des collaborateurs d'ARGAN ont suivi en 2025 une formation visant à les sensibiliser autour des engagements ESG de l'entreprise, de l'application de ces chartes, et des risques ESG (notamment climatiques).

- **Charte de déontologie boursière**

Publiée en juin 2024, la charte de déontologie boursière vise à expliciter le corpus de règles de déontologie boursière, en interne mais également vis-à-vis de tout tiers, en vigueur en France afin d'éviter tout risque de délit d'initié ou de traitement inégal des actionnaires, notamment concernant les catégories d'informations dites privilégiées.

- **Charte des Achats Responsables & Code de conduite ESG Fournisseurs**

ARGAN a renforcé en novembre 2024 sa politique Achats avec la publication d'une Charte des Achats responsables et d'un Code de conduite ESG visant ses fournisseurs.

Cette Charte régit la relation d'ARGAN à ses fournisseurs dans un cadre volontariste d'un point de vue ESG. Elle fait référence au Pacte Mondial de l'ONU avec 10 principes autour du Droit du travail, de l'Environnement et de la Lutte contre la corruption et elle inclut et rappelle les engagements ESG

d'ARGAN, notamment en matière climatique pour la réduction du bilan carbone de la chaîne de valeur.

Le corpus de chartes d'ARGAN ainsi que les documents directeurs en matière d'ESG sont accessibles publiquement sur le site [argan.fr](https://www.argan.fr).

4.6.2. Axe 2 : Reporting et transparence

Nos engagements à l'horizon 2030

- Continuer à améliorer et diversifier les indicateurs communiqués, chaque année, au marché pour refléter l'avancement de notre stratégie ESG ;
- Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Intégrer le benchmark GRESB ;
- Devenir une Entreprise engagée pour la nature, avec dépôt d'un plan d'actions biodiversité.

Les engagements d'ARGAN

- ARGAN soutient le Pacte mondial des Nations Unies ;
- ARGAN a été noté pour la première par le GRESB en 2025 avec une note moyenne de 83/100 obtenu la médaille d'argent ECOVADIS ;
- ARGAN a déposé son plan d'actions en faveur de la biodiversité en 2024, avec une certification « Entreprises Engagées pour la Nature » obtenue en 2025.

4.6.2.1. Évolution de notre notation extra-financière

ARGAN suit avec attention les évolutions réglementaires et continue ses travaux préparatoires pour pouvoir remplir ses de futures obligations potentielles.

Parallèlement, le Groupe s'est fixé de définir et d'intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de sa performance ESG. C'est pourquoi ARGAN entend accroître le nombre de référentiels et benchmarks qu'il intègre pour la notation ESG (Sustainalytics, GRESB...), mais aussi pour la certification de sa démarche par des organismes indépendants.

2025 marque une année de progrès d'ores et déjà solides en termes de notation des réalisations et de la stratégie extra-financière d'ARGAN par les organismes GRESB avec une première évaluation à 83/100, Sustainalytics à risque faible (16,1) et Ethifinance (83/100). Par ailleurs, ARGAN a à nouveau été certifié médaille d'argent par ECOVADIS.

Le tableau ci-dessous synthétise l'évolution des notations entre 2024 et 2025 :

Organisme	Au titre de 2024	Au titre de 2025	Évolution
 SUSTAINALYTICS	16,7	16,1	Progrès
 G R E S B	Non applicable	83 / 100	-
 Ethifinance	Statut or (75/100)	Statut or (83/100)	Progrès
 ecovadis	Statut argent (top 15 %) – 71/100	Statut argent (top 15 %) - 73 /100	Progrès

4.6.3. Axe 3 : Achats responsables

Nos engagements à l'horizon 2030

- Élaborer notre politique d'achats responsables, intégrer nos fournisseurs dans la démarche et former les collaborateurs concernés ;
- Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG.

- Intégrer des engagements ESG concrets (lutte contre le travail illégal, respect des droits humains, etc.) dans 100 % de nos nouveaux documents contractuels (CPI notamment) ;
- Définir plus spécifiquement un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec nos partenaires-constructeurs.

Nos actions pour 2025 et 2030

- Élaborer notre politique d'achats responsables, former les collaborateurs concernés et intégrer nos fournisseurs dans la démarche en leur faisant signer notre future charte ESG, intégrant un volet droits humains ;

Évolution de notre politique d'achats responsables

ARGAN a publié en 2024 une charte des achats responsables, intégrant ainsi ses fournisseurs dans la démarche, et a formé ses collaborateurs concernés. Plus spécifiquement, le Groupe a défini également un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et net zéro carbone à l'usage (avec un programme de compensation par reforestation en France) avec ses partenaires constructeurs, dont AutOnom®, déployé depuis 2022, est une étape clé. L'objectif d'ARGAN avec ce standard est d'intégrer les considérations ESG sur l'ensemble du cycle de vie, de la définition du projet avec ses clients et avec les territoires jusqu'à l'exploitation en passant par la construction et la maintenance.

100 % des collaborateurs d'ARGAN en situation d'achats ont été formés aux achats responsables en 2024.

4.6.4. Axe 4 : Développement des territoires et nouveaux formats logistiques

Nos engagements à l'horizon 2030

- Définir et mettre en place un schéma d'optimisation des co-bénéfices lors de la conception des nouveaux projets, en concertation avec les territoires ;
- Étudier de nouveaux schémas vertueux autour notamment de la réhabilitation des friches industrielles.

Nos actions pour 2025 et 2030

Intégrer un processus de co-construction systématique avec les collectivités locales, visant à optimiser les co-bénéfices de nos nouveaux projets.

Évolution de nos engagements en faveur des territoires

Notre entrepôt de Mondeville, livré en 2024, est une première brique venant concrétiser et renforcer nos engagements envers des schémas de développement territoriaux vertueux, autour d'une vaste friche industrielle. En 2025, 55 millions d'euros ont été livrés par ARGAN dans les territoires français. Environ 25 000 salariés de nos clients travaillent dans nos plateformes logistiques.

Objectifs de Développement Durable

ARGAN s'est engagée en 2023 en faveur du Pacte mondial des Nations Unies et de ses dix principes autour des droits humains, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption. ARGAN a publié en 2024 sa première Communication sur le Progrès (COP).

Au-delà, ARGAN a souhaité que sa stratégie ESG prenne en compte les 17 Objectifs de Développement Durable de l'Organisation des Nations Unies. Compte tenu de son activité, de sa taille et du nombre relativement réduit de ses collaborateurs (une trentaine), ARGAN a

décidé de concentrer ses actions sur les 5 Objectifs de Développement Durable suivants:

- Objectif numéro 7 : Énergie propre et d'un coût abordable ;
- Objectif numéro 9 : Industrie, innovation et infrastructure ;
- Objectif numéro 11 : Villes et communautés durables ;
- Objectif numéro 13 : Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques ;
- Objectif numéro 15 : Vie terrestre.

En complément de ces 5 ODD, ARGAN restera particulièrement attentive aux objectifs 5 (Égalité entre les sexes), 6 (Accès à l'eau salubre et à l'assainissement), 8 (Accès à des emplois décents) et 12 (Consommation et production responsables), aussi bien dans son activité propre que dans sa chaîne de valeur.

4.7. Cadre général et Gouvernance ESG

Acteur français familial animé par une vision à long terme, ARGAN a développé une stratégie ESG ambitieuse, venant renforcer ses engagements sur les trois composantes. Cette stratégie a volontairement pris comme cadre de référence les attendus de la Directive CSRD. Des stratégies thématiques complémentaires sur le climat ou encore la biodiversité sont venues compléter le travail initial pour correspondre aux meilleures pratiques. ARGAN réaffirme ainsi ses priorités :

- La mise en œuvre de plans d'actions volontaristes en faveur de la décarbonation, de la production d'énergies renouvelables et de la biodiversité
- Un juste partage de la valeur créée pour l'ensemble de nos parties prenantes et notamment nos salariés
- La satisfaction de nos clients-locataires et leur accompagnement face aux nouveaux enjeux
- Le soutien aux territoires qui accueillent nos entrepôts.

4.7.1. Méthodologie

ARGAN a mené une large mise à jour de sa stratégie ESG en 2023. Les travaux préparatoires réalisés ont été complétés en 2024 pour intégrer un ensemble de thématiques nouvelles, prises en compte dans les normes ESRS.

A l'occasion de ces travaux, ARGAN a volontairement intégré les grands principes directeurs permettant de réaliser une analyse de double matérialité. Sous réserve de la confirmation de l'évolution des normes européennes de reporting annoncée en février 2025, ARGAN ne serait plus concerné par l'obligation de reporting CSRD. ARGAN reste toutefois en attente des éléments réglementaires nécessaires pour mettre à jour son cadre de reporting ESG.

Pour la définition de sa stratégie ESG, ARGAN a :

- Identifié, via un ensemble d'interviews et d'ateliers internes, ses impacts potentiels sur son environnement et ses parties prenantes – 2023
- Mesuré l'impact potentiel des évolutions de son environnement sur son activité, en respectant les sujets potentiels de matérialité d'impact identifiés dans les normes ESRS – 2024
- Confronté ces éléments à un benchmark sectoriel couvrant ses principaux concurrents et intégrant des études de références (CBRE, ADEME, etc.) – 2023 & 2024
- Mené une analyse de risques et d'opportunités intégrant les thématiques ESG – 2023 & 2024.

ARGAN a complété ces éléments en 2025 par une étude de résilience (risques physiques) de son parc immobilier. L'équipe ESG, assistée d'un consultant indépendant, a dirigé le processus de collecte des données et évalué les informations afin de tirer des conclusions sur l'importance relative des différents impacts. Les résultats sont résumés dans le chapitre 3 relatif aux risques du Groupe.

Tous les thèmes, sous-thèmes et sous-sous-thèmes ont été évalués sur la base du même système de notation et des mêmes seuils. Les experts internes en la matière ont joué un rôle clé dans ce processus.

Les conclusions de ce travail ont été revues par le Secrétaire Général d'ARGAN, membre du Directoire avant une validation par le Directoire d'ARGAN. Elles ont servi de base à la stratégie ESG publiée en 2023 et à son enrichissement en 2024. L'analyse des risques ESG et la matrice de double matérialité seront mis à jour dans le cadre du rapport ESG 2026 pour intégrer les résultats de l'étude complète de résilience réalisée au 1^{er} semestre 2025. Ces documents donneront lieu ensuite à une présentation et une validation par le Conseil de Surveillance après avis du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité.

4.7.2. Échanges avec les parties prenantes

Dans le cadre de cette démarche, ARGAN a également interrogé ses principales parties prenantes. Cette démarche participative a été réalisée par un prestataire extérieur indépendant afin de garantir la qualité du contenu et la bonne restitution des différentes paroles. Elle s'est matérialisée par la réalisation :

- D'une cartographie précise des parties prenantes pertinentes ;
- De questionnaires personnalisés portant sur les actions, enjeux, attentes et l'ambition de chaque partie prenante sur les 3 composantes ESG ;
- D'une vaste consultation de 21 parties prenantes externes (clients, fournisseurs, collectivités locales, partenaires financiers, organisations professionnelles) et de l'équipe de direction élargie d'ARGAN. 25 entretiens ont ainsi été réalisés avec

des représentants des organisations ciblées et des collaborateurs d'ARGAN, aussi bien des dirigeants, que des managers opérationnels ou encore des responsables ESG, sur une durée minimum d'une heure.

D'une analyse documentaire complémentaire sur les politiques et engagements de ces parties prenantes sur les thématiques clés, notamment la stratégie carbone, et d'une analyse des meilleures pratiques du secteur. Ce travail a permis de formaliser les attentes des parties prenantes sur les thématiques environnementales, sociales et sociétales. Leurs contributions ont donné lieu à plusieurs restitutions auprès des Dirigeants d'ARGAN et ont été directement intégrées dans la formalisation des axes de travail principaux et la stratégie ESG de l'entreprise.

Au-delà, ces échanges ont également permis de valider la perception des parties prenantes sur les principaux impacts potentiels d'ARGAN pouvant les affecter. Un dialogue continu avec nos parties prenantes éclaire nos décisions stratégiques, nos opérations quotidiennes, notre modèle d'affaires et nos efforts en matière de développement durable. En ce qui concerne nos clients en particulier, nous évaluons en permanence leurs besoins afin de nous adapter à l'évolution des demandes du marché. Les points de vue et les intérêts de nos principales parties prenantes sont continuellement discutés en interne lors de réunions de suivi dédiées organisées chaque mois, en présence de tout ou partie des membres du Directoire. Le Conseil de Surveillance est informé régulièrement afin de garantir une action rapide et une évolution continue de notre stratégie et de notre modèle économique.

Notre approche de l'engagement des parties prenantes varie en fonction du groupe de parties prenantes, et nous utilisons un mélange de canaux et de méthodes informels et formels pour maintenir ce dialogue, tout au long du cycle de vie d'un projet :

- Nos clients disposent, une fois le bâtiment livré, d'une équipe asset et property dédiée, garantissant un contact régulier et une disponibilité permanente au quotidien et en cas de besoins spécifiques d'accompagnement (résolution de sinistres, projets d'extension, travaux d'amélioration énergétique, etc.) ;
- Nos actionnaires ont accès à des publications régulières d'informations sur les développements en cours et les résultats financiers et extra-financiers en français et en anglais. Au-delà, des conférences et des roadshows leur sont dédiés en complément de l'Assemblée Générale annuelle, ouverte au public ;
- Les représentants des territoires partenaires sont en dialogue permanent avec nos équipes pour garantir la meilleure insertion possible de nos projets selon leurs enjeux (qualité du bâti, emplois créés, maîtrise de l'impact environnemental, etc.).

Au-delà, nous faisons appel à des experts internes et externes pour comprendre au mieux les évolutions de notre secteur d'activité et les attentes des parties prenantes. Ces experts comprennent des employés clés exerçant des responsabilités et ayant des connaissances sur des aspects spécifiques de notre modèle d'entreprise et de nos opérations. En ce qui concerne les questions de développement durable, nous faisons appel à des conseillers externes ayant une connaissance approfondie de domaines tels que les questions environnementales liées à notre modèle d'affaires.

4.7.3. Analyse et mitigation des risques

ARGAN a procédé à une mise à jour de la cartographie de ses risques ESG, notamment en anticipation des standards attendus pour la CSRD, qui ne s'applique en définitive pas à la Société.

Ce travail a permis de définir les impacts potentiels d'ARGAN les plus importants et les risques associés, compte tenu de la probabilité de leur survenance, de leur portée, de leur échelle et de leur caractère irréversible. ARGAN a ainsi identifié les principaux risques qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa réputation, sa situation financière, ses résultats, sa valorisation future ou ses perspectives de développement. Au-delà, ARGAN a procédé à une première analyse précise des opportunités liées à ces impacts, notamment quant à son positionnement premium face aux évolutions des coûts de l'énergie et au changement climatique. Ces éléments ont été intégrés dans le travail de mise à jour de la matérialité d'ARGAN. Celle-ci a également étendu son analyse d'impact à l'ensemble de sa chaîne de valeur, amont comme aval, et engagé des discussions concrètes avec ses partenaires pour limiter ses impacts dans le futur. La chaîne de valeur amont d'ARGAN intègre notamment ses partenaires constructeurs et leurs salariés. La chaîne de valeur aval d'ARGAN intègre principalement ses clients locataires.

Plus spécifiquement, les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

- **Risques physiques** qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques induits par les mutations du système climatique.
 - Leur maîtrise repose sur une prise en compte des normes en vigueur lors de la construction et de l'adaptation du patrimoine immobilier aux évolutions climatiques. A titre d'exemple, un système de protection contre la foudre équipe chaque entrepôt. Son rôle est de prévenir les effets destructeurs d'éventuels impacts de foudre sur le bâtiment. Des pointes paratonnerres disposées sur la toiture de l'entrepôt sont reliées à une boucle de mise à la

terre (câble de cuivre nu enterré qui ceinture le bâtiment). En cas d'orage, l'électricité statique présente dans l'air ambiant se décharge de manière préférentielle à travers le circuit allant des paratonnerres vers la terre, plutôt qu'en suivant un cheminement aléatoire potentiellement source de dégâts matériels, voire humains ;

- Rappelons également que la totalité du patrimoine de la société est située en France, région du monde soumise au changement climatique, mais dans un contexte plus facilement maîtrisable que d'autres zones du monde et 29 % des actifs sont en Île-de-France. Aucun actif n'est situé sur le littoral ou en zone montagneuse.

- **Risques de transition** qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition vers une économie bas-carbone. Leur maîtrise repose sur la politique de développement durable mise en place par la société. Au 31 décembre 2025, la société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

Depuis 2025, ARGAN précise les risques ESG spécifiques décomposés en cinq facteurs de risques. Ces derniers sont détaillés au chapitre 3 du présent du Document d'enregistrement universel. Le lecteur est invité à s'y rapporter pour davantage d'informations concernant l'évaluation de ces risques et les commentaires apportés par la Société à ce sujet.

4.7.4. Matrice de double matérialité

La matrice de matérialité présentée ci-dessous correspond à celle du rapport ESG 2025, avant une mise à jour à venir dans le cadre du rapport ESG 2026. Elle a été réalisée et priorisée en intégrant à la fois les attentes des parties prenantes, les enjeux de performance globale d'ARGAN pour demain, les impacts de l'entreprise sur son environnement et les impacts financiers potentiels issus de l'analyse de risque ESG, répondant ainsi au principe de double matérialité.

Processus décisionnel

Pour l'ensemble des ESRS et des thématiques associées :

- La formalisation de la matrice de double matérialité a été réalisée par les équipes ESG avec le soutien d'un consultant externe, en s'appuyant sur les experts internes pertinents ;
- Cette formalisation s'est appuyée sur l'analyse d'impact, de risques et d'opportunités réalisée et s'appuie sur les documents internes relatifs aux procédures opérationnelles, les politiques ESG, des questionnaires et le suivi des indicateurs ESG ;
- Une première version a été revue lors d'ateliers avec l'équipe ESG. La version finale a été revue par le Secrétaire Général d'ARGAN ;
- La version finale a été validée par le Directoire, sous réserve de la mise à jour prévue en 2025 autour des risques de résilience.

Intérêts et points de vue des parties intéressées

Les différentes parties prenantes d'ARGAN peuvent être classées selon les groupes suivants :

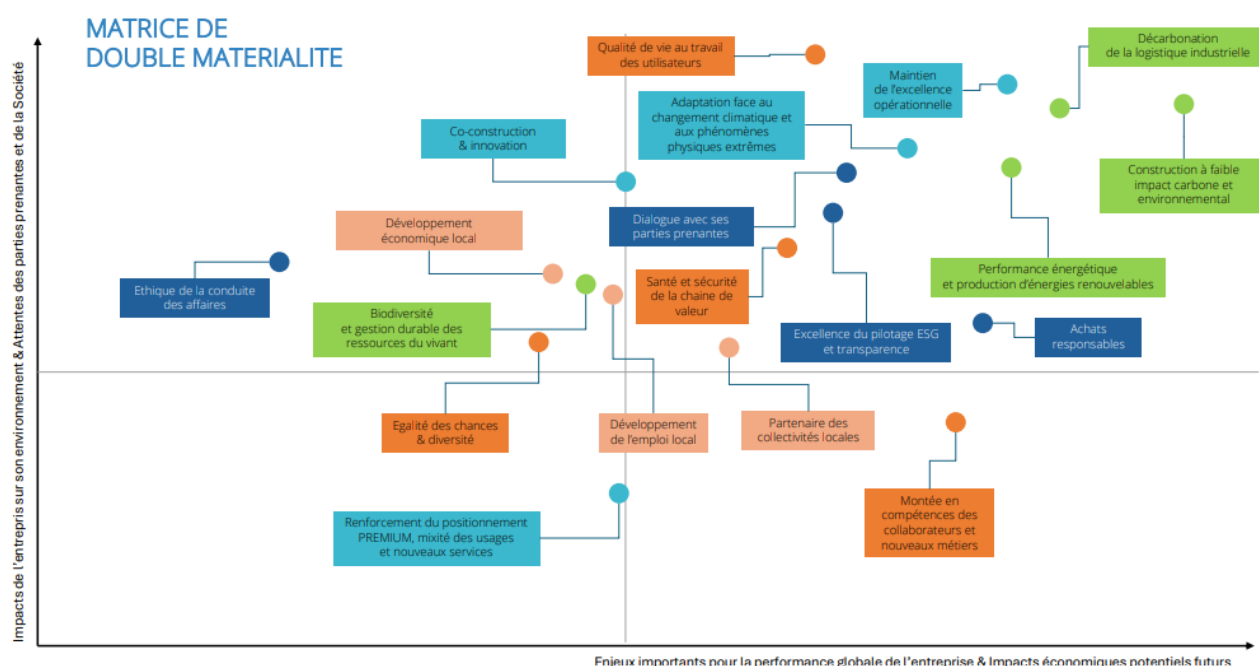
- Clients ;
- Acteurs locaux et notamment les collectivités locales ;
- Fournisseurs et notamment constructeurs ;
- Actionnaires, financeurs et analystes.

Ces différents groupes ont été interrogés afin de construire la matrice de matérialité d'ARGAN. Il se dégage de ces interviews les principaux points suivants reflétant les intérêts et points de vue des principales parties prenantes :

Parties prenantes	Attentes principales ESG et perceptions
Clients	• Une relation de long terme, de très grande qualité grâce à l'agilité et la réactivité que ce soit en cas de problème ou en amont lors des prises de décision ; • La performance ESG réelle des entrepôts est recherchée, notamment en lien avec l'énergie et les émissions de GES ; • Asset management et property management intégrés.
Acteurs locaux et notamment les collectivités locales	• Se préparent à la Zéro artificialisation Nette avec réduction de l'emprise ; • Les enjeux : la neutralité carbone + la rénovation & réhabilitation ; • Sont attentifs à la dynamisation du tissu économique local, à la densification et à la mixité des usages ; • Une relation de long terme saluée, avec un acteur français stable doté d'une vision patrimoniale et territoriale.
Fournisseurs et notamment constructeurs	• Saluent la volonté de dialogue et de co-construction d'ARGAN pour mettre en place des solutions de décarbonation et d'efficacité énergétique sur les nouveaux projets. Un dialogue nourri est entretenu en permanence.
Actionnaires, Financeurs, Analystes	• En 2023, formalisation des stratégies ESG, notamment bas-carbone ; • Des engagements avec des indicateurs précis, notamment environnementaux ; • La recherche de labels, benchmark et référentiels internationaux ; • Perception – L'innovation AutOnom® a été saluée ainsi que le plan de rénovation du parc existant par l'installation de PACs en remplacement des chaudières à gaz ; – La présentation de la stratégie ESG d'ARGAN en octobre 2023 a été très bien perçue avec une prise en compte très rapide par Sustainalytics (passage de risque moyen à risque faible).

Il s'agit d'une évolution ponctuelle de la matrice réalisée l'année passée, en accord avec les principes de la Corporate Sustainability Reporting Directive, le périmètre d'ARGAN n'ayant pas été modifié de manière fondamentale depuis le précédent exercice. Certains enjeux de matérialité ont été légèrement repriorisés pour affiner leurs niveaux d'impacts et précisés pour mieux décrire l'ensemble des éléments intégrés à chacun.

Cette matrice de double matérialité a été validée par le Directoire d'ARGAN en 2024. Il est prévu qu'elle soit modulée dans le cadre du rapport ESG 2026 pour intégrer les résultats de l'étude complète de résilience du parc aux risques climatiques réalisée en 2025.



• **Enjeux et impacts environnementaux :**

- Décarbonation de la logistique industrielle,
- Construction à faible impact carbone et environnemental,
- Performance énergétique et production d'énergies renouvelables,
- Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant ;

• **Enjeux et impacts Sociétaux :**

- Partenaire des collectivités locales,
- Développement de l'emploi local,
- Développement économique local ;

• **Enjeux Sociaux :**

- Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers,
- Qualité de vie au travail des utilisateurs,
- Santé et sécurité de la chaîne de valeur,
- Égalité des chances & diversité ;

• **Enjeux de Gouvernance :**

- Dialogue avec ses parties prenantes,
- Achats responsables,
- Excellence du pilotage ESG et transparence,
- Éthique de la conduite des affaires ;

• **Enjeux Satisfaction client :**

- Maintien de l'excellence opérationnelle,
- Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes,
- Co-construction & innovation,
- Renforcement du positionnement PREMIUM, mixité des usages et nouveaux services.

Pour la description détaillée des différents enjeux, le lecteur est invité à se référer au rapport ESG 2025 publié en avril 2025 et disponible sur le site argan.fr, et à confronter à la prochaine publication du rapport ESG 2026.

4.7.5. Détails des différents enjeux

4.7.5.1. Enjeux & impacts environnementaux

- **Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant**

L'activité d'ARGAN implique une artificialisation des sols (hors construction sur des friches), la mise en place de clôtures, de sources d'éclairage extérieur, ainsi que les nuisances sonores peuvent engendrer des discontinuités dans les trames noires, vertes et bleues. La gestion durable des espaces verts des sites et la régénération du vivant sur les sites exploités et/ou sur des sites proches est un enjeu important pour limiter l'impact d'ARGAN.

- **Décarbonation de la logistique industrielle**

Si les émissions directes d'ARGAN sont extrêmement limitées, l'activité d'ARGAN engendre un volume important d'émissions indirectes de GES, dues à l'extraction des matières premières, au transport des matériaux et au processus de construction des entrepôts, ainsi qu'à l'exploitation de ces derniers par ses clients. L'amélioration de l'efficacité énergétique, de la performance énergétique et l'intégration de technologies et méthodes de construction favorisant le bas-carbone sont des enjeux importants pour limiter l'impact d'ARGAN et de sa chaîne de valeur.

- **Construction à faible impact carbone et environnemental**

Au-delà des émissions de GES, la construction et l'exploitation des entrepôts peuvent avoir d'autres impacts environnementaux (qualité des sols, consommation d'eau, etc.) qu'il convient de mesurer et limiter. L'amélioration continue de la conception des entrepôts, mais aussi l'intégration progressive d'une logique d'économie circulaire dans la construction et la future fin de vie des bâtiments doit permettre de limiter l'impact d'ARGAN et de sa chaîne de valeur.

- **Performance énergétique et production d'énergies renouvelables**

Les coûts d'exploitation des entrepôts, mais aussi leurs impacts liés à l'énergie sont une thématique importante pour ARGAN et ses clients. La production d'énergie photovoltaïque en toiture via le standard AutOnom®, et demain en ombrières, ainsi que les plans LED pour l'éclairage, PAC pour le chauffage et l'analyse des consommations énergétiques sont autant de leviers d'adaptation visant à réduire l'impact d'ARGAN et de sa chaîne de valeur.

4.7.5.2. Enjeux & impacts sociaux

- **Qualité de vie au travail des utilisateurs**

ARGAN travaille en permanence à améliorer non seulement la qualité de vie au travail de ses propres collaborateurs (notamment via des locaux agréables, accessibles, etc.) mais aussi la qualité de vie des futurs utilisateurs de ses entrepôts ; un critère important pour accompagner ses clients dans la fidélisation de leurs collaborateurs.

- **Santé et sécurité de la chaîne de valeur**

ARGAN accompagne ses collaborateurs dans leurs missions, met à disposition les outils et matériels adaptés et propose des formations permettant de limiter les atteintes à leur intégrité physique et à leur santé. L'entreprise mène un travail équivalent vis-à-vis de la conception de ses entrepôts pour livrer des lieux de travail sécurisés, tout en veillant à ce que ses partenaires constructeurs respectent strictement les normes de sécurité sur les chantiers.

- **Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers**

ARGAN peut s'appuyer sur une équipe réduite en nombre, mais fortement experte et durablement engagée. Pour maintenir cette expertise, ARGAN met en œuvre un plan de formation et de coaching personnalisé. Au-delà, ARGAN reste attentif aux évolutions de son marché et de son activité et veille à intégrer les nouveaux métiers les plus pertinents pour maintenir l'excellence de son service client (décarbonation, énergie, etc.) et limiter ses impacts sur son environnement.

- **Égalité des chances et diversité**

ARGAN est consciente de l'importance de maintenir un cadre de travail vertueux et inclusif, qui laisse une place à chacun. L'entreprise veille à intégrer autant que possible la diversité au cœur de ses recrutements et des promotions internes. Par son équipe réduite, ARGAN se doit de privilégier la compétence et l'engagement, d'où qu'ils viennent, en partageant avec tous, de manière égale, la valeur collective créée.

4.7.5.3. Enjeux et impacts de gouvernance

- **Éthique de la conduite des affaires**

ARGAN et ses dirigeants sont attentifs dans la conduite des affaires. L'entreprise veille à respecter les meilleures pratiques et s'appuie pour cela sur les valeurs et l'éthique impulsées par son fondateur. Elle surveille avec la même rigueur le respect de ces principes chez ses partenaires et ses fournisseurs. Les principes fondamentaux et les modalités pratiques en la matière sont détaillés dans des Chartes.

- **Dialogue avec les parties prenantes**
ARGAN maintient un dialogue exigeant avec ses principales parties prenantes. A l'écoute des besoins de ses clients, des attentes des collectivités partenaires, des aspirations de ses salariés, des remontées de sa chaîne de valeur et de ses fournisseurs, l'entreprise veille à limiter ses impacts en permettant à tous d'exprimer leur point de vue pour permettre un alignement collectif.
- **Excellence du pilotage ESG et transparence de l'information**
ARGAN et ses dirigeants sont convaincus de l'importance stratégique des sujets couverts par l'ESG et veillent à mettre en place les meilleures pratiques de pilotage et de transparence dans les informations communiquées et les engagements pris.
- **Achats responsables**
ARGAN investit chaque année entre 100 et 150 millions d'euros dans le cadre de son développement. Cette ambition de l'entreprise engendre une responsabilité forte vis-à-vis de sa chaîne de valeur, pour construire des relations stables, éthiques, responsables, mais aussi exigeantes pour limiter collectivement les impacts potentiellement négatifs de l'activité de l'entreprise.

4.7.5.4. Enjeux et impacts de satisfaction clients

- **Maintien de l'excellence opérationnelle**
ARGAN a fait le choix de se positionner sur un segment premium, en proposant des actifs de qualité, intégrant les dernières technologies et des innovations énergétiques et environnementales significatives. Au-delà, il apporte un service personnalisé à ses clients pour garantir leur satisfaction et apporter une performance, y compris extra-financière, de premier plan.
- **Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes**
Au-delà de ses propres émissions et impacts environnementaux, ARGAN est consciente de l'impact potentiel du changement climatique sur son environnement et son activité. L'entreprise intègre la notion de résilience à la construction et à la vie de ses actifs ainsi qu'à son modèle d'affaires.
- **Co-construction & innovation**
ARGAN veille à intégrer les meilleures technologies industrialisées et sécurisées dans ses nouveaux développements. L'entreprise coconstruit son approche avec ses partenaires, ses clients et les territoires sur lesquels elle plante ou développe son activité.

- **Renforcement du positionnement PREMIUM, mixité des usages et nouveaux services**

ARGAN travaille sans relâche à renforcer son positionnement premium, meilleure garantie de la résilience de son modèle d'affaire et de ses revenus futurs. A l'écoute de ses parties prenantes, l'entreprise suit les évolutions attendues de modèle d'affaires, l'intégration de nouveaux services à valeur ajoutée et les besoins de sites qui intègrent différents types d'usage, sans dévier de ses fondamentaux.

4.7.5.5. Enjeux et impacts sociétaux

- **Développement économique local**
ARGAN est consciente du rôle économique local de ses implantations et travaille avec les territoires et ses clients pour maximiser les co-bénéfices potentiels, dans la durée.
- **Développement de l'emploi local**
A travers ses sites, ARGAN permet à ses clients de positionner environ 25 000 emplois au plus près des territoires. En travaillant sur la mixité des usages, l'entreprise veille à optimiser ce potentiel d'emplois locaux.
- **Partenaire des collectivités locales**
Un site ARGAN n'est pas qu'un entrepôt, c'est une part de son territoire d'implantation. ARGAN travaille avec les collectivités locales pour limiter les impacts, optimiser les co-bénéfices, valider l'acceptabilité des nouveaux sites et développe de vrais partenariats gagnants-gagnants, un élément essentiel pour le développement futur de l'entreprise.

4.7.6. ARGAN est hors du champ d'application de la CSRD

ARGAN, société comptant environ 30 salariés et réalisant un chiffre d'affaires de 212 millions d'euros en 2025, se situe actuellement hors du champ d'application de la directive européenne CSRD, celle-ci visant en priorité les entreprises dépassant certains seuils d'effectif, et l'entreprise ne franchissant pas le critère requis en nombre de salariés pour être soumise, à ce stade, aux obligations renforcées de reporting de durabilité prévues par cette réglementation.

Toutefois, **bien qu'ARGAN ne soit pas actuellement soumise aux obligations réglementaires de la directive CSRD, l'entreprise s'inscrit dans une démarche volontaire de transparence extra-financière en intégrant dans son reporting ESG un certain nombre d'indicateurs et d'informations inspirés de ce cadre européen, afin de répondre aux attentes de ses parties prenantes et d'anticiper de possibles évolutions futures des exigences en matière de performance environnementale, sociale et de gouvernance.**

4.7.7. Gouvernance ESG

Concernant l'organisation générale de la Gouvernance d'ARGAN, le lecteur est invité à se référer au chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel. Les points ci-après visent à préciser la façon dont les thématiques ESG sont intégrées aux organes de Gouvernance du Groupe.

4.7.7.1. Le Directoire

Composé de 4 membres, le Directoire a pour mission d'élaborer et de mettre en œuvre la stratégie d'ARGAN, d'en valider la cohérence avec le modèle et les objectifs financiers, et d'en déployer le volet lié à la feuille de route ESG.

Le Secrétaire Général d'ARGAN a la charge de la définition, du déploiement, du pilotage et du suivi de la stratégie validée par le Directoire et de la revue du plan d'actions associé. Il est membre du Directoire depuis avril 2024. Pour cette mission, il s'appuie sur une équipe pour partie dédiée à cette mission et sur des ressources partagées au sein des autres Directions d'ARGAN (expert énergie, etc.). Il s'assure également du déploiement à tous les niveaux et de la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs. Il assure enfin la revue des risques environnementaux, sociaux et sociétaux issus de l'analyse des risques de l'entreprise ainsi qu'une revue des risques climatiques.

Le Directoire a pour mission d'assurer le développement de l'entreprise et de garantir la maîtrise de l'activité opérationnelle. Il est par ailleurs le garant de l'application et du respect des critères de gouvernance détaillés dans les documents suivants :

- Charte éthique (y compris la protection des lanceurs d'alerte) ;
- Charte anti-corruption (y compris le traitement des conflits d'intérêt) ;
- Charte ESG Fournisseurs, prestataires et sous-traitants ;
- Charte Informatique (y compris protection des données personnelles et cybersécurité) ;
- Charte de déontologie boursière ;
- Le déploiement de la stratégie Biodiversité.

4.7.7.2. Le Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est une instance collégiale composée de 6 membres dont 2 indépendants qui représentent collectivement l'ensemble des actionnaires.

Il a pour objectif premier d'assurer le succès à long terme de la société dans le respect des intérêts de toutes les tierces parties prenantes essentielles à la réalisation de cet objectif, à savoir les actionnaires, le personnel, les clients, les fournisseurs et les autres créanciers. Pour cela, il examine et arrête les orientations stratégiques de la société et exerce le contrôle permanent de la gestion mise en œuvre par le Directoire.

- 50 % de femmes au sein du Conseil de Surveillance (au 31 décembre 2025) ;

- 33 % de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance.

Composé de femmes et d'hommes disposant d'une forte expérience, sa diversité garantit sa qualité de jugement, sa capacité d'anticipation ainsi que son intégrité dans l'exercice de ses fonctions de supervision et de contrôle. Depuis 2023, les sujets ESG sont spécifiquement abordés en Conseil de Surveillance dans le cadre du compte rendu d'activité du Comité d'audit, des risques et de la durabilité, au moins 1 fois par an. Au-delà, dans le cadre des relations entre le Directoire et le Conseil de Surveillance, le Directoire présente un rapport d'activité lors de chaque réunion du Conseil de Surveillance. Ce rapport présente notamment les avancées sur les thématiques ESG. En lien avec notre politique ESG, le Conseil de Surveillance et le Directoire exercent les missions dévolues par la loi et agissent en considérant les enjeux sociaux et environnementaux des activités d'ARGAN.

- Risques et opportunités : Ils examinent régulièrement les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. C'est notamment le rôle du Comité d'audit, des risques et de la durabilité qui se réunit au minimum 2 fois par an.
- Lutte contre la corruption : Ils s'assurent, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence.
- Diversité, équité, inclusion : Ils s'assurent de la bonne mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité.
- Informations stratégiques : Ils veillent à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour le Groupe ainsi que sur ses perspectives à long terme.
- Droits des actionnaires : Ils se doivent de porter une attention particulière dans leur gouvernance sur une juste articulation entre
 - La liberté d'action entrepreneuriale des dirigeants ;
 - La protection des actionnaires minoritaires ;
 - La pérennité de l'entreprise ;
 - La redevabilité vis-à-vis de tout l'écosystème, en premier lieu ses collaborateurs mais également toutes les autres parties prenantes.

Lors de ses réunions, les principaux thèmes abordés par le Conseil de Surveillance sont :

- La politique commerciale ;
- La stratégie de développement ;
- Le volet social (Ressources Humaines) ;
- La stratégie et les actions ESG.

Le Conseil de Surveillance est assisté de deux comités : le Comité d'audit, des risques et de la durabilité et le Comité des Nominations et des Rémunérations, composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, et présidés par un membre indépendant. Pour davantage d'informations sur les prérogatives de chacun de ces comités, le lecteur est invité à se référer au chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel.

4.7.7.3 . Le Comité de suivi Energie / Environnement

Un comité interne à l'entreprise dédié au suivi des actions et plans d'investissement énergétiques se réunit une fois par mois, associant les principaux managers de l'entreprise et les personnels directement concernés. Depuis janvier 2024, ce comité est élargi au suivi de l'ensemble des actions environnementales d'ARGAN.

4.7.7.4. Expertise en matière de durabilité des organes de direction

L'expertise en matière de durabilité que les organes de direction, dans leur ensemble, possèdent, provient à la fois de formations réalisées sur les principes et fondamentaux de la RSE, la réglementation CSRD et des thématiques particulières (environnementales, sociales et de gouvernance) mais également par l'intermédiaire d'experts externes.

ARGAN dispose d'un Conseil de Surveillance, d'un Directoire et d'un membre du Directoire en charge de l'ESG qui possèdent les expertises fondamentales nécessaires pour assurer la gestion des impacts, risques et opportunités dans le domaine ESG et dont les missions sont détaillées plus haut. ARGAN fait également appel régulièrement à des experts externes pour des thématiques ESG particulières.

4.7.7.5. Autres informations

Formation des membres du Conseil

L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance dispose des compétences requises afin de parfaitement appréhender les spécificités de la Société et de son activité. A cet effet, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la mise en place d'un plan de formation triennal.

Intégration des résultats en matière de durabilité dans les systèmes d'incitation

ARGAN met en place en 2025 un nouvel accord d'intéressement, concernant 100 % de ses collaborateurs. Il intègre désormais des critères ESG, liés au déploiement des entrepôts et à la réalisation du plan PAC (Pompes à Chaleur).

4.8. Informations extra-financières additionnelles

4.8.1. Informations sociales

4.8.1.1. Informations sociales générales

Au 31 décembre 2025, l'effectif total s'élève à 28 salariés (28 CDI), dont 26 cadres (4 femmes et 22 hommes) et 2 non-cadres (2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly-sur-Seine (92). Ces salariés travaillent à

temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier. Par ailleurs, 4 des salariés sont actuellement membres du Directoire.

La moyenne d'âge s'établit à 43 ans. Au 31 décembre 2025, l'effectif total s'élevait à 28 salariés (28 CDI). Le tableau récapitulatif des évolutions d'effectifs sur les 3 derniers exercices est présenté ci-dessous :

Catégories	2023	2024	2025
Effectif total	30	29	28
Dont hommes	24	24	24
Dont femmes	6	5	4
Cadres	27	27	26
Dont hommes	22	22	22
Dont femmes	5	5	4
Types de contrats			
CDI	30	29	28
CDD	0	0	0

Il n'existe aucun accord d'entreprise en vigueur dans la Société. De même, elle ne comprend pas d'instance représentative du personnel, n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, et n'a pas engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

Sur l'exercice 2025, la Société a réalisé 2 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 3 départs. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

4.8.1.2. Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société pour l'exercice 2025

La Société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue sur le plan individuel et collectif :

- un accord d'intéressement est en vigueur au titre de l'exercice 2025 ;
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place en 2025 pour l'exercice 2025 au bénéfice de l'ensemble du personnel ;
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2025, fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les

nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice.

Accord d'intéressement

Un nouvel accord d'intéressement, a été signé le 6 septembre 2024, ratifié à l'unanimité des salariés, et conclu pour l'exercice 2025 pour l'ensemble des salariés.

De façon schématique, cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et mandataires sociaux du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances.

L'intéressement est fonction de deux critères :

- La performance du Développement,
- Le taux d'occupation des immeubles.

L'intéressement total annuel est constitué de la somme de l'intéressement généré par chacun de ces deux critères.

Eu égard à son caractère par nature aléatoire, l'intéressement est variable et peut être nul. Les salariés s'engagent à accepter le résultat tel qu'il ressort des résultats de chaque exercice. En conséquence, les parties signataires ne considèrent pas qu'un intéressement sera systématiquement versé à chaque intéressé au titre d'un exercice.

L'intéressement versé aux salariés n'a pas le caractère de salaire pour l'application de la législation du travail. Il n'a pas le caractère d'une rémunération au sens de l'article L. 242-1 du Code de la sécurité sociale définissant l'assiette des cotisations de sécurité sociale. Il est cependant assujéti à la CSG et à la CRDS et à l'impôt sur le revenu.

Par convention, il était compris dans une fourchette de 0 à 2 mois de salaire pour chaque salarié et ne pourra excéder 20 % de la masse des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise.

Le 8 décembre 2025, le personnel d'ARGAN a approuvé à l'unanimité un nouvel accord d'intéressement pour l'année 2026. Ce nouveau plan se base sur les résultats des départements promotion (marge promoteur liée aux développements notamment) et property / asset (résultat provenant de la gestion locative) en y intégrant des critères ESG, respectivement les loyers provenant des entrepôts AutOnom® et du plan PAC (Pompes à Chaleur).

Les accords d'intéressement ont donné lieu aux versements suivants au titre des trois derniers exercices :

Exercices	Montant intéressement versé
2023	457 676 €
2024	512 256 €
2025	517 093 €

Options de souscription d'actions

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société qui soit en cours à la date du 31 décembre 2025.

Attributions d'actions gratuites

• Plan 2025

Après un premier plan triennal d'Attribution Gratuite d'Actions 2022-2023-2024 ouvert à tous les salariés contribuant au développement de la société, la Direction d'ARGAN a décidé de reconduire ce dispositif incitatif sur un rythme annuel pour les membres du Directoire, comme pour l'ensemble des salariés de la foncière.

Conformément à la 16^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 21 mars 2024, sur proposition du Directoire et après avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024, le Conseil de Surveillance du 10 décembre 2024 a approuvé le règlement de ce plan annuel d'attributions gratuite d'actions.

Pour chaque membre du Directoire, le dispositif est plafonné à un montant de 100 000 euros à convertir en actions sur la base du cours moyen du titre du quatrième trimestre 2025.

Il est par ailleurs précisé que toute personne qui deviendrait membre du Directoire au cours de cet exercice pourrait bénéficier de ce plan d'attribution gratuite d'actions, dans les mêmes conditions et au prorata de sa présence sur cet exercice.

Il repose sur trois critères de performance spécifiques au Directoire arrêtés en fonction de la stratégie de la société :

- la diminution de la dette (**critère financier**) avec pour indicateur le rapport dette nette sur EBITDA : 45 % de l'enveloppe
- la croissance (**critère financier**) avec pour indicateur l'accroissement du résultat net récurrent : 35 % de l'enveloppe
- la durabilité (**critère ESG**) avec pour indicateur la diminution des émissions de CO₂, mesurées pour le SCOPE 3 énergie : 20 % de l'enveloppe

Il est également précisé que si le ratio dette nette sur Ebitda est supérieur ou égal à 9, la somme allouée à chaque membre du Directoire pour les critères croissance et diminution des émissions de CO₂ sera plafonnée à 50 000 €, même si les objectifs de croissance et/ou de diminution des émissions de CO₂ sont atteints, voire dépassés.

La quantité maximum d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan annuel au profit de l'ensemble des bénéficiaires a été fixé à 25 000 actions. Elle a été définitivement arrêtée par le Directoire en date du 9 février 2026 sur la base du cours moyen du titre au quatrième trimestre 2025 (65,51 €) et l'attribution d'un total de 16 452 actions (soit 0,06 % du total des actions ARGAN), dont 5 252 pour les membres du Directoire.

Cette attribution gratuite d'actions contribue aux objectifs de la politique de rémunération en ce qu'elle permet à chaque membre du Directoire (et chaque salarié bénéficiaire) d'être encore davantage associé au développement et à l'amélioration des performances de la Société, y compris sur le long terme.

• Plan 2026

Conformément à la 16^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 21 mars 2024, sur proposition du Directoire et après avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 25 novembre 2025, le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2025 a approuvé le règlement de ce plan annuel d'attributions gratuite d'actions.

Pour davantage d'informations sur les plans d'attributions gratuites d'actions d'ARGAN, le lecteur est invité à se référer au chapitre 5 du présent Document d'enregistrement universel.

Prime collective

Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, effective dans la Société pour l'exercice 2025 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2025.

4.8.2. Informations complémentaires environnementales

La Société, lors de ses acquisitions, ses développements et pour ses immeubles en exploitation, s'assure notamment :

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale) et le certificat BREEAM (niveau « excellent » visé pour tous les nouveaux développements) ;
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées...) dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires. Pour davantage d'informations au sujet de ces réglementations, le lecteur est invité à se référer au Chapitre 2 du présent Document d'Enregistrement Universel, et plus spécifiquement au paragraphe 2.6.5 – Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement.

4.8.3. Indicateurs extra-financiers clés à fin 2024

Dans le cadre de la publication de son rapport ESG 2025, ARGAN a mis à la disposition du public des indicateurs extra-financiers synthétiques pour l'exercice 2024. Ces derniers sont repris pour la complète information du lecteur dans les tableaux ci-après selon les trois composantes ESG :

Environnement	2024	2023	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
Consommation électrique totale (MWh)	232 538	212 816	+9 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Dont Energie renouvelable produite sur site (MWh)	26 758	25 182	+6 %	100 % ARGAN	302-1
Consommation de gaz totale (MWh)	37 326	50 626	-26 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Consommation de fioul totale (Litres)	98 806	77 160	Changement de périmètre	100 % ARGAN + 81 % sites locataires	302-1
Intensité énergétique moyenne (KWh/m²)	72	73,8	-3 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-3
Émissions GES Scope 1 (tCO ₂ e)	65	690	Non applicable changement de périmètre	100 % ARGAN	305-1
Émissions GES Scope 2 (tCO ₂ e)	1,9 (location-based)	3,6	-48 %	100 % ARGAN	305-2
Émissions GES Scope 3 (tCO ₂ e)	121 684	66 117	+84 %	100 % ARGAN	305-3
Émissions GES totales (tCO ₂ e)	121 750	66 811	+82 %	100 % ARGAN	-
Consommation totale d'eau (m³)	216 423	183 182	Non applicable changement de périmètre	100 % ARGAN + 84 % sites locataires	303-3
Intensité en eau des bâtiments	~8,7m³/ETP	~11,1m³/ETP	Non applicable changement de périmètre	100 % ARGAN + 75 % sites locataires	-
% de bâtiments certifiés	50	50	-	100 % ARGAN	-
Poids total de déchets dangereux générés (Tonnes)	880 ; 2,3 sur ARGAN	351 ; 0 sur ARGAN	Changement de périmètre	100 % ARGAN + 71 % des sites locataires	306-3
Poids total de déchets non-dangereux générés (Tonnes)	64 949 ; < 1T sur ARGAN	28 416 ; < 1T sur ARGAN	Changement de périmètre	100 % ARGAN + 71 % des sites locataires	306-3
Taux de recyclage des déchets (%)	82	72	Changement de périmètre	100 % ARGAN + 53 % des sites locataires	306-4
Nombre d'arbres plantés	15 500	363	Projet exceptionnel	100 % ARGAN	-

Social	2024	2023	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
Nombre total d'employés	29	30	- 3 %	100 % ARGAN	2-7 et 401-1
Taux de CDI (%)	100	100		100 % ARGAN	2-7
Ratio Femmes/Hommes cadres (%)	19	19	-	100 % ARGAN	405-1
Nombre total d'incidents concernant des faits de discrimination ou de harcèlement rapportés	0	0	-	100 % ARGAN	406-1
Ratio égalité salariale (%)	100	100	-	100 % ARGAN	405-2
Part d'employés ayant reçu une évaluation annuelle (%)	100	100	-	100 % ARGAN	404-3
Part d'employés actionnaires (%)	100	100	NA	100 % ARGAN	-
Turnover (%)	17	13	+ 4 pts de %	100 % ARGAN	401-1
Taux de fréquence des accidents de travail (%)	0	0	-	100 % ARGAN	403-9
Nombre d'accidents de travail	0	0	-	100 % ARGAN	403-9

Gouvernance	2024	2023	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
% de femmes au sein du Conseil de Surveillance	38	38	%	100 % ARGAN	405-1
% de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance	38	38	%	100 % ARGAN	-
Ratio d'équité	2,2	2,4	#	-0,2 pt	-
Nombre total d'incidents concernant des faits de fraude, de corruption, de conflits d'intérêts rapportés	0	0	%	100 % ARGAN	205-3
Nombre total d'incidents mettant en danger la sécurité de l'information	0	0	%	100 % ARGAN	-

4.8.4 . Premières estimations des indicateurs énergétiques à fin 2025

Les données environnementales complètes pour 2025, y compris le bilan carbone, seront publiées au cours des prochaines semaines dans le rapport ESG 2026 qui sera disponible sur le site argan.fr. A titre informatif, sur la base d'une collecte encore en cours, ARGAN donne une première estimation de certaines données de consommations énergétiques, dont les valeurs finales seront publiées dans le cadre du rapport ESG 2026 dans les semaines à venir.

Environnement	2025 estimé	2024	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
Consommation électrique totale (MWh)	221 714	232 538	-5 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Dont Energie renouvelable produite sur site (MWh)	30 007	26 758	+12 %	100 % ARGAN	302-1
Consommation de gaz totale (MWh)	40 703	37 326	+9 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1

Les données de consommations électriques couvrent 99 % du périmètre de collecte d'ARGAN à la date de rédaction du présent document d'enregistrement universel.

5.

Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise

Direction et contrôle de la Société	130
Conditions de préparation et d'organisation du Gouvernement d'entreprise (travaux du conseil de Surveillance)	130
Directoire	131
Conseil de Surveillance	135
Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux exécutifs	147
Politique de diversité appliquée aux organes de Gouvernance ainsi qu'aux collaborateurs de la Société	147
Conventions conclues avec les sociétés du Groupe	148
Rapport sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	149
Présentation schématique de la politique de rémunération et de la structure globale de rémunération des Dirigeants mandataires sociaux	149
Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (6 ^{ème} à 9 ^{ème} résolutions de l'Assemblée Générale Mixte)	151
Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société et des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (10 ^{ème} à 15 ^{ème} résolutions)	156
Informations complémentaires relatives au Gouvernement d'entreprise	163
Usage fait des délégations au Directoire	163
Opérations des dirigeants sur les titres de la Société	163
Informations additionnelles et observations relatives au rapport du Directoire	163
Tableaux récapitulatifs des délégations en cours de validité et soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026	164
Délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024	164
Délégations consenties par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025	164
Délégations soumises par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026	165

5.1. Direction et contrôle de la Société

5.1.1. Conditions de préparation et d'organisation du Gouvernement d'entreprise (travaux du conseil de Surveillance)

Conformément aux dispositions des articles L.225-68 et L.22-10-20 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit présenter à l'assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise. L'objet de ce rapport est, notamment, de présenter la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, de rendre compte de leur rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et de présenter la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le présent rapport contient également les observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice 2025.

La Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des principes posés en matière de gouvernement d'entreprise, et notamment :

- Du Code de gouvernement d'entreprise Middlednext publié en décembre 2009 et mis à jour en septembre 2021 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites (le « Code Middlednext »), auquel la Société se réfère comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise ;
- Le Code Middlednext peut être consulté au siège de la Société ainsi que sur le site Internet de Middlednext (www.middlednext.com).

Conformément aux recommandations préconisées par le Code Middlednext et aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a dressé le tableau suivant qui synthétise les différentes recommandations non appliquées et les raisons pour lesquelles elles ne le sont pas (« *comply or explain* ») :

R5 – Formation des membres du Conseil

L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance disposent des compétences requises afin de parfaitement appréhender les spécificités de la Société et de son activité. À cet effet, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la mise en place d'un plan de formation triennal.

R13 – Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil

Le Conseil de Surveillance estime que compte tenu du nombre réduit de membres de son Conseil (6), chacun des membres est fortement impliqué et peut s'exprimer et échanger librement sur le fonctionnement et la conduite des travaux menés par le Conseil. Le Conseil considère donc qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place une évaluation formalisée de ses travaux.

R16 – Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Si la Société publie bien annuellement des ratios d'équité permettant de comparer le niveau de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et les rémunérations moyenne, médiane et la plus basse des salariés de la Société, il a été décidé de ne pas publier de ratio complémentaire par rapport au SMIC s'agissant d'une référence significativement inférieure à la rémunération la plus faible au sein de la Société.

R21 - Stock-options et attributions gratuites d'actions

Le Conseil de Surveillance a décidé de mettre en place, pour l'exercice 2025, un plan d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des salariés et membres du Directoire de la Société. Le nombre d'actions attribuables pour chaque salarié, et membre du Directoire, sera fonction de l'atteinte de trois objectifs précisément quantifiables qui, bien que mesurés sur le seul exercice 2025, se traduiront en cas d'atteinte par des bénéfices à moyen/long-terme pour la Société (cf. section 2.5 du présent Document d'Enregistrement Universel).

5.1.2. Directoire

5.1.2.1. Composition

L'administration de la Société est confiée à un directoire composé de 2 membres au moins et de 7 au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion.

Le mandat des membres du Directoire est d'une durée de 2 années, renouvelable.

Les membres du Directoire de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document, les suivants :

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat ¹	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Ronan LE LAN	17/04/2003	15/01/2027	Président du Directoire	Néant	Néant
Francis Albertinelli	17/04/2007	15/01/2027	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Aymar de Germa	18/04/2024	15/01/2027	Membre du Directoire et Secrétaire général	Néant	Président SAS Aylice Conseils
Stéphane Cassagne	01/09/2024	15/01/2027	Membre du Directoire et Directeur du Développement et de l'Asset management	Néant	Membre du Conseil d'administration de la société anonyme sportive professionnelle Aviron Bayonnais Rugby Pro

Le tableau ci-avant précise, en outre, l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Directoire de la Société à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Lien de parenté existant : Monsieur Ronan LE LAN est le fils de Monsieur Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance. Il fait partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé au chapitre 8, paragraphe 8.4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Le Directoire est exclusivement composé à la date des présentes de quatre membres hommes.

Les membres du Directoire sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine.

Aucun changement n'est intervenu dans la composition du Directoire au cours de l'exercice 2025

¹ Les mandats des membres du Directoire ont été renouvelés par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 15 janvier 2025

5.1.2.2. Expériences professionnelles des membres du Directoire :

- **Ronan LE LAN** : Diplômé de l'ESTP Paris, Ronan LE LAN a travaillé de 1989 à 2000 au sein de la société Bouygues Construction – Ile de France - en tant que responsable de chantiers puis au sein de Bouygues Immobilier - Ile de France - en tant que responsable de programmes. Il a intégré la société ARGAN en 2001 en tant que chef de projet. Il occupe la Présidence du Directoire depuis 2003 ;
- **Francis ALBERTINELLI** : Diplômé de l'ESTP Paris et de l'IAE, Francis Albertinelli a travaillé de 1991 à 1998 au sein du Groupe Bouygues en tant que responsable du reporting puis en tant que responsable du contrôle de gestion. De 1999 à 2003, il a été responsable du contrôle de gestion au sein de la Direction Réseau de Neuf Cegetel. Il a rejoint la société ARGAN en 2004 en tant que Directeur Administratif et Financier et est membre du Directoire depuis 2007 ;
- **Aymar de GERMAY** : Diplômé de Sciences Po Paris et de l'ESSEC, il a débuté sa carrière dans le domaine de la communication, notamment chez Renault, puis au sein du Service d'Information du Gouvernement. Il dirige ensuite, pendant neuf ans, une entreprise dans le secteur du BTP, puis intègre, de 2008 à 2019, un cabinet de conseil en stratégie et affaires publiques pour des entreprises du secteur de l'immobilier, de l'énergie et des services aux collectivités. Avant de rejoindre ARGAN, en 2022, il était Directeur général de TILIA France, un cabinet de conseil en transition écologique et énergétique ;
- **Stéphane CASSAGNE** : Titulaire d'une maîtrise de droit commercial et d'un DESS de droit des affaires, Stéphane Cassagne débute sa carrière en tant que Directeur Juridique du groupe Calberson de 1997 à 2003. Chez Geodis de 2003 à 2024, il dispose d'une grande expérience du secteur de la logistique pour avoir occupé différentes fonctions de direction, notamment celle de Directeur général France et de membre du comité exécutif du Groupe. Au-delà de son expertise des métiers de la logistique et de l'immobilier, il connaît particulièrement bien ARGAN pour avoir été membre du Conseil de Surveillance entre 2019 et 2021.

A la connaissance de la Société :

- Aucun membre n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- Aucun membre n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;
- Aucun membre n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours

des cinq dernières années ;

- Aucun membre n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et la Société ;
- Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou clients ou fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des membres a été sélectionné.

5.1.2.3. Renouvellement des mandats des membres du Directoire

Sur avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024, le Conseil de Surveillance du 15 janvier 2025 a décidé de :

- Renouveler les mandats des quatre (4) membres du Directoire, Messieurs Ronan LE LAN, Francis ALBERTINELLI, Aymar de GERMAY et Stéphane CASSAGNE, à compter du 16 janvier 2025 pour une durée de deux (2) ans, soit jusqu'au 15 janvier 2027 ;
- Renouveler pour la durée de son mandat de membre du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN, en qualité de Président du Directoire à l'effet, en particulier, de représenter la Société dans ses rapports avec les tiers.

La politique de rémunération 2026 des membres du Directoire a été arrêtée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 9 décembre 2025 après l'avis favorable rendu le 25 novembre 2025 par le Comité des Nominations et des Rémunérations. Elle sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires du 26 mars 2026 conformément à la réglementation sur le « *say on pay* ».

5.1.2.4. Fonctionnement (articles 13 à 19 des statuts)

5.1.2.4.1. Directoire – Composition (article 13 des statuts)

La Société est dirigée par un Directoire placé sous le contrôle du Conseil de Surveillance institué par l'article 20 des présents statuts (voir paragraphe 5.1.3.4.). Le nombre de membres du Directoire est fixé par le Conseil de Surveillance sans pouvoir toutefois excéder le chiffre de sept.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit, dans les deux mois de la vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital social est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de Surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique peuvent être choisis en dehors des actionnaires ; ils sont obligatoirement des personnes physiques.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique sont nommés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale. Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de Surveillance.

La révocation de ses fonctions de membre du Directoire ou de Directeur Général Unique n'a pas pour effet de résilier le contrat de travail que l'intéressé aurait conclu avec la Société.

Si une seule personne exerce les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique, toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général Unique à l'exclusion de celles qui, notamment dans les articles 14 à 19, postulent la collégialité du Directoire (voir ci-après).

5.1.2.4.2. Durée des Fonctions – Limite d'âge (article 14 des statuts)

Le Directoire est nommé pour une durée de deux ans, à l'expiration de laquelle il est entièrement renouvelé.

Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-cinq (65) ans. Le membre du Directoire en exercice est réputé démissionnaire d'office à la clôture de l'exercice social au cours duquel il a atteint cet âge.

5.1.2.4.3. Présidence du Directoire – Délibérations (article 15 des statuts)

Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président.

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Le Président du Directoire préside les séances. Le Directoire nomme un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Si le Directoire comprend deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité. S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres composant le Directoire, le vote par représentation étant interdit. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

5.1.2.4.4. Pouvoirs et obligations du Directoire – Direction générale (article 16 des statuts)

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toutefois, outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance) et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions listées ci-après sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :

- à la majorité simple :
 - (i) la rémunération des membres du Directoire et des censeurs en ligne avec les pratiques de marché ;
 - (ii) l'approbation du montant du dividende et de sa forme de distribution (numéraire et actions) ;
 - (iii) toute opération de développement, d'investissement, d'acquisitions ou d'échange d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 30 millions d'euros ;
 - (iv) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 30 millions d'euros ;
 - (v) toute opération visée aux paragraphes (iii) et (iv) ci-dessus qui, sans dépasser unitairement 30 millions d'euros, aurait cependant pour effet (x) qu'un locataire représente plus de 20 % des revenus locatifs ou (y) d'augmenter le ratio LTV à un taux de 65 % ou plus ;
 - (vi) tout endettement (y compris par émission de titres de créance) dont le montant excède 30 millions d'euros ; et
 - (vii) toute constitution de sûretés pour garantir une ou plusieurs obligations d'ARGAN relatives à une opération dont le montant de la garantie excède 30 millions d'euros.

•

- à la majorité des deux tiers :
 - (i) l'approbation de tout budget annuel ainsi que de toute mise à jour significative et tout avenant significatif ;
 - (ii) tout projet de développement immobilier spéculatif (opération de promotion non commercialisée au démarrage de l'opération) sans limitation de montant ;
 - (iii) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 70 millions d'euros ;
 - (iv) toute opération de fusion, scission ou apport d'actifs ;
 - (v) toute action affectant l'éligibilité de la Société au régime fiscal SIIC ;
 - (vi) toute conclusion d'un accord susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil de surveillance ou du Directoire et la Société ;
 - (vii) toute émission de valeurs mobilières susceptible d'entraîner une modification du capital social de la Société (autres que résultant de décisions et engagements préalables au 15 octobre 2024) ; et
 - (viii) toute modification significative de la gouvernance de la Société.

Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de Surveillance et que celui-ci la refuse, le Directoire peut soumettre le différend à l'Assemblée Générale des actionnaires qui décide de la suite à donner au projet.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire, qui portent alors le titre de Directeur Général.

La Présidence et la Direction Générale ne peuvent être retirées à ceux qui en sont investis que par l'Assemblée Générale Ordinaire sur proposition du Conseil de Surveillance.

Vis-à-vis des tiers tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou tout membre ayant reçu du Conseil de Surveillance le titre de Directeur Général.

5.1.2.4.5. Rémunération des membres du Directoire (article 17 des statuts)

Le Conseil de Surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire.

5.1.2.4.6. Cumul des mandats des membres du Directoire (article 18 des statuts)

Nul ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de membre du Directoire ou de Directeur Général unique de Sociétés Anonymes ayant leur siège social en France.

Un deuxième mandat de même nature peut être exercé dans une société contrôlée, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société dans laquelle est exercé le premier mandat. Toute personne physique qui, lorsqu'elle accède à un nouveau mandat, se trouve en infraction avec les dispositions ci-dessus, doit, dans les trois mois de sa nomination, se démettre de l'un de ses mandats. À l'expiration de ce délai, elle est réputée s'être démise de son nouveau mandat et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit, de ce fait, remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

Les dispositions édictées aux deux paragraphes ci-dessus sont applicables au cumul de sièges de Directeur Général de Sociétés Anonymes à Conseil d'administration.

5.1.2.4.7. Responsabilité des membres du Directoire (article 19 des statuts)

Sans préjudice de la responsabilité particulière pouvant découler de l'admission au redressement judiciaire de la Société, les membres du Directoire sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

5.1.3. Conseil de Surveillance

5.1.3.1. Composition

Le Conseil de Surveillance est composé, à la date du présent document, de 6 membres dont 2 membres indépendants.

Changements intervenus dans la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2025

Lors de sa séance du 9 décembre 2025, le Conseil de Surveillance a approuvé la conclusion d'un contrat de travail entre la Société et Monsieur Éric DONNET à compter du 2 janvier 2026.

De ce fait Monsieur Éric DONNET ne remplissait plus l'ensemble des critères d'indépendance énoncés par le code de gouvernement d'entreprise Middlednext auquel la Société se réfère, et cessait dès lors, à compter de la conclusion de son contrat de travail, d'être considéré comme indépendant au sens dudit code.

Or, conformément aux recommandations du Code Middlednext s'agissant d'une société contrôlée, il convient que le Conseil de Surveillance soit composé en tout temps d'au moins un tiers de membres indépendants.

Compte tenu de cette situation, Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior a informé les membres du Conseil de Surveillance de sa volonté de remettre sa démission, avec effet au 31 décembre 2025, afin de respecter le quota de membres indépendants requis.

Sur proposition du Comité des nominations et rémunérations réuni le 25 novembre 2025, le Conseil de Surveillance a approuvé à l'unanimité, lors de sa séance du 9 décembre 2025, la nomination, à titre provisoire en qualité de membre indépendant du Conseil de Surveillance, de Madame Laurence BATLLE en remplacement de Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior. Cette nomination temporaire intervient pour la durée restant à courir du mandat de Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior, soit jusqu'à l'Assemblée générale qui sera appelée à approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Madame Laurence BATLLE, diplômée de l'ICN et titulaire du DEC (Diplôme d'expertise comptable), a plus de 30 ans d'expérience professionnelle, dont 8 en tant que CEO de grandes entreprises. Elle a notamment été Présidente du Directoire de RATP Dev et Présidente Exécutive de Foncia. Elle est également administratrice non exécutive de plusieurs sociétés.

Il est indiqué que Madame Laurence BATLLE détient, conformément aux dispositions statutaires applicables, au moins une action ARGAN et satisfait à l'ensemble des critères d'indépendance édictés par le code de gouvernement d'entreprise Middlednext.

Cette nomination provisoire sera soumise à la ratification de l'Assemblée générale ordinaire du 26 mars 2026 étant précisé que son mandat s'achèvera à la date d'échéance du mandat de la personne qu'elle remplace; à savoir l'Assemblée générale 2026 appelée à statuer sur l'exercice 2025.

Changements envisagés dans la composition du Conseil de Surveillance sous réserve de l'accord de l'AG du 26 mars 2026

Après l'accord du Comité des Nominations et Rémunérations réuni le 25 novembre 2025, le Conseil de Surveillance a approuvé la proposition de confier, à l'issue de l'Assemblée Générale 2026, la présidence du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité à Laurence BATLLE, en remplacement d'Éric DONNET, et la vice-présidence du Conseil de Surveillance à Éric DONNET en remplacement d'Hubert RODARIE.

Il est rappelé que le mandat de M. Éric DONNET sera soumis à renouvellement lors de l'Assemblée Générale 2026.

Le Conseil a également validé le projet d'évolution de la composition du Conseil de surveillance tel qu'il lui a été présenté, incluant la création d'un troisième poste de censeur au bénéfice de M. Jean-Claude LE LAN Junior.

Cette nomination a pour objet de permettre à M. Jean-Claude LE LAN Junior, membre démissionnaire du Conseil de Surveillance au 31 décembre 2025, de continuer à suivre les séances du Conseil de Surveillance sans pour autant remettre en cause les équilibres, et notamment la proportion de membres indépendants.

Ces évolutions seront soumises à l'approbation de l'AG 2026.

Principes généraux de la composition du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

5.1.3.2. Liste des mandats et fonctions des membres du Conseil de Surveillance :

Conformément aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Conseil de Surveillance.

A la date du présent document, le Conseil de Surveillance de la Société est composé comme suit :

Nom, Prénom et fonction des « membres du Conseil de Surveillance »	Indépendance (Oui / Non)	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité	Comité des nominations & Rémunérations	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2025
M. Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	Non	17/04/2003	2029			Néant	Président de KERLAN SAS
M. Hubert RODARIE¹ Vice-président du Conseil de Surveillance	Non	25/03/2021	2029	Membre	Membre	Président de l'Association française des Investisseurs Institutionnels (Af2i)	- Président de la SICAV S2EIM - Administrateur de Phitrust SA
Mme Laurence BATLLE Membre du Conseil de Surveillance	Oui	31/12/2025	2026			Présidente de BluePulse SAS	- Administratrice non exécutive de PAX Lux EquityCo S.A. - Membre et Présidente du Partnership Committee de Co-entreprise de Mobilité Électrique
M. Éric DONNET Membre du Conseil de Surveillance	Non	10/12/2024	2026	Président		Néant	- Président de HOLDING SAINT CHARLES - Directeur général Groupe DANIEL FEAU CONSEIL IMMOBILIER (Fin mandat 11 avril 2025)

¹ Monsieur Hubert Rodarie étant nommé sur proposition de la famille LE LAN au titre du pacte d'actionnaires conclu par cette dernière avec Predica, il a été décidé de ne pas considérer celui-ci comme membre indépendant du Conseil de Surveillance.

Nom, Prénom et fonction des « membres du Conseil de Surveillance »	Indépendance (Oui / Non)	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité	Comité des nominations & Rémunérations	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2025
Mme. Constance de PONCINS Membre du Conseil de Surveillance	Oui	19/03/2020	2028		Présidente	Directeur de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale	• Membre du Conseil d'administration, Présidente du comité d'audit et des risques, membre du comité des rémunérations d'Abeille Assurance • Membre du Conseil de Surveillance et du comité d'audit et des risques de Tikehau Capital. • Membre du Conseil d'administration et trésorière de l'association APEVT (association pour la protection de l'environnement et du patrimoine des communes de Villedieu les Bailleuls et Tournai sur Dives)
Mme Najat AASQUI Représentante permanente de PREDICA Membre du Conseil de Surveillance	Non	15/10/2019	2027	Membre	Membre	Responsable des Portefeuilles Actions Cotées Direction des Investissements	• Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019, • Représentante en nom propre au Conseil de Covivio Hotels depuis 2020 • Administrateur membre du CS d'Aéroport de Lyon et Aéroport de Lyon Participation

Jean-Claude LE LAN fait partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé à la section 8.4 - Pactes d'actionnaires, du présent Document d'Enregistrement Universel.

Les membres du Conseil de Surveillance sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine.

Expériences professionnelles des membres du Conseil de Surveillance :

- **Jean-Claude LE LAN** : Disposant d'une double formation technique (CNAM) et gestion des entreprises (IAE et EMBA), il est l'inventeur d'un procédé breveté de toitures autoportantes pour bâtiments industriels et logistiques et a fondé en 1979 la société BATIROC pour exploiter ce brevet. Il a été à cette occasion co-lauréat national à la création d'entreprise et primé ANVAR. Jean-Claude LE LAN a fondé en 1993 la société ARGAN et il en est depuis 2003 Président du Conseil de Surveillance. Il est également Chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur.
- **Hubert RODARIE** : Diplômé de l'École Centrale de Paris, de l'Institut d'Études Politiques de Paris et titulaire d'un DEA en mécanique de sols et structures. Il a débuté sa carrière en 1982 à la Direction de l'Équipement et à la Direction Financière d'EDF, avant de devenir Directeur Général de l'Union de Garantie de Placement, puis Directeur du Développement des activités financières de la Compagnie BTP et dès 1994 Directeur Général de BTP Investissement (société de gestion de portefeuille agréée AMF). De 2001 à 2020, Directeur Général Adjoint, puis en 2006, Directeur général Délégué de SMABTP, SMAvie BTP et de la SGAM BTP. Il a été administrateur de nombreuses sociétés et Président de la Société de la Tour Eiffel (SIIC) et de SMA Gestion (société de gestion de portefeuille agréée AMF), Directeur Général de SELICOMI (Société immobilière) et d'Investimo (établissement de crédit agréé par l'ACPR). Depuis 2020, il est président de l'Af2i (Association française des investisseurs institutionnels) et Président de la SICAV S2EIM. Il est également Chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur. Il a intégré la société ARGAN en 2021 en tant que membre du Conseil de Surveillance.
- **Laurence BATLLE** : Diplômée de l'ICN et titulaire du DEC (Diplôme d'expertise comptable), elle a plus de 30 ans d'expérience professionnelle, dont 8 en tant que CEO de grandes entreprises. Elle a notamment été Présidente du Directoire de RATP Dev et Présidente Exécutive de Foncia. Elle est également administratrice non exécutive de plusieurs sociétés.

- **Éric DONNET** : Diplômé de l'ICN et titulaire du DESCF (Diplôme d'Études Supérieures Comptables et Financières), a plus de 25 ans d'expérience dans le secteur de la finance et de l'immobilier. Il a notamment été Directeur général de Groupama Immobilier de 2013 à 2024 et Président de Groupama Gan REIM de 2014 à 2024.
- **Constance de PONCINS** : Diplômée de l'Institut des Actuaire Français (IAF), titulaire d'un DEA en Économétrie, d'un Executive MBA du Management Institut of Paris (MIP/EDHEC) et du certificat d'administrateur de société. Elle a débuté sa carrière en 1992 à la direction technique Vie individuelle d'AXA France, avant de devenir Directrice du service clients distributeurs de la gestion privée et des partenariats, puis Directrice des engagements et des projets transversaux. En 2009, elle rejoint Neuflyze Vie en tant que Directrice technique et investissements, et Directrice des engagements actif et passif, puis elle devient Déléguée Générale de l'Association d'épargnants AGIPI, partenaire d'AXA. Elle est désormais Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale.
- **Najat AASQUI** : Titulaire d'un DESS en Banque et Finance de l'Université Paris X et d'une maîtrise d'Économie de l'Université Lille I, Madame Aasqui est également certifiée de Sciences Po Paris / Institut Français des Administrateurs (2025). Après avoir exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise, notamment en financement d'acquisition, au sein du groupe Crédit Agricole, Madame Najat Aasqui a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (private equity et action cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements Actions Cotées chez Crédit Agricole Assurance.

Il sera proposé à l'Assemblée générale du 26 mars 2026 la nomination de Monsieur Jean-Claude LE LAN Junior en qualité de censeur du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans.

Il est, par ailleurs, rappelé que deux censeurs ont été nommés par l'Assemblée Générale 2025 pour une durée de 4 ans :

- **Mme Véronique LE LAN-CHAUMET**
- **Mme Florence HABIB-DELONCLE**

A la connaissance de la Société :

- Aucun membre n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années,
- Aucun membre n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années,
- Aucun membre n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années,
- Aucun membre n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années,
- Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et la Société.

5.1.3.3. Membres indépendants du Conseil du Surveillance

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

Compétence – un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil de Surveillance et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être actifs, présents et impliqués.

Indépendance – un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants. Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (critères du Code de gouvernement d'entreprise Middlednext) :

- Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;

- Ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères. A l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.

A la demande du Comité des Nominations et Rémunérations, un questionnaire d'indépendance est complété, chaque année, par les membres indépendants.

Examen de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance au regard des critères définis par le Code Middlenext

Membre	Salarié / Mandataire social dirigeant	Relation d'affaires significative	Actionnaire de référence	Lien familial	Commissaire aux comptes	Indépendant
Jean-Claude LE LAN	–	✓	–	–	✓	–
Hubert RODARIE	✓	✓	–	✓	✓	–
Éric DONNET	–	✓	✓	✓	✓	–
Constance de PONCINS	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Laurence BATLLE	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Najat AASQUI, représentante permanente de PREDICA	✓	✓	–	✓	✓	–

5.1.3.4. Fonctionnement (articles 20 à 29)

5.1.3.4.1. Conseil de Surveillance – Composition – Censeurs (article 20)

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de Surveillance composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'un nombre fixé à une action (1).

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des membres du Conseil de Surveillance peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les personnes morales nommées au Conseil de Surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

Le Conseil de Surveillance peut également procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les censeurs sont révocables à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent leurs fonctions.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de Surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative (sans droit de vote), sans toutefois que leur absence puisse nuire à la validité des délibérations.

Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant de la rémunération allouée par l'Assemblée Générale à ses membres.

5.1.3.4.2. Actions des membres du Conseil de Surveillance (article 21)

Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'actions, dont le nombre est fixé à l'article 20.

Si au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

5.1.3.4.3. Durée des fonctions – limite d'âge – cumul des mandats (article 22)

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour quatre années. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle prend fin le mandat. Ils sont rééligibles.

Aucune personne physique ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne peut être nommée membre du Conseil de Surveillance si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé cet âge.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de membre du Conseil de Surveillance ou d'administrateur de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France, sauf dérogation prévue par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.

5.1.3.4.4. Vacances – cooptation – ratifications (article 23)

En cas de vacances par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, le Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

5.1.3.4.5. Bureau du Conseil (article 24)

Le Conseil élit parmi ses membres personnes physiques un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération. Le Conseil peut nommer à chaque séance, un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

5.1.3.4.6. Délibération du Conseil – Procès-verbaux (article 25)

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En tout état de cause, le Conseil de Surveillance se réunit au minimum quatre fois par an. Au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2025, le Conseil de Surveillance s'est réuni à 4 reprises, avec un taux de participation de 96 %.

Il est convoqué par le Président ou le Vice-Président. Toutefois, le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont, selon le cas et dans les conditions visées à l'article 16 des statuts, prises à la majorité simple (50 % plus une voix) ou à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. Les décisions non spécifiquement visées à l'article 16 des statuts sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage sauf stipulation contraire prévue par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Si le Conseil est composé de moins de cinq membres et que deux membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de Surveillance pourra prendre, par voie de consultation écrite de ses membres, toute décision relevant de ses attributions propres et pour lesquelles cette faculté est ouverte par la loi.

Les points à l'ordre du jour des réunions du Conseil de Surveillance ayant eu lieu sur l'exercice 2025 ont été les suivants :

- Conseil du 15 janvier 2025 :
 - Présentation des comptes sociaux et consolidés au 31/12/2024, préalablement arrêtés par le Directoire
 - Compte-rendu du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité
 - Interventions des Commissaires aux comptes
 - Examen des comptes sociaux et consolidés IFRS au 31/12/2024
 - Approbation et signature du dernier PV
 - Renouvellement des mandats de membres et de Président du Directoire
 - Présentation du Plan Directeur 2025-2030.
- Conseil du 4 février 2025 :
 - Approbation et signature du PV de la dernière réunion du 15 janvier 2025 ;
 - Préparation de l'AGM du 20 mars 2025 :
 - ° Approbation du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise ;
 - ° Présentation des résolutions et du rapport du Directoire sur les projets de résolutions ;
 - ° Présentation du rapport de gestion du Directoire ;
 - ° Projets de rapports des Commissaires aux Comptes ;
 - Mise à jour du Règlement intérieur du Conseil applicable post-AG du 20 mars 2025 ;
 - Examen annuel des conventions réglementées antérieures ;
 - Approbation du Plan d'arbitrages 2025 ;
 - Questions diverses : Attribution Gratuite d'Actions : information sur les créations et attributions décidées par le Directoire le 13 janvier 2025.
- Conseil du 16 juillet 2025 :
 - Présentation et approbation des comptes consolidés au 30/06/2025, préalablement arrêtés par le Directoire et présentés au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité ;
 - Approbation et signature du PV du Conseil du 4 février 2025 ;
 - Compte-rendu d'activité par le Directoire ;
 - ° Point sur les développements ;
 - ° Synthèse Rapport ESG 2025 ;
 - Approbation du prix de cession du portefeuille CARAT ;
 - Décision d'acquisition d'un site logistique à Barentin (76) ;
 - Renouvellement d'une ligne de crédit renouvelable (RCF) de 30 M€ avec la Caisse d'Épargne Loire Centre ;
 - Questions diverses : Perspectives 2027.

- Conseil du 9 décembre 2025 :
 - Approbation et signature du dernier PV ;
 - Présentation du budget 2026 ;
 - Autorisation préalable d'une convention réglementée entre la société ARGAN et Éric DONNET ;
 - Nomination d'un membre indépendant du Conseil de Surveillance ;
 - Approbation du règlement du Plan d'Attribution Gratuite d'Actions 2026 ;
 - Divers
 - Calendrier 2026 des réunions du Conseil et des 2 comités ;
 - Compte rendu du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité ;
 - Compte rendu du Comité des Nominations et Rémunérations.

En plus de ces réunions, deux consultations écrites ont été organisées en 2025 :

- Consultation écrite du 25 février 2025 portant sur les garanties financières accordées dans le cadre des acquisitions Vendenheim et Cléon ;
- Consultation écrite du 14 novembre 2025 portant sur la signature d'un financement de court terme type bridge à hauteur de 500 M€ en préparation du refinancement de l'emprunt obligataire d'un même montant arrivant à échéance le 17 novembre 2026.

5.1.3.4.7. Missions et pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 26)

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire qui est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires, et dans le respect des statuts et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

À cet effet, le Conseil de Surveillance peut opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. En outre, il nomme les membres du Directoire et détermine leur rémunération.

Le Conseil de Surveillance peut autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à donner des cautions, avals ou garanties dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le Conseil de Surveillance donne en outre au Directoire, à titre de mesure d'ordre intérieur non opposable aux tiers, les autorisations prévues par l'article 16 des statuts.

Il autorise les conventions visées à l'article 29.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Il décide le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de Surveillance peut adopter un règlement intérieur précisant les modalités de son fonctionnement.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant.

Missions de nomination et de rémunération

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De préparer la fixation de la rémunération globale des mandataires sociaux et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que avantages en nature, retraite complémentaire, etc. ;
- De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- D'examiner les candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- De formuler toute proposition et tout avis sur les rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe ARGAN, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

Sur le plan pratique, le Directoire met à la disposition du Conseil l'état des rémunérations des mandataires sociaux et des commissaires aux comptes.

Le Conseil veille en particulier à ce que les fonctions occupées par les membres de la famille LE LAN soient rémunérées de manière homogène et équitable par rapport aux autres membres du personnel et

soient comparables à la rémunération de fonctions équivalentes dans des sociétés semblables.

Investissements – Arbitrages – Refinancement

Le Conseil de Surveillance examine annuellement et valide le budget et se tient informé trimestriellement de son avancement.

Le Directoire initie ce budget annuel qui fait état des refinancements et arbitrages prévus ainsi que le volume d'investissements en fonction de la capacité d'autofinancement disponible.

Ce budget fait apparaître l'état de la balance de trésorerie résultant des ressources et des emplois (investissements). Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

Le choix des investissements relève de la compétence du Directoire qui, avec les collaborateurs spécialisés, recherche les développements et acquisitions répondant à nos critères stratégiques.

Audit et contrôle interne et externe de la Société

Le Conseil de Surveillance a décidé d'instituer un Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif.

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et formule, le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte.

Il procède notamment aux examens suivants :

- Documents comptables et financiers
 - Examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, semestriels et annuels, et notamment les modifications éventuelles des principes et des règles comptables appliquées dans l'établissement des comptes ;
 - Examiner les documents financiers diffusés par la Société lors des arrêtés de compte annuels et semestriels ;
 - Veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
 - Examiner les projets de comptes pour des opérations spécifiques telles que apports, fusions, scissions, mise en paiement d'acomptes sur dividendes ;
 - Analyser, le cas échéant, les opérations proposées par le Directoire et soumises au Conseil de Surveillance en matière de prises de participations, d'acquisitions ou de cessions.

- Contrôle externe de la Société
 - Examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société et leur rémunération ;
 - Examiner chaque année avec les commissaires aux comptes :
 - Leur plan d'interventions et leurs conclusions,
 - Leurs recommandations et les suites qui leur sont données.
 - Contrôle interne de la Société ARGAN a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales et répond aux normes actuellement en vigueur. Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par le Conseil de Surveillance de la société ARGAN ayant pour vocation de garantir :
 - La fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière,
 - L'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels,
 - Le respect des lois et réglementations applicables,
 - La préservation du patrimoine du Groupe,
 - La prévention et la détection des fraudes.
- Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte.
- L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité du Groupe et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.
- Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.
- Les procédures de contrôle interne mises en place sont les suivantes :
- (i) Un **tableau de bord financier analytique par immeuble**, indiquant entre autres le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble. Ce tableau de bord met notamment en évidence l'équilibre loyers / remboursements de l'emprunt et la dette résiduelle comparée à la valeur vénale de chaque immeuble (LTV par immeuble).
 - (ii) Un **tableau de bord de la dette** indiquant notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.
 - (iii) Un tableau de bord des actifs comprenant :
 - l'état des immeubles (surfaces – ancienneté – situation géographique – etc. ...),
 - l'état des baux et notamment un planning des durées fermes et contractuelles et les conditions particulières des baux (synthèse des baux),
 - l'état des loyers comprenant la ventilation des loyers par locataires, leurs montants comparés aux valeurs du marché,
 - la valorisation des immeubles comprenant un historique des valeurs et des taux de rendement.
 - (iv) Un **tableau de bord boursier** comprenant :
 - Évolution du cours de bourse ARGAN, comparé aux principaux indices, à ses pairs ;
 - Comparatif des principaux indicateurs financiers d'ARGAN et des pairs ;
 - Rating financier et ESG ;
 - Évolution actionnariale.
 - (v) Un **tableau de bord de gestion** comprenant :
 - l'état des cautions et garanties données par ARGAN aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées) ;
 - l'importance et les durées des emprunts hypothécaires et crédits baux du Groupe ;
 - des fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement ;
 - les déclarations d'option à la TVA, les procédures de livraison à soi-même ;
 - un contrôle des refacturations de charges de police d'assurance dont la Société est titulaire, et qui sont refacturées à ses filiales et aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail.
 - (vi) **Surveillance des prix de revient**, il s'agit d'une surveillance extra-comptable avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.
 - (vii) **Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie**. La Société a contracté avec ses filiales une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant permettant ainsi d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'ARGAN. Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois : une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable et une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.
- Les Tableaux de Bord sont mis à jour semestriellement, à l'occasion des arrêtés de comptes.

Examen des risques

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité examine pour le Conseil de Surveillance la pertinence des procédures d'analyse et de suivi des risques. Il s'assure de la mise en place d'un processus d'identification, de quantification et de prévention des principaux risques qu'entraînent les activités du groupe.

Assiste aux réunions du Comité selon les sujets traités, toute personne dont le Comité souhaite l'audition, l'assistance ou la simple participation, notamment les commissaires aux comptes, les membres compétents du Directoire, le Directeur Financier et le Responsable du Contrôle de Gestion.

Suivi de la politique ESG et de la durabilité

- Une cartographie des risques est mise à jour annuellement et soumise à l'approbation du Comité ;
- Le Rapport ESG annuel est détaillé devant le Comité ;
- D'une manière générale, toutes les avancées liées au déploiement de la stratégie ESG sont présentées régulièrement aux membres du Comité.

5.1.3.4.8. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance (article 27)

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées.

La rémunération du Président et du Vice-Président est déterminée par le Conseil. Il peut être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à ses membres. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article 29.

5.1.3.4.9. Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance (article 28)

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion et de leur résultat.

Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les membres du Directoire si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'Assemblée Générale.

5.1.3.4.10. Conventions entre la Société, un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance (article 29)

Les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce sont autorisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

5.1.3.5. Règlement Intérieur

Le Conseil de Surveillance actualise annuellement le règlement intérieur qui s'applique à l'ensemble de ses membres. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2026 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 11 février 2026. Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise résultant en particulier de la Charte de l'administrateur publiée par l'Institut français des administrateurs et du Code Middledent. Il tient également compte des statuts de la Société et des stipulations du Pacte d'actionnaires conclu en 2024 entre les membres de la famille LE LAN et la société Predica.

5.1.3.6. Procédure visée aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce

Conformément aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les « conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales » (au sens des conventions réglementées) remplissent bien ces conditions (les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation).

5.1.3.7. Comités permanents du Conseil de Surveillance

En application de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance a décidé depuis 2019 d'instituer un Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et le Comité des Nominations et des Rémunérations sont composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Un membre au moins du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité doit présenter des compétences particulières en matière financière et comptable.

Le Président de chacun des Comités, désigné par le Conseil de Surveillance parmi ses membres indépendants, est principalement responsable du bon fonctionnement du Comité qu'il préside.

5.1.3.7.1. Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité a notamment pour mission :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des

constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;

- de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- d'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
- de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée ;
- d'examiner les outils et moyens mis en œuvre vis-à-vis des principaux risques de la Société et d'en rendre compte au Conseil une fois par an.
- de suivre la mise en œuvre de la stratégie ESG.

À la date du présent document, le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité est composé comme suit :

Membres du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité	Fonctions	Date de Fin de mandat
M. Éric Donnet	Président	2026
M. Hubert Rodarie	Membre	2029
Mme Najat Aasqui	Membre	2027

Par ailleurs, lors de sa séance du 9 décembre 2025, le Conseil de Surveillance a décidé de faire évoluer la composition de ce comité, sous réserve de la ratification de la nomination et du renouvellement du mandat de Madame Laurence Batlle par l'Assemblée générale du 26 mars 2026.

Ainsi et sous la réserve exprimée ci-avant, il est prévu que le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité soit composé comme suit à la suite de l'Assemblée générale du 26 mars 2026 :

Membres du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Laurence Batlle	Présidente	2030
M. Hubert Rodarie	Membre	2029
Mme Najat Aasqui	Membre	2027

5.1.3.7.2. Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- de faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire, et de présenter chaque année au Conseil de Surveillance ses observations et recommandations sur les plans de succession des mandataires sociaux exécutifs de la Société ;
- d'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du

Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 et L.22-10-18 du Code de commerce) ;

- d'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;
- d'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la Société et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale, il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou

futurs, tels que les avantages en nature, retraite complémentaire, etc. ;

- de procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de

souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

À la date du présent document, le Comité des Nominations et des Rémunérations est composé comme suit :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Constance de Poncins	Présidente	2028
M. Hubert Rodarie	Membre	2029
Mme Najat Aasqui	Membre	2027

5.1.3.8. Décisions du Directoire soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société et répartition des tâches

Outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance), conformément à l'article 16 des statuts de la Société et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions du Directoire listées en section 5.1.2.4.4 du Document d'Enregistrement Universel sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

5.1.3.9. Pouvoirs dévolus par le Conseil de Surveillance au Directoire

Le Conseil de Surveillance autorise le Directoire à répartir, sous sa responsabilité, entre les membres du Directoire, les tâches de la direction de la Société.

5.1.4. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les organes de gouvernance procèdent annuellement à une revue du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Ce point a ainsi notamment figuré à l'ordre du jour d'une réunion du Comité des Nominations et Rémunérations du 25 novembre 2025 et du Conseil de Surveillance du 9 décembre 2025.

En complément du système de gouvernance duale et de la collégialité du Directoire, les organes de gouvernance de la Société ont notamment pris en compte l'évolution des fonctions de M. Stéphane Cassagne, dont la mission a été élargie au Développement, en plus de l'Asset management. Dans sa forme actuelle, le Directoire intègre une représentation équilibrée des deux métiers d'ARGAN (développement et asset management) et des services supports (direction financière et secrétariat général).

Sous la présidence de Ronan LE LAN, le Directoire est aujourd'hui totalement opérationnel, avec en son sein des expertises complémentaires, et se réunit en moyenne deux fois par mois pour prendre des décisions et faire un point régulier sur l'activité de la société, de telle sorte que chaque membre du Directoire a une très grande connaissance des sujets liés à la Société, ce qui réduit significativement le risque de gouvernance en cas de départ de l'un de ses membres.

5.1.5. Politique de diversité appliquée aux organes de Gouvernance ainsi qu'aux collaborateurs de la Société

La composition du Conseil de Surveillance vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre et une complémentarité dans l'expérience de ses membres, en tenant compte de divers critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications, l'expérience professionnelle et l'indépendance. Le Conseil de Surveillance estime que sa composition, tant actuelle qu'envisagée, présente une diversité satisfaisante au regard de ces différents critères pour les raisons suivantes :

- Il est composé de trois femmes et de trois hommes, dans le respect des dispositions des articles L.225-69-1 et L.22-10-21 du Code de commerce ;
- le Conseil de Surveillance compte parmi ses membres, outre l'actionnaire fondateur de la Société, deux membres qualifiés d'indépendants, soit le tiers du Conseil, tous venant d'horizons professionnels variés ;
- Plusieurs tranches d'âge sont représentées au sein du Conseil.

Tant le Conseil de Surveillance que le Comité des Nominations et des Rémunérations apprécient, dans le cadre de leurs missions respectives, chaque nomination (y compris à titre provisoire) ou renouvellement d'un membre du Conseil de Surveillance à l'aune de ces critères avant d'être proposé à l'assemblée générale des actionnaires.

S'agissant du Directoire, il est exclusivement composé à la date des présentes de quatre membres hommes. Il est toutefois rappelé que les nominations de chaque membre du Directoire sont systématiquement intervenues à l'issue d'un processus ayant eu pour objectif de rechercher une représentation équilibrée conformément aux dispositions de l'article L.225-58 du Code de commerce.

Par ailleurs et pour davantage d'informations sur la politique de diversité poursuivie par la Société à l'égard de l'ensemble de ses employés, le lecteur est invité à se référer à la section 5.1.5 du Document d'Enregistrement Universel.

5.1.6. Conventions conclues avec les sociétés et les dirigeants du Groupe

Une nouvelle convention réglementée a été conclue par la Société au cours de l'exercice 2025.

Lors de la séance du 9 décembre 2025, le Président a informé le Conseil de Surveillance que Monsieur Éric Donnet, également membre du Conseil de Surveillance, envisageait de conclure avec la Société un contrat de travail portant sur les fonctions de Directeur de la Diversification.

Le Président a précisé que la conclusion de ce contrat de travail, en raison du mandat détenu par Monsieur Éric Donnet au sein du Conseil de surveillance, constituait une convention soumise à autorisation préalable du Conseil de surveillance conformément aux dispositions de l'article L.225-86 du Code de commerce au titre de la procédure de contrôle des conventions dites « réglementées ».

Il a précisé, en outre, que cette convention devait faire l'objet d'une revue annuelle par le Conseil de Surveillance et les Commissaires aux comptes de la Société, dont le rapport spécial fait annuellement l'objet d'une résolution soumise à l'assemblée générale des actionnaires.

Les conditions essentielles du contrat sont les suivantes ; étant précisé que salarié de la société, Monsieur Éric Donnet sera placé sous l'autorité du Président du Directoire.

- Nature du contrat : contrat de travail à durée indéterminée,
- Fonctions exercées : le Directeur de la diversification a pour mission d'étudier, en lien avec les directions opérationnelles et supports d'ARGAN, différents axes de diversification permettant d'ouvrir de nouvelles perspectives de croissance à la société, tout en assurant la maîtrise de l'endettement.
- En plus d'une rémunération fixe payée sur 13 mois, Monsieur Donnet bénéficiera des primes suivantes en vigueur dans la société, étant précisé que celles-ci sont actualisées à l'initiative de la Direction générale, tant sur la forme que sur leurs montants,

et cela en fonction de l'évolution de la société et de son environnement concurrentiel :

- Intéressement annuel d'un montant maximum égal à deux mois de salaire (sous réserve des plafonds légaux applicables à ce dispositif et au prorata du temps de présence sur l'année).
- Plan d'attribution gratuite d'actions. Comme pour les autres collaborateurs, l'enveloppe, ainsi que les critères d'attribution personnalisés, sont précisés annuellement dans le Plan validé par le Conseil de Surveillance.
- Date d'entrée en vigueur du contrat : le 2 janvier 2026.

Après avoir entendu ces explications et après en avoir délibéré, le Conseil de surveillance a décidé, conformément aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce :

- D'autoriser la conclusion de la convention relative au contrat de travail liant la Société ARGAN à M. Éric Donnet, telle que présentée ;
- De donner tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation, à l'effet de négocier, finaliser, conclure et signer le contrat de travail.

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés, l'intéressé ne prenant pas part aux délibérations ni au vote.

Il est, par ailleurs, rappelé que deux conventions réglementées entre, d'une part la Société et Kerlan, et d'autre part, la Société et Monsieur Hubert Rodarie, ont été conclues par le passé et ont continué au cours de l'exercice 2025 à produire leurs effets.

Pour davantage d'informations sur ces conventions, le lecteur est renvoyé au rapport spécial sur les conventions réglementées établi par le collège des commissaires aux comptes de la Société et disponible sur le site Internet de la Société et au sein du présent Document d'Enregistrement Universel.

5.2. Rapport sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

La présente section du Rapport sur le Gouvernement d'entreprise contient la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 26 mars 2026.

5.2.1. Présentation schématique de la politique de rémunération et de la structure globale de rémunération des Dirigeants mandataires sociaux

Le Comité des Nominations et Rémunérations, présidé par un membre indépendant du Conseil de Surveillance, revoit régulièrement les composantes de la rémunération des membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ainsi que les critères des parts variables des rémunérations de l'ensemble des collaborateurs ARGAN (Intéressement, Attribution Gratuite d'Actions et Primes commerciales).

Le Conseil de Surveillance prend connaissance de ces recommandations et définit sur cette base la politique de rémunération des mandataires sociaux qui est par la suite soumise à l'approbation des actionnaires lors

de l'Assemblée Générale au titre de la politique de rémunération de l'exercice en cours (say-on-pay ex ante).

À des fins explicatives, la Société présente ci-dessous pour le lecteur du présent Document d'Enregistrement Universel les processus de mise en œuvre de la politique de rémunération des Dirigeants Mandataires Sociaux. Cette présentation schématique ne se substitue pas à une prise de connaissance fine des résolutions soumises à l'approbation des actionnaires au titre du say-on-pay ex ante et ex post lors de chaque Assemblée Générale.

Processus de détermination de la politique de rémunération applicable aux Dirigeants Mandataires Sociaux

Calendrier	Instance	Jalons et flux décisionnels
T4 N-1	Comité des Nominations et Rémunérations	- Analyse des évolutions en matière de règles de Gouvernement d'entreprise pour base de formulations de recommandations concernant la politique de rémunération - Sur cette base : - Revue des principes de rémunération variable de l'ensemble des collaborateurs d'ARGAN (intéressement, primes commerciales, Plan d'Attribution Gratuite d'Actions) attachée à des objectifs ambitieux liés à la performance commerciale, financière, et ESG d'ARGAN - Revue des règles spécifiques et exigences renforcées pour les dirigeants mandataires sociaux (montants de la part fixe et des parts variables et critères spécifiques liés aux parts variables)
T4 N-1	Conseil de Surveillance	- Prise de connaissance de l'avis du Comité et décisions relatives aux rémunérations des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice suivant - Revue des principes relatifs au Plan d'Attribution Gratuite d'Actions de l'exercice suivant
Début année N	Directoire	- Vérification de l'atteinte des objectifs fixés pour le plan d'AGA N-1 - Arrêt des attributions individuelles selon les modalités, montants, et critères prévus au règlement conformément à la délégation accordée par l'Assemblée Générale des Actionnaires
Début année N	Conseil de Surveillance	- Approbation du Rapport sur le gouvernement d'entreprise - Sur cette base, arrêt des résolutions pour l'Assemblée Générale concernant le Plan d'Attribution Gratuite d'Actions et les éléments <i>ex-ante</i> du "Say on Pay" des dirigeants mandataires sociaux
Fin T1 N	Assemblée Générale	Présentation aux actionnaires en Assemblée Générale des résolutions issues du processus de Gouvernance d'ARGAN pour les éléments liés à la rémunération (aussi bien les principes <i>ex-ante</i> de l'année N que les montants <i>ex-post</i> à attribuer au titre de l'année N-1)

Structure de rémunération des membres du Directoire

SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE SOUMISE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026					
	Fixe	Variable court terme			Variable long terme (AGA)
Type(s)	Rémunération annuelle versée sur 13 mois	Intéressement (régime collectif)	Primes commerciales (régime collectif)	Bonus exceptionnel (Directoire)	AGA annuelle plafonnée à 200 000 € par membre du Directoire
Critères d'attribution	○ Rémunération supérieure pour le Président du Directoire	○ Résultat de promotion (dont critère ESG - loyers AutOnom®)	○ Résultat Asset-Property (dont critère ESG Loyers plan PAC)	○ Succès spécifiques sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations et approbation du Conseil de surveillance	○ Critère commun aux 4 membres du Directoire : objectif de résultat net récurrent ○ Critères spécifiques à chacun des membres du Directoire : se référer au point 5.2.2.1 du présent Document d'Enregistrement Universel
Poids par catégorie					50% 50%
		Précisions Résultats considérés : - Les résultats considérés sont issus du contrôle de gestion Critère ESG : - Loyers AutOnom® et au plan PAC	Précisions Développements : - Fonction de la rentabilité économique (cible : 7 %) - Durée ferme Relocations : - Durée ferme - Coefficient de réversion	Précisions Pas de rémunération de ce type en 2025 et plafond à 50 % du fixe	Chronologie du plan AGA 2026 - Évaluation et création des actions → Acquisition des actions → Pleine propriété - Année 2026 → Année 2027 → Année 2028

Structure de rémunération du Conseil de Surveillance

SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE DE REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SOUS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2026					
	Président	Vice-Président	Membres (hors Président)		Conventions réglementées
Type(s)	Fixed remuneration	Rémunération fixe en complément des jetons (voir ci-après)	Jetons de présence réunions Conseil de Surveillance	Jetons de présence	Rémunération de conseils sur base de compétences spécifiques hors des missions en tant que membres
Critère d'allocation	○ Connaissance historique d'ARGAN en tant que fondateur ayant bâti le modèle de développement du Groupe	○ Forte expérience du secteur de l'immobilier et expertise stratégique et financière	○ Jetons forfaitaires égaux fonction de la présence aux réunions	○ Jetons fonction de la présence aux comités ○ Bonification pour les président(e)s de comités	○ À titre très exceptionnel : la Société peut conclure une convention réglementée avec un membre du Conseil de Surveillance pour ses compétences spécifiques
Poids par catégorie	100%	Indemnité spécifique de 50 000 € / an	Selon présence	Selon présence	Rémunération selon convention passée
	Précisions Pas d'autre rémunération perçue				Précisions À la date de rédaction du présent Document d'enregistrement universel : 2 conventions réglementées concernant Messieurs Éric Donnet et Hubert Rodarie (voir paragraphe 5.1.6 du présent Document d'enregistrement Universel)

5.2.2. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (6^{ème} à 9^{ème} résolutions de l'Assemblée Générale Mixte)

Conformément aux articles L.22-10-26 et R.22-10-18 du Code de commerce, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026 (l'« Assemblée Générale Mixte ») d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (membres du Directoire et membres du Conseil de Surveillance).

Le Conseil de Surveillance estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car (i) elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et (ii) tout en assurant la fidélisation des équipes d'ARGAN, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil de Surveillance (détermination de la rémunération des membres du Directoire, de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil de Surveillance). Le Comité des Nominations et des Rémunérations intervient à l'effet de formuler des recommandations au Conseil de Surveillance dans les domaines visés à la section 5.1.3.7.2 du Document d'Enregistrement Universel.

5.2.2.1. Éléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Directoire à raison de leur mandat

Tous les membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance. Les éléments de rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat sont présentés ci-après.

Rémunération fixe

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée annuellement sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance en fonction des responsabilités exercées et sur proposition du Comité des Nominations et Rémunérations.

La société est engagée dans une démarche pluriannuelle d'ajustement de la grille de rémunération des membres du Directoire d'ARGAN afin de réduire l'écart observé avec d'autres sociétés comparables et de conforter ainsi l'attractivité d'ARGAN et sa capacité à attirer et conserver les talents et meilleures expertises.

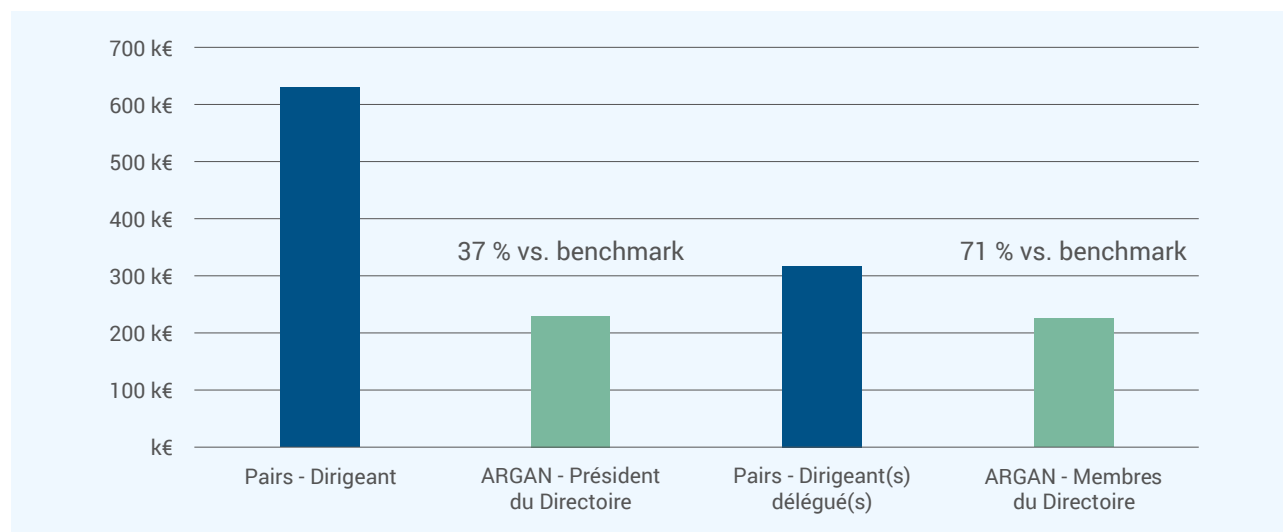
Un benchmark a ainsi été établi en comparant pour 2024 la politique de rémunération d'ARGAN à celles pratiquées par deux foncières logistiques belges comparables (WDP et MONTEA) et deux foncières françaises cotées de taille équivalente (CARMILA et MERCIALYS).

Cette étude révèle un écart substantiel de rémunérations que la Société souhaite partiellement et progressivement corriger, tout en veillant à maintenir un ratio d'équité inférieur à 10 conformément à sa stratégie ESG.

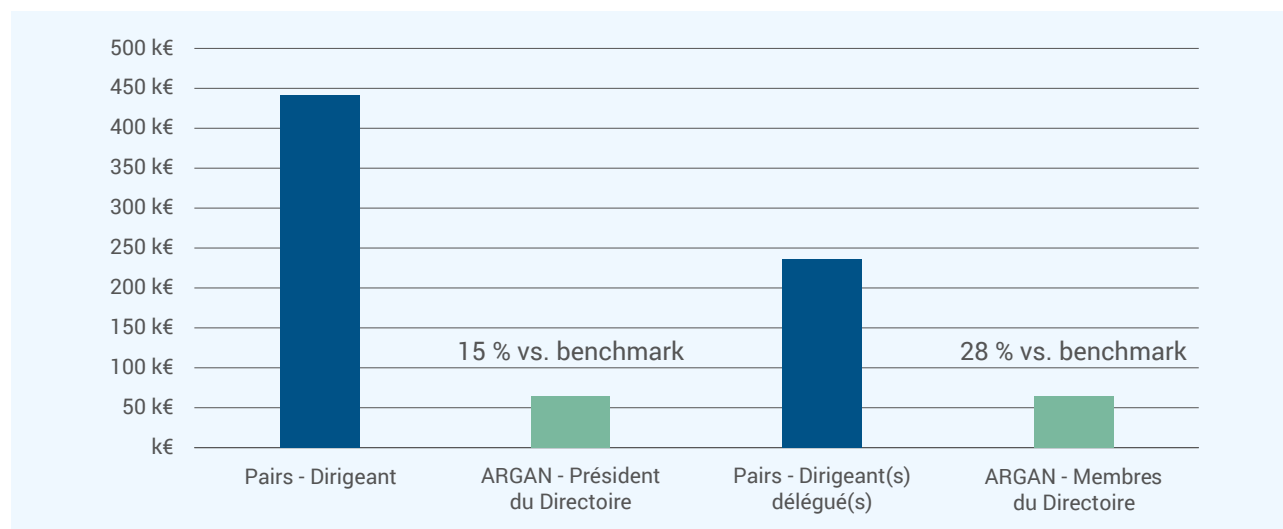
Pour mémoire, en-dehors des membres du Directoire, les packages de rémunération des salariés d'ARGAN font partie des meilleurs pratiques du marché avec une rémunération mensuelle globale moyenne de 13 053 euros et la rémunération mensuelle globale la plus basse de la société représentant 3,3 fois le SMIC. Il est précisé que la rémunération globale évoquée intègre la rémunération fixe versée sur 13 mois, les primes commerciales et l'intéressement. Sachant que l'ensemble des collaborateurs bénéficient en plus d'un Plan d'Attribution Gratuite d'Actions.

Vous trouverez, ci-après, les principaux résultats de cette étude comparative :

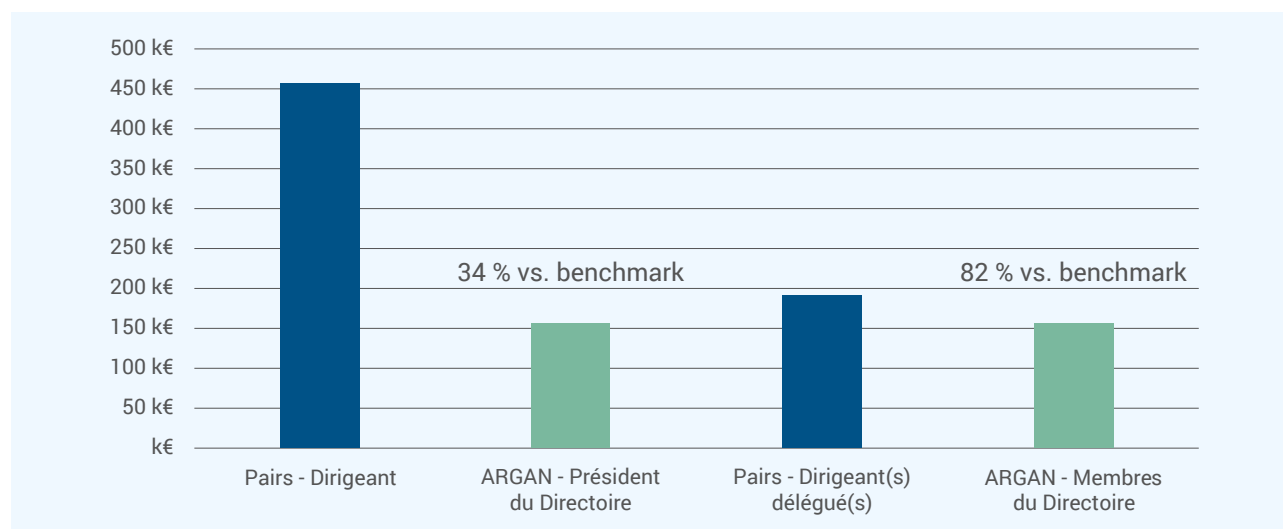
SALAIRES FIXES - 2024



VARIABLE COURT TERME - 2024



AGA - 2024



Le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2025, sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations, a approuvé les rémunérations fixes annuelles des membres du Directoire applicables au 1^{er} janvier 2026 pour l'ensemble de l'année :

- M. Ronan LE LAN, Président du Directoire : 330 000 euros.
- M. Francis Albertinelli, membre du Directoire, Directeur financier : 270 000 euros.
- M. Aymar de Germay, membre du Directoire, Secrétaire général : 270 000 euros.
- M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire, Directeur du Développement et de l'Asset Management : 300 000 euros.

En cas de départ d'un membre du Directoire, tout nouveau membre nommé en remplacement percevra une rémunération fixe identique à celle du membre remplacé (prorata temporis). En cas de nomination d'un membre additionnel du Directoire, la rémunération fixe de celui-ci ne pourra être supérieure à la rémunération fixe la plus importante perçue par un membre du Directoire (soit, au titre de l'exercice 2026, un maximum de 330 000 euros).

Rémunération variable annuelle

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil de Surveillance peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Directoire de rémunérations exceptionnelles, liées à la réussite d'opérations particulières réalisées par la Société et sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations. En tout état de cause, cette rémunération exceptionnelle ne pourra pas dépasser 50 % de la rémunération fixe annuelle.

Il est précisé qu'aucune rémunération exceptionnelle n'a été attribuée au profit de l'un des membres du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil de Surveillance peut accorder aux membres du Directoire le bénéfice d'un véhicule.

Plan d'Attribution Gratuite d'Actions 2025

Après un premier plan triennal d'Attribution Gratuite d'Actions 2022-2023-2024 ouvert à tous les salariés contribuant au développement de la société, la Direction d'ARGAN a décidé de reconduire ce dispositif incitatif sur un rythme annuel pour les membres du Directoire, comme pour l'ensemble des salariés de la foncière.

Conformément à la 16^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 21 mars 2024, sur proposition du Directoire et après avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024, le Conseil de Surveillance du 10 décembre 2024 a approuvé le

règlement de ce plan annuel d'attributions gratuite d'actions.

Pour chaque membre du Directoire, le dispositif est plafonné à un montant de 100 000 euros à convertir en actions sur la base du cours moyen du titre du quatrième trimestre 2025.

Il est par ailleurs précisé que toute personne qui deviendrait membre du Directoire au cours de cet exercice pourrait bénéficier de ce plan d'attribution gratuite d'actions, dans les mêmes conditions et au prorata de sa présence sur cet exercice.

Il repose sur **trois critères de performance spécifiques au Directoire** arrêtés en fonction de la stratégie de la société :

- La diminution de la **dette (critère financier)** avec pour indicateur le rapport dette nette sur EBITDA : **45 % de l'enveloppe** ;
- La **croissance (critère financier)** avec pour indicateur l'accroissement du résultat net récurrent : **35 % de l'enveloppe** ;
- La **durabilité (critère ESG)** avec pour indicateur la diminution des émissions de CO₂ mesurées pour le Scope 3 énergie : **20 % de l'enveloppe**.

Il est également précisé que si le ratio dette nette sur Ebitda est supérieur ou égal à 9, la somme allouée à chaque membre du Directoire pour les critères croissance et diminution des émissions de CO2 sera plafonnée à 50 000 €, même si les objectifs de croissance et/ou de diminution des émissions de CO2 sont atteints, voire dépassés.

La quantité maximum d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan annuel au profit de l'ensemble des bénéficiaires a été fixé à 25 000 actions. Elle a été définitivement arrêtée par le Directoire en date du 9 février 2026 sur la base du cours moyen du titre au quatrième trimestre 2025 (65,51 €) et l'attribution d'un total de 16 452 actions (soit 0,06 % du total des actions ARGAN), dont 5 252 pour les membres du Directoire.

Cette attribution gratuite d'actions contribue aux objectifs de la politique de rémunération en ce qu'elle permet à chaque membre du Directoire (et chaque salarié bénéficiaire) d'être encore davantage associé au développement et à l'amélioration des performances de la Société, y compris sur le long terme.

Pour chaque membre du Directoire, le plan d'attribution gratuite d'actions susmentionné prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacune d'une durée d'un an. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Le 9 février 2026, le Directoire, après avoir vérifié l'atteinte des objectifs fixés, a décidé d'attribuer les montants suivants en équivalent actions et au prorata du temps de présence à chacun des 4 membres du Directoire :

- M. Ronan LE LAN : 86 000 euros, soit 1 313 actions
- M. Francis Albertinelli : 86 000 euros, soit 1 313 actions
- M. Aymar de Germay : 86 000 euros, soit 1 313 actions
- M. Stéphane Cassagne : 86 000 euros, 1 313 actions

Il est rappelé que conformément aux termes du plan, ces actions gratuites ne peuvent être acquises par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un an à compter de leur date d'attribution, soit à la date du 8 février 2027.

Plan d'Attribution Gratuite d'Actions 2026

Conformément à la 16^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 21 mars 2024, sur proposition du Directoire et après avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 25 novembre 2025, le Conseil de Surveillance du 9 décembre 2025 a approuvé le règlement de ce plan annuel d'attributions gratuite d'actions.

Pour chaque membre du Directoire, le dispositif est plafonné à un montant de 200 000 euros à convertir en actions sur la base du cours moyen du titre du quatrième trimestre 2026.

Il repose sur une base commune représentant 50 % de l'attribution et une base personnalisée associant plusieurs critères pour les 50 % restants incluant :

Membre du Directoire	Partie commune 100 K€		Partie personnalisée 100 K€	
	Critère	Pondération	Critère	Pondération
Ronan LE LAN	Objectif de Résultat net récurrent 2026	50 %	Réduction décote du cours de bourse vs. ANR NTA	10 %
			Taux d'occupation	20 %
			Volume d'investissement avec la rentabilité économique	20 %
Francis Albertinelli	Objectif de Résultat net récurrent 2026	50 %	Spread de coût de l'émission obligataire et volume emprunté	30 %
			Réduction décote du cours de bourse vs. ANR NTA	20 %
Aymar de Germay	Objectif de Résultat net récurrent 2026	50 %	Réduction décote du cours de bourse vs. ANR NTA	20 %
			Amélioration de la notation Sustainalytics	15 %
			Réduction des émissions du Scope 3 énergie	15 %
Stéphane Cassagne	Objectif de Résultat net récurrent 2026	50 %	Taux d'occupation	20 %
			Volume d'investissement avec la rentabilité économique	30 %

Primes et accords d'intéressement collectifs

Intéressement annuel

Chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société et conclu pour l'exercice 2026. Cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et membres du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances, dont le montant maximum est égal à 2 mois de salaire du bénéficiaire et est fonction du niveau de la marge promoteur dégagée sur l'exercice concerné et du taux d'occupation des entrepôts.

L'équivalent de deux mois de salaires ont été ainsi versés au titre de l'intéressement 2025.

Pour 2026, un nouveau plan annuel a été défini avec, pour l'essentiel, des critères de performance identiques.

L'intéressement est fondé sur les résultats issus du contrôle de gestion pour :

- La Promotion incluant un **critère énergie / ESG** (loyers provenant des entrepôts AutoOnom®) ;
- Le Property et l'Asset management incluant un **critère énergie / ESG** (déploiement du Plan PAC).

La somme distribuée au titre de l'intéressement annuel est égale à 5 % du résultat cumulé (Promotion + Asset/Property) convertie en mois de salaires et attribuée à chaque salarié, ou membre du Directoire, proportionnellement à son salaire avec un plafond de 2 mois.

Primes commerciales

Par ailleurs, chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'attribution d'une prime collective pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2026 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2026. Le montant de cette prime collective est identique pour l'ensemble des salariés et membres du Directoire, et s'est élevé à 15 345 euros au titre de l'exercice 2025.

Durée des mandats et des contrats de travail

La durée du mandat de chaque membre du Directoire est de deux ans. Chaque membre du Directoire dispose par ailleurs d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Chaque membre du Directoire peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires ou du Conseil de Surveillance). La révocation du mandat d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail qui peut intervenir dans les conditions (durée de préavis et causes) de droit commun.

Aucun membre du Directoire n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

Autre

Il est précisé qu'aucun membre du Directoire ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L.137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

5.2.2.2. Éléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation d'une somme globale fixe allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires et répartie par le Conseil de Surveillance entre ses membres (à l'exception du Président du Conseil qui n'est pas rémunéré à ce titre). Par ailleurs, M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, bénéficie d'une rémunération fixe.

Somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires

Le Conseil de Surveillance détermine le montant à allouer à ses membres en fonction du montant global décidé par l'Assemblée générale et au prorata de leur présence effective aux réunions du Conseil.

Le montant global fixe alloué au titre de l'exercice 2026 fait l'objet de la 16^{ème} résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026.

Le Comité des Nominations et Rémunérations du 25 novembre 2025 a proposé de fixer cette somme à 223.850€ (contre 165.600 € en 2025) au titre de l'exercice ouvert depuis le 1^{er} janvier 2026, soit un montant supérieur de 58.250 € à celui décidé pour l'exercice 2025, étant précisé que le Conseil de Surveillance a déterminé la répartition de ce montant entre ses membres sur les bases suivantes :

- Une base de 3 250 € (identique à 2025) par membre présent par réunion du Conseil de Surveillance (5 réunions envisagées avec 5 membres), étant précisé que le Président du Conseil n'est pas rémunéré à ce titre ;
- Une base de 2 700 € (identique à 2025) par membre présent par réunion d'un Comité (3 réunions envisagées par Comité), étant précisé qu'une rémunération annuelle exceptionnelle de 3.250 € (identique à 2025) est allouée en complément de la base de 2 700 € à chacun des Présidents des deux Comités.
- Une indemnité spécifique de 50 000 € pour le vice-président du Conseil de Surveillance,

- Une base de 2 500 € par censeur présent par réunion du Conseil de Surveillance (5 réunions avec 3 censeurs).

Rémunération fixe du Président du Conseil de Surveillance

M. Jean-Claude LE LAN, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève à 96 000 euros au 1^{er} janvier 2026 (montant inchangé). Cette rémunération peut être revue annuellement par le Conseil de Surveillance.

Rémunérations exceptionnelles

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule.

Durée des mandats et des contrats de travail

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour quatre années.

Chaque membre du Conseil de Surveillance peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires).

Monsieur Éric Donnet, membre du Conseil de Surveillance, a conclu avec la Société un contrat de travail qui a pris effet au 2 janvier 2026. Le Conseil de Surveillance a vérifié que ce contrat de travail correspondait à une fonction distincte de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions de l'article L.225-85 du Code de Commerce.

Aucun autre membre du Conseil de Surveillance ne dispose d'un contrat de travail avec la Société et, à l'exception de Monsieur Hubert Rodarie¹, n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

Autre

Il est précisé en tant que de besoin qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation de son mandat, ou postérieurement à celui-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L. 137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

5.2.3. Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société et des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 (10^{ème} à 15^{ème} résolutions)

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34-I du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée le 26 mars 2026 doit statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L.22-10-9 dudit Code. Ces informations concernent chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice 2024.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, doivent également être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2025 ou attribués au titre du même exercice par des résolutions distinctes pour le président du Conseil de Surveillance, le président du Directoire et les autres membres du Directoire.

En conséquence, les sous-sections ci-après présentent les informations requises au titre des dispositions législatives susmentionnées et précisent également pour chacune d'entre elles les résolutions concernées de l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026.

¹ Voir paragraphe 5.1.6.

5.2.3.1. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Ronan LE LAN en qualité de Président du Directoire (10^{ème} et 11^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	250 000 €	Versée sur 13 mois (19 231 €)
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat ARGAN	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions ARGAN soumise à condition de performance	86 000 €	attribués au titre de l'exercice 2025 (1313 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	50 670 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (35 325 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (15 345 €).

5.2.3.2. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire (10^{ème} et 12^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	239 000 €	Versée sur 13 mois (18 385 €)
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat ARGAN	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions ARGAN soumise à condition de performance	86 000 €	Attribués au titre de l'exercice 2025 (1 313 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	50 670 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (35 325 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (15 345 €)

5.2.3.3. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Aymer de Germay en qualité de membre du Directoire (10^{ème} et 13^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	239 000 €	Versée sur 13 mois (18 385 €)
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat ARGAN	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions ARGAN soumise à condition de performance	86 000 €	Attribués au titre de l'exercice 2025 (1 313 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	50 670 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (35 325 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (15 345 €)

5.2.3.4. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Stéphane Cassagne en qualité de membre du Directoire (10^{ème} et 14^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	239 000 €	Versée sur 13 mois (18 385 €)
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat ARGAN	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions ARGAN soumise à condition de performance	86 000 €	Attribués au titre de l'exercice 2025 (1313 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	50 670 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (35 325 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (15 345 €)

5.2.3.5. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à M. Jean-Claude LE LAN en qualité de Président du Conseil de Surveillance (10^{ème} et 15^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	96 000 €	Monsieur Jean-Claude LE LAN, en qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle de 96 000 €.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat ARGAN	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions ARGAN soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif

5.2.3.6. Informations visées à l'article L.22-10-9 concernant la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance (10^{ème} résolution)

S'agissant de chacun des membres du Conseil de Surveillance autres que M. Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance (voir la section 5.2.3.5 ci-avant pour ce dernier), seule la rémunération globale allouée par l'Assemblée générale des actionnaires en vertu des articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce est pertinente au titre des informations requises par l'article L.22-10-9 du même code. Le tableau ci-après détaille cette information au titre de l'exercice 2025 :

Membres du Conseil de Surveillance	Fonctions	Montant de la rémunération visée aux articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce au titre de l'exercice 2025
M. Hubert Rodarie	Vice-président	23 800 €
M. Jean-Claude LE LAN Junior	Membre (jusqu'au 31/12/2025)	13 000 €
M. Nicolas LE LAN	Membre (jusqu'à l'AG 2025)	6 500 €
Florence Soulé de Lafont	Membre (jusqu'à l'AG 2025)	6 500 €
M. Éric Donnet	Membre indépendant	21 650 €
Mme Constance de Poncins	Membre indépendant	18 400 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	Membre	23 800 €
TOTAL		113 650 €

5.2.3.7. Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (art. L.22-10-9 du Code de commerce) (10^{ème} résolution)

Il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux de la Société pour des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci.

5.2.3.8. Informations visées à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire (10^{ème} résolution)

Conformément à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire et au titre de l'exercice 2025, les

ratios entre le niveau de la rémunération de chacun de ces dirigeants et (i) la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux, (ii) la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux et (iii) la rémunération totale la plus basse au sein de la Société.

La rémunération des dirigeants retenue pour les besoins de ce tableau comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe et régimes collectifs) versés. S'agissant des salariés, la rémunération est calculée sur une base équivalent temps plein et comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe, rémunération variable et régimes collectifs) versés.

Compte tenu de la politique de rémunération au sein de la Société, il n'est présenté aucun ratio entre la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs et le SMIC, celui-ci étant significativement inférieur à la rémunération la plus basse de la Société.

Mandataire social	Ratio (exercice 2025) rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RMO »)	Ratio (exercice 2025) rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RME »)	Ratio (exercice 2025) rémunération totale du mandataire social / rémunération totale la plus basse de la Société (autres que mandataires sociaux)
M. Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance	0,6	0,7	1,3
M. Ronan LE LAN, Président du Directoire	1,9	2,1	4,2
M. Francis Albertinelli, Membre du Directoire	1,9	2,0	4,0
M. Aymar de Germay, Membre du Directoire	1,9	2,0	4,0
Monsieur Stéphane Cassagne, Membre du Directoire	1,9	2,0	4,0

Informations visées à l'article L.22-10-9 du Code de commerce (10^{ème} résolution)

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente l'évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés à la section 5.2.3.9. du Document d'Enregistrement Universel, au cours des exercices 2021 à 2025 :

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires aux membres du Conseil de Surveillance (art. L.225-83 du Code de commerce) et répartie par le Conseil de Surveillance					
M. Jean-Claude LE LAN, Président	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
M. Hubert Rodarie, Vice-président ¹	11 000 €	27 500 €	25 000 €	34 125 €	23 800 €
M. Nicolas LE LAN	12 000 €	12 000 €	15 000 €	15 750 €	6 500 €
M. Jean-Claude LE LAN Junior	N/A	9 000 €	15 000 €	15 750 €	13 000 €
M. Éric Donnet	N/A	N/A	N/A	N/A	21 650 €
Mme Florence Soule de Lafont	22 500 €	25 500 €	17 500 €	26 250 €	6 500 €
Mme Constance de Poncins	22 500 €	25 500 €	25 550 €	23 625 €	18 400 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	27 000 €	27 000 €	25 000 €	28 350 €	23 800 €
2. Rémunération du Président du conseil de Surveillance (art. L.225-81 et L.22-10-25 du Code de commerce)					
M. Jean-Claude LE LAN, Président	96 000 €	96 000 €	96 000 €	96 000 €	96 000 €
3. Rémunération des membres du Directoire					
M. Ronan LE LAN, Président					
Rémunération fixe	214 500 €	214 500 €	225 225 €	233 110 €	250 00 €
Valorisation AGA (condition de performance)	605 854 €	112 500 €	112 500 €	246 946 €	86 000 €
Régimes collectifs	62 129 €	50 490 €	64 533 €	66 268 €	50 670 €
M. Francis Albertinelli					
Rémunération fixe	173 342 €	208 000 €	218 400 €	226 044 €	239 000 €
Valorisation AGA (condition de performance)	605 854 €	112 500 €	112 500 €	246 946 €	86 000 €
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Régimes collectifs	58 043 €	49 490 €	63 491 €	66 268 €	50 670 €
M. Aymar de Germay					
Rémunération fixe	N/A	N/A	N/A	220 224 €	239 000 €
Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	N/A	130 073 €	86 000 €
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Régimes collectifs	N/A	N/A	N/A	65 422 €	50 670 €
M. Stéphane Cassagne					
Rémunération fixe	N/A	N/A	N/A	103 454 €	239 000 €
Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	N/A	33 735 €	86 000 €
Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Régimes collectifs	N/A	N/A	N/A	31 795 €	50 670 €

¹ Depuis l'assemblée générale du 25 mars 2021.

	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
4. Performances de la Société					
Résultat net consolidé (M€)	676	95	- 266	250	248
Résultat net récurrent (M€)	112	120	126	138	157
ANR NRV EPRA /action (€)	103	105	91	97	103,5
5. Rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société (fixe + variable + régime collectif) autres que dirigeants					
Montant annuel	119 185 €	119 463 €	137 508 €	134 957 €	156 634 €
6. Ratios RMO, RME et Ratio Rémunération totale du mandataire social / rémunération totale la plus basse de la Société (autres que mandataires sociaux)					
Ratio RMO					
M. Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance	0,8	0,8	0,6	0,7	0,6
M. Ronan LE LAN, Président du Directoire	2,3	2,2	2,4	2,2	1,9
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	1,9	2,1	2,4	2,2	1,9
M. Aymar de Germay, membre du Directoire	/	/	/	2,1	1,9
M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire	/	/	/	1,9	1,9
Ratio RME					
M. Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance	0,8	0,9	0,7	0,8	0,7
M. Ronan LE LAN, Président du Directoire	2,4	2,4	2,8	2,4	2,1
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,0	2,4	2,7	2,4	2,0
M. Aymar de Germay, membre du Directoire	/	/	/	2,3	2,0
M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire	/	/	/	2,0	2,0
Ratio Rémunération totale du mandataire social / rémunération totale la plus basse de la Société (autres que mandataires sociaux)					
M. Jean-Claude LE LAN, Président du Conseil de Surveillance	/	/	/	1,3	1,3
M. Ronan LE LAN, Président du Directoire	/	/	/	4,1	4,2
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	/	/	/	4,0	4,0
M. Aymar de Germay, membre du Directoire	/	/	/	3,9	4,0
M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire	/	/	/	3,5	4,0

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que la rémunération de chaque mandataire social de la Société au titre de l'exercice 2025 telle que présentée dans le présent document respecte la politique de rémunération de la Société adoptée pour ledit exercice.

La contribution aux performances à long terme de la Société est assurée par la recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération. Tout en assurant la fidélisation des équipes d'ARGAN, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

5.3. Informations complémentaires relatives au Gouvernement d'entreprise

5.3.1. Usage fait des délégations au Directoire

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 figure en section 5.4 du Document d'Enregistrement Universel.

En 2025, le Directoire a fait usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires comme suit :

Réunion du Directoire du 13 janvier 2025 :

Par décision en date du 13 janvier 2025, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution) et du 23 mars 2023 (20^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 23.758 euros résultant de l'attribution gratuite de 11 879 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 50 829 104 euros.

Réunion du Directoire du 15 avril 2025 :

Par décision en date du 15 avril 2025, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 646 274 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 3,30 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 323 137 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 51 475 378 euros.

5.3.2. Opérations des dirigeants sur les titres de la Société

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2025 sont détaillées à la section 8.2.2.3 du Document d'Enregistrement Universel.

5.3.3. Informations additionnelles et observations relatives au rapport du Directoire

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixées au titre IV des statuts de la Société (articles 31 à 40).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, visés à l'article L.22-10-11 du Code de commerce, sont exposés ci-après :

- (i) Structure du capital de la Société : Voir Section 8 du présent Document d'Enregistrement Universel
- (ii) Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote : Néant
- (iii) Participations directes ou indirectes dans le capital de la société : Voir Section 8 du présent Document d'Enregistrement Universel
- (iv) Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux : Néant
- (v) Mécanismes de contrôle prévus dans un système d'actionariat du personnel : Néant
- (vi) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote : les pactes conclus entre plusieurs actionnaires de la Société et dont cette dernière a connaissance sont plus amplement décrits en section 8.4 du présent Document d'Enregistrement Universel
- (vii) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société : Il n'existe aucune règle spécifique relative à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société
- (viii) Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions : Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant au point 5.4 ci-après du présent Document d'Enregistrement Universel
- (ix) Principaux accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : dans le cadre de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société
- (x) Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants et salariés de la Société, s'ils démissionnent, sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant.

Enfin, votre Conseil n'émet aucune observation sur le rapport du Directoire ni sur les comptes consolidés et sociaux tels que présentés.

Neuilly sur Seine, le 9 février 2026

Le Conseil de Surveillance

5.4. Tableaux récapitulatifs des délégations en cours de validité et soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026

5.4.1. Délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024 :

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 21 mars 2024
Résolution	Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2024		
16 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	2 % du capital social	Trente-huit (38) mois

5.4.2. Délégations consenties par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025 :

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 20 mars 2025
	Objet de la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2025		
26 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	50.000.000 €	Dix-huit (18) mois
Résolution	Objet de la résolution adoptée par l'Assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2025		
27 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15.000.000 € (nominal)	Vingt-six (26) mois
28 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription	25.000.000 € (nominal)	Vingt-six (26) mois
33 ^{ème}	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 20 % du capital social	20 % du capital	Vingt-six (26) mois
34 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	Dix-huit (18) mois
35 ^{ème}	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50.000.000 € (nominal)	

5.4.3. Délégations soumises par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 26 mars 2026

Résolution	Objet de la résolution	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 26 mars 2026
Objet de la résolution soumise à l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 26 mars 2026			
20 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	150.000.000 €	Dix-huit (18) mois
Objet de la résolution soumise à l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 26 mars 2026			
21 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange	5.153.386 € (nominal), soit 10 % du capital social	Vingt-six (26) mois
22 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	5.153.386 € (nominal), soit 10 % du capital social	Vingt-six (26) mois
23 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	Vingt-six (26) mois
24 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	Dix-huit (18) mois
25 ^{ème}	Plafonds globaux des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur : - avec maintien du droit préférentiel de souscription - avec suppression du droit préférentiel de souscription	- 25.766.939 € (nominal), soit 50 % du capital social - 5.153.386 € (nominal), soit 10 % du capital social	
26 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, réservée aux adhérents d'un PEE	1.000.000 € (nominal)	Vingt-six (26) mois

6.

Comptes consolidés 2025

Bilan consolidé au 31 décembre 2025	167
Compte de résultat consolidé	168
État des produits et charges comptabilisés	169
Tableau des flux de trésorerie consolidés	170
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	171
Annexe aux comptes consolidés	172
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2025	205

6.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2025

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	31	0
Immobilisations corporelles	10	11 093	11 195
Immobilisations en-cours	11.1	60 849	39 941
Immeubles de placement	11.2	4 125 888	3 987 464
Participations entreprises associés	17	0	5
Instruments financiers dérivés	12	5 543	8 929
Autres actifs non courants	13	2 283	2 186
Total actifs non courants		4 261 336	4 105 369
Actifs courants :			
Créances clients	14	60 419	58 249
Autres actifs courants	15	13 864	12 970
Instruments financiers dérivés	12	401	18
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	27 183	85 685
Total actifs courants		101 866	156 924
Actifs destinés à être cédés	18	0	0
TOTAL ACTIF		4 363 202	4 262 293

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Capitaux propres :			
Capital	19.1	51 475	50 805
Primes	19.1	330 139	334 911
Réserves		1 784 355	1 592 921
Titres d'autocontrôle	19.3	-868	-1 538
Réévaluation des instruments financiers	12	-2 125	3 272
Résultat		245 195	245 696
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		2 408 171	2 226 068
Intérêts minoritaires		41 337	38 528
Total des capitaux propres consolidés		2 449 508	2 264 596
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 110 556	1 771 895
Instruments financiers dérivés	12	7 478	10 565
Dépôts de garantie	22	11 421	11 052
Provisions	23	0	0
Total des passifs non courants		1 129 456	1 793 512
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	688 645	98 642
Instruments financiers dérivés	12	0	0
Dettes d'impôt à court terme	24	0	0
Dettes sur immobilisations	0	7 045	18 106
Provisions	23	22	0
Autres passifs courants	25	88 527	87 437
Total des passifs courants		784 238	204 185
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	21	0	0
TOTAL PASSIF		4 363 202	4 262 293

6.2. Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

En milliers d'euros	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Revenus locatifs		211 984	198 267
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		35 200	37 110
Charges locatives et impôts locatifs		-36 159	-37 680
Autres produits sur immeubles		4 386	3 596
Autres charges sur immeubles		-641	-407
Revenus nets des immeubles	26	214 770	200 885
Autres produits de l'activité		0	0
Charges de personnel		-8 552	-9 110
Charges externes		-5 385	-4 606
Impôts et taxes		-875	-994
Dotations aux amortissements et provisions		-273	-258
Autres produits et charges d'exploitation		-94	-199
Résultat opérationnel courant		199 592	185 718
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	0	0
Résultat des cessions	11.5.2	-74	-1 554
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	91 346	118 083
Résultat opérationnel		290 863	302 248
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	740	1 300
Coût de l'endettement financier brut	27	-44 163	-49 108
Coût de l'endettement financier net	27	-43 423	-47 807
Autres produits et charges financiers	28	590	-4 890
Charge ou produit d'impôt	29	0	0
Quote part de résultat des entreprises associées	17	-27	50
Résultat net		248 004	249 601
Porteurs de capitaux de la société mère		245 195	245 696
Participations ne conférant pas le contrôle		2 809	3 905
Résultat par action en euros	30	9,57	9,96
Résultat dilué par action en euros	30	9,56	9,96

6.3. État des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Résultat de la période		248 004	249 601
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	-508	-2 197
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-508	-2 197
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		247 496	247 404
- Dont part du Groupe		244 687	243 499
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		2 809	3 905

6.4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2025	31.12.2024
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		248 004	249 601
Dotations nettes aux amortissements et provisions		273	258
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	-91 346	-118 083
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	-590	4 890
Charges calculées		2 004	919
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	0	0
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	74	1 554
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	27	-50
Coût de l'endettement financier net	27	43 423	47 807
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29	0	0
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		201 868	186 895
Impôts courants (B)		0	33
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-2 897	-13 248
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		198 971	173 679
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-202	-161
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-63 650	-111 234
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-11 262	754
Cessions d'immobilisations		177	75 980
Acquisitions d'immobilisations financières	13	0	0
Diminutions des immobilisations financières		0	0
Incidence des regroupements d'entreprise	32	0	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17	0	-29
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13	-5	-85
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-74 942	-34 775
Augmentation et réduction de capital		0	147 219
Achat et revente d'actions propres	19.3	788	-844
Subvention d'investissement reçue		0	0
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-65 375	-52 524
Encaissements liés aux emprunts	20.1	29 912	89 471
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-104 156	-239 809
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-43 766	-48 677
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)		0	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-182 597	-105 163
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-58 568	33 742
Trésorerie d'ouverture		85 471	51 730
Trésorerie de clôture	31	26 904	85 471

6.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2023	46 161	2 080 787	-877	25 179	-263 449	1 887 799	34 624	1 922 422
Dividende	567	19 628	0	0	-72 719	-52 524	0	-52 524
Affectation résultat non distribué	0	-316 459	0	-19 709	336 168	0	0	0
Actions propres	0	0	-661	0	0	-661	0	-661
Attribution d'actions gratuites	0	919	0	0	0	919	0	919
Augmentations de capital	4 078	143 141	0	0	0	147 219	0	147 219
Résultat de cession d'actions propres	0	-182	0	0	0	-182	0	-182
Résultat global au 31 décembre 2024	0	0	0	-2 197	245 696	243 499	3 905	247 404
Incidence des variations de périmètre	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres au 31 décembre 2024	50 805	1 927 832	-1 538	3 272	245 696	2 226 068	38 528	2 264 596
Dividende	646	17 811	0	0	-83 832	-65 375	0	-65 375
Affectation résultat non distribué	0	166 753	0	-4 889	-161 864	0	0	0
Actions propres	0	0	670	0	0	670	0	670
Attribution d'actions gratuites	0	2 004	0	0	0	2 004	0	2 004
Augmentations de capital	24	-24	0	0	0	0	0	0
Résultat de cession d'actions propres	0	118	0	0	0	118	0	118
Résultat global au 31 décembre 2025	0	0	0	-508	245 195	244 687	2 809	247 496
Incidence des variations de périmètre	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitaux propres au 31 décembre 2025	51 475	2 114 494	-868	-2 125	245 195	2 408 171	41 337	2 449 508

6.6. Annexe aux comptes consolidés

6.6.1. Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

1. Informations générales	174	6.18. Fournisseurs	182
2. Faits caractéristiques	174	6.19. Impôts	182
3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés	174	6.19.1. Impôts courants	182
4. Principes généraux d'évaluation et de préparation	175	6.19.2. Impôts différés	182
5. Recours à des estimations	175	6.19.3. Régime SIIC	182
6. Principes, règles et méthodes comptables	175	6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés	182
6.1. Méthodes de consolidation	175	6.21. Revenus locatifs	182
6.2. Période de consolidation	175	6.22. Produits et charges locatives	182
6.3. Opérations réciproques	175	6.23. Autres produits et charges sur immeubles	183
6.4. Regroupements d'entreprises	175	6.24. Résultat par action	183
6.5. Immobilisations incorporelles	176	6.25. Présentation des états financiers	183
6.6. Immeubles de placement (IAS 40)	176	6.26. Secteurs opérationnels	183
6.6.1. Méthodologie	176	6.27. Gestion des risques	184
6.6.2. Juste Valeur	177	6.27.1. Risque de marché immobilier	184
6.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement	177	6.27.2. Risque de contrepartie	184
6.8. Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement	177	6.27.3. Risques de liquidité	184
6.9. Immobilisations corporelles	178	6.27.4. Risque de taux	184
6.10. Immeubles de placement en cours	178	6.27.5. Risque de marché actions	184
6.11. Dépréciation des goodwill et des immobilisations	178	6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine	185
6.11.1. Dépréciation des goodwill	178	6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC	185
6.11.2. Dépréciation des immobilisations	179	6.28. Effets des changements liés au climat	185
6.12. Créances clients et autres débiteurs	179	7. Périmètre de consolidation	186
6.13. Actifs financiers	179	8. Goodwill	186
6.13.1. Prêts et créances	179	9. Immobilisations incorporelles	186
6.13.2. Instruments financiers	179	10. Immobilisations corporelles	187
6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat	180	11. Immeubles de placement	187
6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie	180	11.1. Immobilisations en cours	187
6.13.5. Actifs et passifs destinés à être cédés	180	11.2. Immeubles de placement	188
6.14. Capitaux propres	180	11.3. Hiérarchie des justes valeurs	189
6.14.1. Titres d'autocontrôle	180	11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours	189
6.14.2. Subventions d'investissement	180	11.5. Autres produits et charges opérationnels et résultat de cession des immeubles	191
6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites	181	11.5.1. Autres produits et charges opérationnels :	191
6.15. Dettes financières	181	11.5.2. Résultat de cession des immeubles	191
6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs	181	11.6. Loyers minimaux à recevoir	191
6.17. Provisions	181		

12.	Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt	192	35.	Relations avec les parties liées	203
13.	Autres actifs financiers non courants	194	36.	Effectifs	204
14.	Créances clients	194	37.	Honoraires des commissaires aux comptes	204
15.	Autres actifs courants	194	38.	Événements postérieurs à la clôture	204
16.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	195			
17.	Participations entreprises associés	195			
18.	Actifs destinés à être cédés	195			
19.	Capitaux propres consolidés	195			
19.1.	Composition du capital social	195			
19.2.	Dividende versé	195			
19.3.	Actions d'autocontrôle	196			
19.4.	Actions gratuites	196			
20.	Dettes financières	197			
20.1.	Variation des dettes financières et garanties données	197			
20.2.	Échéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable	198			
20.3.	Échéances des redevances de location-financement	198			
20.4.	Endettement financier net	199			
21.	Passifs destinés à être cédés	199			
22.	Dépôts de garantie	199			
23.	Provisions	200			
24.	Dettes d'impôt	200			
25.	Autres passifs courants	200			
26.	Revenus nets des immeubles	200			
27.	Coût de l'endettement financier net	201			
28.	Autres produits et charges financiers	201			
29.	Rapprochement de la charge d'impôt	201			
30.	Résultat par action	202			
31.	Détail de la trésorerie du tableau des flux de trésorerie	202			
32.	Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie	202			
33.	Engagements hors bilan	202			
34.	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	203			

1. Informations générales

La société ARGAN est une société dont l'activité est centrée sur la construction, l'acquisition et la location de bases logistiques et d'entrepôts.

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

Le groupe a pris une participation à hauteur de 49.90 % au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 99.90 % des parts sociales de cette filiale.

Le 18 février 2021, la SCI CARGAN-LOG a été créée. Le groupe détient 60 % des parts sociales de cette filiale.

Le 16 septembre 2021, la SCI NEPTUNE a été créée. Le groupe détient 99.90 % des parts sociales de cette filiale.

La société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 1^{er} juillet 2007. Elle fait partie du compartiment A.

2. Faits caractéristiques

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

- Un nouveau site logistique pour DIMOLOG, nouvelle marque du groupe DIMOTRANS, à Bain-de-Bretagne (35), près de Rennes, dont les activités sont dorénavant hébergées sur 3 cellules nouvellement livrées, labellisées AutOnom® et représentant 19 500 m².
- 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 maraîchère « Les tomates des frères Besnard », avec l'extension d'une serre biologique et Éco-responsible située en Eure-et-Loir (28).
- 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 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.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025, ont été arrêtés par le Directoire le 19 janvier 2026.

Conformément au règlement européen CEN° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html>).

Les nouvelles normes, amendements, interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2025 sont :

Amendements IAS 21 Effets des variations des cours de monnaies étrangères.

Ces nouvelles normes et amendements ne sont pas applicables au Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1^{er} janvier 2025.

Les normes, amendements de normes et interprétation en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Application de la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur »

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

5. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- l'analyse des contrats de location et les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 « Périmètre de consolidation ».

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celle des comptes consolidés à l'exception des sociétés SCCV Nantour et SCI AVILOG qui présentent des comptes correspondant à ceux de l'exercice précédent celui de l'établissement des comptes consolidés.

6.3. Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

6.4. Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le prix d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste Goodwill.

6.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

ARGAN a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir note 4). Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions.

6.6.1 Méthodologie

Pour déterminer la juste valeur des immeubles du patrimoine du groupe dans le cadre des hypothèses retenues, le groupe privilégie la méthode des discounted cash flow.

A titre de recoupement, il est également appliqué la méthode de capitalisation des revenus.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Dans la majorité des cas, le groupe considère qu'il est en mesure de déterminer de façon fiable le prix de revient de l'immeuble quand le taux d'avancement des constructions est supérieur à 50 %. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant et reconnu. Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière. Cette évaluation est réalisée par l'expert indépendant sur une base semestrielle.

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et des garanties locatives octroyées,
- et, la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.6.2 Juste Valeur

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« highest and best use »). Le Groupe ARGAN n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables, mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du

niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2, tel que détaillé ci-après.

Paramètres principaux	Niveau
Entrepôts et Bureaux	
Taux de rendement	3
Taux d'actualisation et taux de rendement de sortie du DCF	3
Valeur locative de marché	3
Loyer couru	2

6.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

À la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.6).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.8. Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement

Les contrats de location sont comptabilisés au bilan dès l'origine du contrat de location pour la valeur actualisée des paiements futurs.

En application de la norme IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient. Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme et a fait le choix d'exclure les coûts directs initiaux dans la détermination du droit d'utilisation.

Au 31 décembre 2025, les contrats de location chez ARGAN concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...). Ceux-ci sont donc évalués à la juste valeur et l'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

Le Groupe procède à l'exclusion des contrats suivants (absence de contrat répondant à ces critères à la date de clôture des comptes) :

- Les baux tacites ou à moins d'un an ; et
- Les contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 euros.

Le taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1^{er} janvier 2019, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans à la date de première comptabilisation. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241 % pour tous les contrats en cours au 1^{er} janvier 2019. Pour les contrats souscrits en 2023, le taux est de 3 %. Aucun contrat n'a été souscrit au-delà de 2023.

Le groupe n'a pas identifié de sortie de trésorerie future non prise en compte dans l'évaluation des obligations locatives (loyers variables, options de prolongation, garanties de valeur résiduelle, ...).

6.9. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de :

- Constructions : 10 à 60 ans,
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 10 ans.

6.10. Immeubles de placement en cours

Les terrains d'assiette d'une opération de construction, ainsi que les constructions en cours, d'un ensemble immobilier destiné à la location sont comptabilisés en immeuble de placement en cours selon les modalités d'évaluation décrites en § 6.6 « immeubles de placement (IAS 40) ».

6.11. Dépréciation des goodwill et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwill

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

L'Unité Génératrice de Trésorerie unique à laquelle a été affecté le goodwill est soumise à un test de dépréciation annuellement, ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité pourrait avoir subi une perte de valeur.

La valeur au bilan des goodwill est comparée à la valeur recouvrable qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur (diminuée des coûts de cession). Afin de déterminer leur valeur recouvrable, les actifs immobilisés auxquels il n'est pas possible de rattacher directement des flux de trésorerie indépendants sont regroupés au sein de l'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT).

La valeur d'utilité de l'UGT est déterminée par la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés (DCF) sur cinq ans.

La valeur recouvrable ainsi déterminée de l'UGT est ensuite comparée à la valeur contributive au bilan consolidé des actifs testés (y compris le goodwill). Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si cette valeur au bilan est supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT et est imputée en priorité aux goodwill et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris dans l'unité. La perte de valeur est d'abord portée en réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité.

Cette perte de valeur est comptabilisée en résultat opérationnel. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans une période ultérieure. Un test de dépréciation est effectué annuellement.

Au 31 décembre 2025, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes :

Principales hypothèses	31/12/2025	31/12/2024
Taux d'actualisation (WACC)	6,48 %	5,58 %
Taux de croissance à l'infini	2 %	2 %

Sur cette base, le test de dépréciation annuel du goodwill n'a révélé aucune perte de valeur à la date de clôture.

Des tests de sensibilité ont également été opérés aux variations du taux d'actualisation et du taux de croissance à l'infini :

- Une baisse de 50 points de base du taux de croissance à l'infini, toutes choses égales par ailleurs, ne conduirait pas à une dépréciation du goodwill.
- Une hausse de 50 points de base du taux d'actualisation (WACC), toutes choses égales par ailleurs, ne conduirait pas à une dépréciation du goodwill.

Le taux d'actualisation à partir duquel une dépréciation du goodwill aurait été nécessaire (taux « point mort ») s'établit à 7,01 % au 31 décembre 2025.

6.11.2. Dépréciation des immobilisations

Les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumises à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu se produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

6.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le modèle de provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un événement

objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.13. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.13.1. Prêts et créances

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti en utilisant la méthode du taux effectif, ils sont dépréciés, en cas de pertes de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le poste « Prêts et créances » non courant comprend

les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à douze mois et qui ne sont pas qualifiés « d'actifs financiers à la juste valeur par résultat » sont présentés au bilan en actif courant dans le poste « autres actifs courants ».

6.13.2. Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le groupe n'avait pas remis en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers,

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies :

- Les dérivés qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.
- L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent. Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2025 n'a pas eu d'impact significatif.

Les dérivés sont classés au bilan en fonction de leur date de maturité

6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués à leur juste valeur par contrepartie du résultat sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis dès l'origine dans le but d'être revendus à court terme, ou des actifs volontairement enregistrés dans cette catégorie, car gérés sur la base d'une valeur liquidative représentative de la juste valeur, dont l'échéance à l'origine est supérieure à trois mois.

Les actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du résultat sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Variation du fonds de roulement ».

La juste valeur inscrite à l'actif correspond à la valorisation communiquée par les établissements bancaires et les variations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

6.13.5 Actifs et passifs destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel et sa vente doit être hautement probable sous 12 mois. Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'une promesse de vente ou par un engagement ferme. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente » sans possibilité de compensation.

La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

6.14. Capitaux propres

6.14.1 Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

6.14.2 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement reçues sont toutes liées à des immeubles de placement. Lors de leur obtention, elles sont déduites de la valeur de l'actif subventionné.

6.14.3 Plan d'attribution d'actions gratuites

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 dépend 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 est de 55.000 actions pour l'ensemble des salariés.

L'attribution des actions gratuites se fera 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 sera 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 serait inférieure aux acomptes distribués, ceux-ci resteront acquis aux bénéficiaires. Ce plan d'attribution gratuite d'actions prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacun d'une durée d'un an.

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.

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. Ce plan d'attribution gratuite d'actions prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacun d'une durée d'un an.

En application de la norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions », la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge qui sera enregistrée linéairement à compter de leur attribution sur la durée de 1 an nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

6.15. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont constatés en diminution de celui-ci afin de constater le réel encaissement de trésorerie lié à la souscription de cet emprunt.

6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

6.17. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du

temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.18. Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

6.19. Impôts

6.19.1 Impôts courants

Certains revenus d'ARGAN SA, société qui a opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

L'activité des filiales d'ARGAN : la SCI Neptune, la SCI Cargan-Log et la SCI Avilog, est éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

6.19.2 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 25 % valable pour les exercices ouverts à compter de 2022. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

6.19.3 Régime SIIC

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

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 1^{er} janvier 2019.

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Il est rappelé que les retraites des salariés du Groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

6.21. Revenus locatifs

Les produits 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.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée probable du bail estimée par la société sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

L'impact résultant de cette linéarisation du chiffre d'affaires est intégré dans la valeur des immeubles de placement.

6.22. Produits et charges locatives

Les charges et impôts locatifs correspondent à l'ensemble des charges et impôts locatifs, qu'ils incombent au locataire, au propriétaire, pour des locaux loués ou vacants.

Les charges et impôts locatifs font l'objet d'une refacturation au locataire soit à l'euro, soit au forfait.

ARGAN agit en qualité de principal sur les charges et produits locatifs.

6.23. Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services divers...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

À compter du 1^{er} janvier 2019, date de première application de la norme IFRS 16, les refacturations des redevances de loyer des terrains pris en bail à construction ne sont plus nettes avec lesdites redevances. En effet, les redevances de loyers sont retraitées en charges financières et dotations aux amortissements.

6.24. Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions » selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

6.25. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Les investissements réalisés par location financement sont exclus des activités d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie. La part des redevances correspondant au paiement des frais financiers est présentée parmi les flux liés aux opérations de financement. La part de redevance correspondant au remboursement en capital est présentée parmi les opérations de financement.

6.26. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

Le patrimoine est composé uniquement de bases logistiques implantées sur le territoire français.

Conformément à IFRS 8.34, ARGAN précise que Carrefour est le principal client du Groupe à hauteur de 28 % des revenus locatifs.

6.27. Gestion des risques

6.27.1 Risque de marché immobilier

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'exercer une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. Une inflation qui accélérerait à nouveau, une conjoncture économique atone persistante, un retour de la hausse des taux d'intérêt, ou encore des tensions géopolitiques qui s'accroitraient, pourraient fragiliser certains locataires, et ainsi avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 34 % de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers qui limite les effets de l'indexation selon l'ILAT.

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

6.27.2 Risque de contrepartie

Le portefeuille de clients de la Société est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de crédit.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque de l'utilisateur.

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie.

6.27.3 Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Concernant les loyers, les baux conclus sur des durées fermes relativement longues, la qualité des locataires et la vacance nulle à ce jour, permettent d'avoir une bonne visibilité sur l'encaissement des loyers et le niveau prévisionnel de trésorerie.

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70 % essentiellement), représentent 52 % de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65 %, qui représente pour sa part 29 % de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 41,1 % et la LTV secured à 29,6 % au 31 décembre 2025, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5 % du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,25 % hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2025) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,7 %, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 41,1 % à 44,9 % et de la LTV secured de 29,6 % à 32,3 %.

Au regard de la trésorerie dont dispose la société et des lignes de crédit confirmées, la société estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. La société a notamment signé un prêt relais d'un montant de 500 millions d'euros pouvant être tiré jusqu'au 17 novembre 2027 dans le cadre de l'échéance du 17 novembre 2026 de sa dette obligataire d'un montant de 500 millions d'euros. Par ailleurs, la société estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

6.27.4 Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 1.5 %.

6.27.5 Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 19.3).

6.27.6 Risque lié à l'évaluation du patrimoine

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, la société ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine. Le compte de résultat de la Société peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats prêts.

Après une stabilisation à un niveau bas des volumes d'investissements en immobilier d'entreprise en 2024, l'année 2025 a vu une progression de 8 % par rapport à 2024, s'inscrivant néanmoins en retrait par rapport à la moyenne quinquennale. La part de l'investissement industriel et logistique représente 29 % du total des investissements en immobilier d'entreprise. En logistique, au niveau des taux de rendements, l'année 2025 voit une stabilité de ces taux compte tenu d'un environnement macro-économique et financier très incertain. Enfin, compte tenu de l'augmentation du taux de vacance en France à 6,3 %, le marché s'oriente progressivement vers une stabilisation des loyers Prime.

6.27.7 Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts pourrait représenter une contrainte, mais la Société précise que ses deux actifs ayant bénéficié de ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

6.28. Effets des changements liés au climat

ARGAN a profondément remanié sa stratégie ESG en 2023. Celle-ci a été publiée en octobre 2023 et a intégré, pour la première fois, un bilan carbone et une trajectoire de baisse des émissions pour les 3 scopes. Des mises à jour du bilan carbone au titre des exercices 2023 et 2024 ont ensuite été communiquées dans le cadre des rapports ESG 2024 et 2025, respectivement publiés aux mois de juin 2024 et avril 2025.

Cette stratégie continue de s'enrichir graduellement. S'agissant du Scope 3, directement lié au patrimoine locatif d'ARGAN, un premier objectif de décarbonation a été publié pour les émissions liées aux consommations énergétiques de ses bâtiments : - 50 % d'ici 2030. En 2024, ARGAN a engagé un travail de concertation avec les entreprises qui construisent ses entrepôts par le biais de Contrats de Promotion Immobilière afin, non seulement, d'afficher un objectif de baisse des émissions liées à la construction et à la fin de vie de ses bâtiments, mais également d'évoquer les impacts liés au changement climatique. Cette concertation a abouti à déterminer un objectif de baisse des émissions en m² liés à la construction de -30 % en 2030 par rapport à l'année de référence (2022).

ARGAN a également publié sa stratégie biodiversité intégrant ses objectifs 2025-2030 sur la base de 8 indicateurs. Sur les trois dernières années, les seuls sinistres d'importance déclarés sont liés à la grêle (dégradation des toitures et des complexes d'étanchéité) intégralement pris en charge par la « Tous Risques Sauf ». A ce stade, aucun immeuble n'a subi de désordre directement lié au changement climatique. Rappelons que les actifs immobiliers d'ARGAN sont tous situés en France métropolitaine et aucun en zone de montagne ou proche d'un littoral. Rappelons également qu'ARGAN respecte les prescriptions renforcées issues des différentes réglementations d'urbanisme, ainsi que celles issues des études environnementales.

Enfin, ARGAN a réalisé en 2025 une étude sur les risques liés au changement climatique afin de s'assurer de la résilience de son patrimoine à horizon 2050. L'étude menée par Carbone4 a notamment conclu : « Les impacts liés au changement climatique sur les entrepôts dans le périmètre de responsabilité d'ARGAN sont très limités. Les impacts potentiels les plus importants sont liés à des aléas extrêmes qui pourraient endommager la structure des bâtiments et l'environnement extérieur ».

Ainsi, au 31 décembre 2025, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers du Groupe ARGAN.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2025	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2024
SA	ARGAN	393 430 608	100 %	100 %
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90 %	99,90 %
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90 %	49,90 %
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90 %	99,90 %
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00 %	60,00 %

Les sociétés détenues à plus de 50 % sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. La SCCV Nantour est mise en équivalence.

Les sociétés Nantour et Avilog n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

8. Goodwill

(En milliers d'euros)	Total
Valeurs brutes	
Solde au 31.12.2024	55 648
Montants supplémentaires comptabilisés par suite des regroupements d'entreprises survenus au cours de l'exercice	
Reclassé comme détenue en vue de la vente	
Solde au 31.12.2025	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2024	
Dépréciation	
Solde au 31.12.2025	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2024	55 648
Valeur nette au 31 décembre 2025	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2024	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2025
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	80	32	-17			96
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-80	-1	17			-65
Valeur nette	0	31	0	0	0	31

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2024	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2025
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-892	-136			-1 028
Agencements et matériel de bureau	1 188	170	-84		1 274
Amortissements agencements et matériel de bureau	-753	-135	84		-804
Valeur nette	11 195	-101	0	0	11 093

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2024	Augmentation	Diminutions ⁽¹⁾	Autres variations ⁽²⁾	Virement poste à poste ⁽³⁾	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2025
Valeur des constructions en cours	39 941	62 818	-141	539	-49 478	7 170	60 849

(1) Correspond aux projets de développement abandonnés sur l'exercice.

(2) Correspond à l'étalement des franchises de loyer.

(3) Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et les virements poste à poste.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue, augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

Au 31 décembre 2025, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2026.

11.2. Immeubles de placement

Le poste « immeubles de placement » à l'actif du bilan est constitué des immeubles de placement et des droits d'utilisation IFRS 16 portant sur les immeubles de placement.

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 31.12.2024	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 31.12.2025
Droits d'utilisation IFRS 16	72 744	3 188				-2 474		73 458
Immeubles de placement en propriété	3 618 077	832		914	151 277	84 302		3 855 403
Immeubles de placement en location-financement	296 643			-164	-101 799	2 348		197 027
Total immeubles de placement	3 987 464	4 021	0	750	49 478	84 176	0	4 125 888

(1) Pour les immeubles de placement en propriété et en location financement, le montant indiqué correspond à l'étalement des franchises de loyer.

(2) Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et au reclassement de la juste valeur au 1^{er} janvier 2025 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 101 799 K€..

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation du patrimoine de la société par un expert indépendant est en hausse et passe de 5,2 % hors droits au 31 décembre 2024 à 5,25 % hors droits au 31 décembre 2025 (soit 4,95 % droits compris).

La sensibilité à la variation de ce taux de capitalisation moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine est la suivante :

- Une hausse de 0,5 % du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 8,7 % ;
- Une baisse de 0,5 % du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 10,5 %.

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2025			Juste valeur au 31.12.2024		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	4 052 430	0	0	3 914 720
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	4 052 430	0	0	3 914 720

11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	4 027 405	3 850 420
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	86 650	110 695
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	7 170	9 742
Acquisitions d'immeubles immeubles de placement		
Travaux et constructions immeubles de placement	832	-620
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	62 818	112 120
Étalement des franchises de loyer	1 289	2 616
Immeubles destinés à la vente		
Cessions d'immeubles		-60 070
Cessions des immobilisations en-cours	-141	
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16		
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	3 188	4 856
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16		
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-2 474	-2 354
Valeur à la clôture	4 186 737	4 027 405
Dont immobilisations en-cours	60 849	39 941
Dont Immeubles de placement	4 125 888	3 987 464

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes :

Valeurs par zone géographique	Nombres d'actifs	Valeur globale hors droits (En milliers d'euros)	Loyer € / m ² / an	Valeur locative € / m ² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement à la vente	Taux droits inclus (intégrant valeur terrain si réserve foncière)
Les plus hautes/ Moyenne /Les plus basses			+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas
Ile de France / Oise	41	1 543 050	198 € / 64 € / 32 €	153 € / 66 € / 38 €	7,70 % / 5,46 % / 4,75 %	8,20 % / 5,84 % / 5,00 %	6,69 % / 5,39 % / 4,75 %	7,15 % / 4,90 % / 3,05 %
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	15	687 030	118 € / 52 € / 32 €	104 € / 56 € / 40 €	6,55 % / 5,65 % / 5,00 %	6,60 % / 5,91 % / 5,25 %	6,20 % / 5,44 % / 5,15 %	6,19 % / 4,98 % / 2,81 %
Hauts de France	7	279 980	61 € / 50 € / 32 €	74 € / 52 € / 42 €	6,25 % / 5,78 % / 5,45 %	6,50 % / 6,00 % / 5,70 %	6,50 % / 5,62 % / 5,30 %	5,40 % / 5,08 % / 4,95 %
Bretagne/ Pays de la Loire	8	207 920	125 € / 50 € / 27 €	119 € / 53 € / 38 €	8,00 % / 6,54 % / 5,95 %	8,50 % / 7,00 % / 6,15 %	7,25 % / 6,01 % / 5,15 %	6,82 % / 5,22 % / 3,91 %
Grand Est	9	466 340	110 € / 60 € / 38 €	98 € / 55 € / 40 €	6,78 % / 5,73 % / 5,15 %	7,03 % / 6,04 % / 5,15 %	6,35 % / 5,52 % / 4,90 %	6,31 % / 4,93 % / 4,38 %
Centre Val de Loire	8	365 430	107 € / 48 € / 34 €	98 € / 55 € / 44 €	6,90 % / 5,92 % / 5,40 %	7,40 % / 6,31 % / 5,70 %	6,20 % / 5,70 % / 5,30 %	5,51 % / 4,82 % / 3,76 %
Autres régions	17	524 330	100 € / 57 € / 38 €	105 € / 62 € / 38 €	7,75 % / 5,90 % / 5,00 %	8,00 % / 6,32 % / 5,25 %	7,25 % / 5,63 % / 5,15 %	7,13 % / 5,01 % / 3,79 %

L'ensemble des 105 actifs composants le patrimoine d'ARGAN et de ses filiales CARGAN LOG et NEPTUNE a été pris en compte dans cette présentation synthétique.

Il s'agit d'entrepôts logistiques standards mais aussi d'actifs spécifiques comme des entrepôts froids, des messageries standards et froides, des actifs non détenus en pleine propriété mais construits sur des Autorisations d'Occupation Temporaires.

Une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine a été réalisée selon différents critères :

- Une hausse (baisse) du taux de rendement à la sortie de +0,5 % (-0,5 %) a un impact à la baisse de -140,7M€, soit -3,49 % (à la hausse de 169,9M€, soit +4,22 %) sur la valeur totale du patrimoine
- Une hausse (baisse) du taux d'actualisation des flux sécurisés et non sécurisés +0,5 % (-0,5 %) a un impact la baisse de -110,5M€, soit -2,74 % (à la hausse de 117,2M€, soit +2,91 %) sur la valeur totale du patrimoine
- Une hausse (baisse) de la valeur locative marché (VLM) de +5 % (-5 %) a un impact à la hausse de 88,1M€, soit +2,19 % (à la baisse de -88,2 M€, soit -2,19 %) sur la valeur totale du patrimoine.

11.5. Autres produits et charges opérationnels et résultat de cession des immeubles**11.5.1. Autres produits et charges opérationnels :**

	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2025	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2024
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles		0
Total des autres produits et charges opérationnels	0	0

11.5.2. Résultat de cession des immeubles :

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2025	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2024
Prix de cession des immeubles vendus		76 504
Prix de cession des immobilisations en-cours	191	106
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus		-77 534
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus	-141	
Frais de cession et investissements	-154	-652
Ajustements de prix sur cessions antérieures		
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	30	22
Total des résultats de cession	-74	-1 554

11.6. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	212 019	617 798	245 707	1 075 524

Ce tableau reflète les engagements locatifs reçus de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.

12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2025	Juste valeur au 31.12.2024	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	3 293	3 801	-508	-508		
Caps et tunnels	-4 828	-5 418	590		590	
Amortissements soulte						
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-1 535	-1 617	82	-508	590	0
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-2 125	3 272	-5 397			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	590	-4 890	5 480			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	0	0	0			

(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	1 059 699	399 179	288 893
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	1 059 699	707 137	29 016
Total	1 720 266			1 795 852		

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 variable.

Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt fixes précisés ci-dessous 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.

Liste des instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1^{er} janvier 2025 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2025	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	6 233	Taux fixe contre taux variable	0,561 %	Euribor 3 mois	2015-2030
Swap 42	2 505	1 124	Taux fixe contre taux variable	0,630 %	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	28 918	Taux fixe contre taux variable	1,010 %	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	7 356	Taux fixe contre taux variable	0,530 %	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	80 338	Tunnel à prime nulle	-0,40 %/+1,5 %	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	14 203	Tunnel à prime nulle	-0,64 %/+2,5 %	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 46	8 000	5 331	Tunnel à prime nulle	-0,54 %/1,2 %	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	12 439	Tunnel à prime nulle	-0,54 %/1,2 %	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	4 159	Cap avec prime lissée 0,1675 %	1 %	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	52 900	Tunnel à prime nulle	-0,745 %/+1,5 %	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	5 668	Tunnel à prime nulle	-0,525 %/1,5 %	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 52	83 760	64 285	Cap Spread	1,5 %/3,0 %	Euribor 3 mois	2022-2026
Tunnel 53	8 080	6 758	Cap Spread	2 %/4 %	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 54	90 000	80 550	Taux fixe contre taux variable	1,870 %	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 55	300 000	300 000	Tunnel à prime nulle	+3 %/+3,56 %	Euribor 3 mois	2023-2028

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2025 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2025	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Néant						

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2025
Dépôts et cautionnements versés	737	5			742
Avances versés sur immobilisations	1 449	721	-629		1 541
Total	2 186	726	-629	0	2 283

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Créances clients et comptes rattachés	60 419	58 249
Clients douteux		
Total brut créances clients	60 419	58 249
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	60 419	58 249

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1^{er} trimestre 2026 qui sont produites avant le 31 décembre 2025.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Créances fiscales et sociales	7 015	6 248
Autres créances d'exploitation	5 887	5 742
Étalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16	769	791
Autres charges constatées d'avance	193	190
Autres actifs courants d'exploitation	13 864	12 970
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	13 864	12 970

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable. Les autres créances d'exploitation enregistrent notamment des provisions sur frais de notaire.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	2 023	50 001	-47 978
Disponibilités	25 160	35 684	-10 524
Trésorerie	27 183	85 685	-58 502

Les titres de placement sont constitués principalement de dépôts à terme et de SICAV de trésorerie.

17. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01.01.2025	5		5
Quote-part du résultat 31.12.2025	-27		-27
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)	22	-22	0
Solde au 31.12.2025	0	-22	-22

Au 31 décembre 2025, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 0 K€.

18. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2024	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2025
Immeubles de placement	0			0
Actifs destinés à être cédés	0	0	0	0

Il n'existe, à la date du 31 décembre 2025, aucun actif destiné à être cédé.

19. Capitaux propres consolidés

19.1. Composition du capital social

(En milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale (en €)	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1 ^{er} janvier 2025	25 402 673	2	50 805	334 911
Actions gratuites	11 879	2	24	-432
Dividende en actions	323 137	2	646	17 747
Dividende				-22 087
Montant du capital au 31 décembre 2025	25 737 689	2	51 475	330 139

19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2025	31.12.2024
Dividende net par action (en euros)	3,30	3,15
Dividende global versé	83 832	72 719
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-18 457	-20 194
Dividende payé	65 375	52 524

19.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	868	1 538	-670	117	787
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	868	1 538	-670		
Nombre de titres d'autocontrôle	15 806	16 859	-1 053		

19.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2022/2023/2024	Plan 2022/2023/2024 ⁽¹⁾
Date d'attribution	13/01/2025	15/01/2024
Nombre de bénéficiaires	26	23
Date d'acquisition	14/01/2026	13/01/2025
Nombre d'actions gratuites	29 250	11 879
Cours à la date d'attribution (en €)	58,4	84,7
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	3,30	3,15
Juste Valeur des actions (en €)	55,1	81,55
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	2 112 796	-109 203

La charge comptabilisée au titre de la période ne tient pas compte de la contribution patronale payée de 139 K€ qui est présentée dans le poste « Charges de personnel ».

20. Dettes financières

20.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2024	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2025
Emprunts	1 164 877					-149 717	1 015 159
Lignes de crédits	0		32 000			-32 000	0
Emprunts obligataires	500 000					-500 000	0
Location-financement	38 570					-15 781	22 789
Frais d'émission	-9 005		-2 088			5 042	-6 052
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	77 454				3 188	-1 982	78 661
Dettes financières non courantes	1 771 895	0	29 912	0	3 188	-694 438	1 110 556
Emprunts	82 894			-82 871		149 717	149 742
Lignes de crédits	0			-7 000		32 000	25 000
Emprunts obligataires	0					500 000	500 000
Location-financement	9 511			-17 716		15 781	7 576
Frais d'émission	-3 637			5 291		-5 042	-3 388
Intérêts courus emprunts	7 863				-346		7 516
Concours bancaires	214				66		280
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 797			-1 860		1 982	1 919
Dettes financières courantes	98 642	0	0	-104 156	-280	694 438	688 645
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	0						0
Total dettes financières brutes	1 870 538	0	29 912	-104 156	2 908	0	1 799 202

(1) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16 et le reclassement des frais d'émission des nouveaux emprunts.

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 :
- au 31 décembre 2025 : 1 164 900 K€ ; et
- au 31 décembre 2024 : 1 247 771 K€.

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024.

20.2. Échéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2025	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts à taux variable (a)	640 119	60 692	373 108	206 318
Emprunts à taux fixe	1 024 782	589 049	309 635	126 098
Lignes de crédit à taux variable (a)	25 000	25 000		
Dettes crédit-bail taux variable (a)	30 365	7 576	10 559	12 230
Dettes crédit-bail taux fixe	0			
Flux contractuels non actualisés	1 720 266	682 317	693 302	344 646
Dettes de loyers IFRS 16	80 580	1 919	8 139	70 522
Frais d'émission	-9 440	-3 388	-4 996	-1 056
Intérêts courus emprunts	7 516	7 516		
Concours bancaires	280	280		
Flux contractuels actualisés	78 936	6 327	3 143	69 466
Dettes financières en capital	1 799 202	688 645	696 446	414 112

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 12

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ses lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 0,2 M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2025	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances de crédit-bail à taux fixe					
Redevances de crédit-bail à taux variable	31 361	8 438	11 040	1 133	10 750
Total redevances de crédit-bail futures	31 361	8 438	11 040	1 133	10 750

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

20.4. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024	Variation
Dettes financières brutes	1 718 622	1 791 287	-72 665
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-27 183	-85 685	58 502
Endettement financier net avant IFRS 16	1 691 439	1 705 605	-14 166
Dettes de loyers IFRS 16	80 580	79 251	1 329
Endettement financier net	1 772 019	1 784 856	-12 837

Les variations des passifs inclus dans les activités de financement du groupe résultent :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2024	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 31.12.2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie	85 685	-58 502				27 183
Dettes financières non courantes	1 694 443	-662 547				1 031 896
Dettes financières courantes	96 844	589 882				686 726
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	0					0
Endettement brut avant IFRS 16	1 791 287	-72 665	0	0		1 718 622
Endettement financier net avant IFRS 16	1 705 602	-14 163	0	0	0	1 691 438
Dettes de loyers IFRS 16	79 251	1 329				80 580
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	0					0
Endettement brut	1 870 538	-71 336	0	0	0	1 799 202
Endettement financier net	1 784 856	-12 837	0	0	0	1 772 019

21. Passifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024	Variation
Emprunts			0
Dettes locatives			0
Endettement financier net	0	0	0

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024	Variation
Dépôts de garantie locataires	11 421	11 052	369

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2024	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2025
Provisions pour titres MEE courants	0	22			22
Provisions pour risques non courants	0				0
Provisions pour charges courantes	0				0
Provisions risques et charges	0	22	0	0	22
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 0 K€ au 31 décembre 2025 contre 0 K€ au 31 décembre 2024.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 889	9 815
Dettes fiscales	12 347	11 809
Dettes sociales	1 273	1 471
Autres dettes courantes	2 432	1 497
Produits constatés d'avance	62 586	62 844
Total autres passifs courants	88 527	87 437

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer.

Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la date d'arrêt.

26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Revenus locatifs	211 984	198 267
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	35 200	37 110
Autres produits sur immeubles	4 386	3 596
Total des produits sur immeubles	251 570	238 973
Charges locatives et impôts locatifs	36 159	37 680
Autres charges sur immeubles	641	407
Total des charges sur immeubles	36 800	38 087
Revenus nets des immeubles	214 770	200 885

Il n'existe aucun loyer variable dans les baux de la société au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024.

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Revenus VMP monétaires < 3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	740	1 300
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	740	1 300
Intérêts sur emprunts et découverts	-36 957	-43 866
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 915	-1 872
Instruments dérivés	0	-54
Frais d'émission emprunt	-5 291	-3 316
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts		
Coût de l'endettement financier brut	-44 163	-49 108
Coût de l'endettement financier net	-43 423	-47 807
Variation des intérêts courus	-343	-870
Étalement remboursements anticipés swaps		
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-43 766	-48 677

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading	590	
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading		-4 890
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	590	-4 890

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Bénéfice avant impôts	248 031	249 551
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-62 008	-62 388
Incidence du secteur non taxable	62 008	62 388
Contribution exceptionnelle 3 % sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	0	0

Le montant des déficits reportables dont dispose le groupe au 31 décembre 2025 est de 28 676 K€. La totalité de ces déficits reportables ne sont pas activés.

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	245 195	245 696
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	25 645 227	24 674 164
Actions propres (pondérées)	-15 806	-16 859
Nombre d'actions retenues	25 629 421	24 657 305
Résultat par action (en euros)	9,57	9,96
AGA attribuées	29 250	11 879
Nombre d'actions retenues	25 658 671	24 669 184
Résultat dilué par action (en euros)	9,56	9,96

31. Détail de la trésorerie du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 183	85 685
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-280	-214
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	26 904	85 471

32. Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie

Néant.

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	391 000	305 000
Emprunts signés non décaissés	500 000	
Cautions reçues des locataires	84 239	84 131
Total engagements actif	975 239	389 131
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	21 233	543
Engagements acquisitions immeubles de placement		
Total engagements passif	21 233	543
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	36 433	8 588
Total engagements actif et passif	36 433	8 588

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.

34. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Prêts et créances	Dettes au coût amorti	Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultats	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières	2 283				2 283	2 283
Disponibilités		1	27 182		27 183	27 183
Instruments financiers courants et non courants				5 943	5 943	5 943
Autres actifs	74 089				74 089	74 089
Total actifs financiers	76 372	1	27 182	5 943	109 498	109 498
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 110 556			1 110 556	1 110 556
Instruments financiers courants et non courants				7 478	7 478	7 478
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes		688 645			688 645	688 645
Dettes financières sur actifs destinés à la vente					0	0
Autres passifs		25 941			25 941	25 941
Dépôt de garantie		11 421			11 421	11 421
Total passifs financiers	0	1 836 563	0	7 478	1 844 041	1 844 041

35. Relations avec les parties liées

La rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance se présente comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2025	Montant au 31.12.2024
Salaires	1 244	1 095
Jetons de présence	114	156
Rémunération globale	1 358	1 252

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux. À l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2024	28	3	31
Effectif moyen au 31 décembre 2025	28	3	31

37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Forvis Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
ARGAN	121	118	76	75	197	193
CARGAN-LOG	19	19	0	0	19	19
Sous-total	140	137	76	75	216	212
Services autres que la certification des comptes						
ARGAN	5	5	2	2	7	7
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0
Sous-total	5	5	2	2	7	7
Total général	145	142	78	77	223	220

38. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2025



Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 51.533.878 €

Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2025**

EXPONENS

FORVIS MAZARS

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

À l'Assemblée Générale de la société ARGAN,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion

exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des immeubles de placement

(Notes 6.6, 6.10 et 11 de l'annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le patrimoine immobilier d'ARGAN est presque exclusivement composé d'immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 4 187 millions d'euros au regard d'un total actif de 4 363 millions d'euros.

Tel qu'indiqué dans l'annexe des comptes consolidés, ARGAN a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations par un Expert Immobilier indépendant.

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées dans l'annexe des comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l'Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et les dépenses d'investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2025 ;
- Pour les immeubles de placement en cours de construction, effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur) ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par le Groupe à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons d'immeubles de placement de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés désignées ci-avant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le

règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par l'assemblée générale du 20 décembre 2006 pour le cabinet Forvis Mazars SA et du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil et Expertise.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 21^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil et Expertise dans la 18^{ème}, dont respectivement 20^{ème} et 18^{ème} années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,

ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité

Nous remettons au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes.

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 26 février 2026

Saïd Benhayoune
Associé

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 26 février 2025

Yvan Corbic
Associé

7.

Comptes sociaux d'ARGAN SA

Bilan actif	211
Bilan passif	212
Compte de résultat	213
Règles et méthodes comptables	215
Faits caractéristiques	219
Notes sur le bilan	220
Notes sur le compte de résultat	231
Autres informations	233
Tableau de flux de trésorerie	235
Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes	236
Degré d'exposition aux risques du marché	237
Événements postérieurs à la clôture	237
Bilan actif présenté en 2024	238
Bilan passif présenté en 2024	239
Compte de résultat présenté en 2024	240
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	242
Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	247

7.1. 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)				
Écarts 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

7.2. 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
Écart de réévaluation		
Écart 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
Écarts 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		

7.3. Compte de résultat

	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 chiffre 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
<i>(1) 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 participations (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

	31/12/2025	31/12/2024
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
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) Dont produits concernant les entités liées	1 397 214	1 040 685
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

7.4. Règles et méthodes 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.

À 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.
- 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 acomptes 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 1^{er} 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 « Évaluation 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.

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
 - Équipements : 10 à 20 ans
 - Installations générales, agencement et aménagements divers : 10 ans
- Bureaux
 - Structure : 60 ans
 - Façades : 30 ans
 - Équipements : 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.

Évaluation 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 Évaluation 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, ...).

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 1^{er} 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'égale montant. Ce taux est passé à 19 % depuis le 1^{er} 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 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

7.5. Faits caractéristiques

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 maraîchère « 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 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.

7.6. Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Immobilisations

Rubriques / Situations et mouvements	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentation	Diminution	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	297 086 135	8 204 880		305 291 015
Constructions sur sol propre	1 834 809 840	46 103 375		1 880 913 215
Constructions sur sol d'autrui	78 902 072		394 382	78 507 690
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	92 805			92 805
Matériel de transports	807 236	156 465	83 856	879 846
Matériel de bureau et informatique, mobilier	287 544	13 708		301 252
Malis de fusion sur actifs corporels	314 845 257			314 845 257
Immobilisations corporelles en cours	27 613 678	29 489 649	45 622 030	11 481 297
Avances et acomptes	1 256 401	720 877	629 797	1 347 481
Immobilisations corporelles	2 555 700 969	84 688 954	46 730 065	2 593 659 859
Participations	44 515 419			44 515 419
Autres titres immobilisés				
Prêts	6 373 408		2 024 888	4 348 520
Autres immobilisations financières	649 113	18		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

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

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 Courneuve	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	-	64 091 093	243 356 215
Immotournan	275 345		275 345	0		0	275 345	
Immogonesse	41 341		41 341	19 454	2 432	21 886	19 455	
Portimmo (Gennevilliers)	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	-	66 019 473	248 825 784

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 développement						
Fonds commercial						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 à 5 ans	Linéaire	79 901	1 232	16 780	64 353
Immobilisations incorporelles			79 901	1 232	16 780	64 353
Terrains						
Constructions sur sol propre	10 à 60 ans	Linéaire	446 528 246	85 558 073		532 086 304
Constructions sur sol d'autrui	10 à 30 ans	Linéaire	21 917 733	3 042 499		24 960 232
Installations générales, agencements et aménagements des constructions						
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Installations générales, agencements aménagements divers	10 ans	Linéaire	10 642	1 931		12 572
Matériel de transports	4 à 5 ans	Linéaire	495 289	114 384	83 856	525 817
Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 à 10 ans	Linéaire	246 530	19 022		265 552
Malis de fusion sur actifs corporels	26 ans	Linéaire	55 062 838	10 956 637		66 019 475
Immobilisations corporelles			524 261 278	99 692 530	83 856	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	1 232		1 232		
Immobilisations corporelles	99 692 530		99 692 530		
Immobilisations financières					
Total	99 693 762	-	99 693 762	-	-

Ventilation des diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions		
		Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles	16 780			16 780
Immobilisations corporelles	83 856		83 856	
Immobilisations financières				
Total	100 636	-	83 856	16 780

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€.

Listes 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	44 491 500	44 491 500			9 570 297	-998 426	
SCI NEPTUNE 21 RUE BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE	-1 101 575	99,9	9 990	9 990	84 735 809		3 514 532	-1 702 209	
SCI AVILOG 21 RUE BEFFROY 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 097	99,9	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	49,9	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.

Actif circulant**État 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	Échéances à moins d'un an	Échéances 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
État - 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		

Frais d'émission d'emprunt

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances 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**

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

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'autocontrôle

A la date du 31 décembre 2025, la société ARGAN détient 13 567 actions d'autocontrôle soit 0,05 % 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.

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				

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 4ème 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.

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.

Dettes**État des dettes**

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	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an	Échéances 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.

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
État – provisions diverses	163 900
État – provision C3S	343 000
État – provision tvts	34 287
État – 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		

7.7. Notes sur le compte de résultat

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

Rémunération 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 exploitation
SCI KERLAN	Mère	50 100	Produits exploitation

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 impôt 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

7.8. 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 au 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 575 497 k€ (Tunnel)	546 079 000	

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

7.9. Tableau de flux de trésorerie

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
Décassements 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
Décassements 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

7.10. Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes

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
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 :

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

7.11. Degré 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

	Montant au 31.12.2025			Montant au 31.12.2024		
(En milliers d'euros)	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.

7.12. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

7.13. 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			
Écarts 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

7.14. Bilan passif présenté en 2024

	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	
Capital	50 805 346
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	335 874 980
Écart 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
Écarts 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	

7.15. Compte de résultat 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

	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) Y compris	
- Redevances de crédit-bail mobilier	
- Redevances de crédit-bail immobilier	19 217 488
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs	
(3) Dont produits concernant les entités liées	1 040 685
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	

7.16. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels



Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 51.533.878 €

Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2025**

EXPONENS

FORVIS MAZARS

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À l'Assemblée Générale de la société ARGAN,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARGAN relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements comptables » de l'annexe qui expose les incidences des changements de méthode comptable induits par la première application des règlements ANC 2022-06 et ANC 2024-02.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation du portefeuille immobilier

(Note « Règles et méthodes comptables », paragraphes « Immobilisations corporelles et incorporelles » et « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier », et notes « Immobilisations », « Amortissements des immobilisations » et « Dépréciation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 1 956 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 89 % de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Les actifs corporels sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué 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 portefeuille immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l'annexe aux comptes annuels.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation. Notamment, l'Expert Immobilier indépendant tient compte, dans le cadre de l'évaluation des actifs immobiliers, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et des dépenses d'investissements.

Cette évaluation peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d'une dépréciation si la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée par l'Expert Immobilier indépendant s'avère notablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation du portefeuille immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2025 ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par la société à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons des actifs immobiliers de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la juste valeur des actifs immobiliers au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser notamment les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Sur cette base, comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur avérées ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels désignées ci-avant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par l'assemblée générale du 20 décembre 2006 pour le cabinet Forvis Mazars SA et du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil et Expertise.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 21^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil et Expertise dans la 18^{ème}, dont respectivement 20^{ème} et 18^{ème} années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement

ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité

Nous remettons au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des

comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 26 février 2026

Saïd Benhayoune
Associé

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 26 février 2025

Yvan Corbic
Associé

7.17. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées



Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 51.533.878 €

Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE

R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2025**

EXPONENS

FORVIS MAZARS

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société ARGAN,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.22588 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Convention de contrat de travail conclu entre Monsieur Éric Donnet et la société en date du 15 décembre 2025

Personne concernée : Monsieur Éric Donnet, membre du conseil de surveillance de votre société.

Objet : le conseil de surveillance de votre société a autorisé, lors de sa réunion du 9 décembre 2025, la conclusion d'un contrat de travail à durée indéterminée entre votre société et Monsieur Éric Donnet, membre de votre conseil de surveillance, pour le poste de Directeur de la Diversification. À ce titre, il a pour mission d'étudier, en lien avec les directions opérationnelles et supports

de votre société, différents axes de diversification permettant d'ouvrir de nouvelles perspectives de croissance à la société, tout en assurant la maîtrise de l'endettement.

Durée : le contrat, signé en date du 15 décembre 2025, prend effet à compter du 2 janvier 2026 pour une durée indéterminée.

Modalités : Monsieur Éric Donnet percevra une rémunération fixe de 230 009 euros, payée sur 13 mois, ainsi que les primes suivantes, actualisées à l'initiative de la Direction générale tant sur la forme que sur les montants, et cela en fonction de l'évolution de la société et de son environnement concurrentiel :

- intéressement annuel d'un montant maximum égal à deux mois de salaire (sous réserve des plafonds légaux applicables à ce dispositif et au prorata du temps de présence sur l'année)
- plan d'attribution gratuite d'actions : l'enveloppe ainsi que les critères d'attribution personnalisés sont précisés annuellement dans le Plan validé par le Conseil de Surveillance ;

En application de la loi, nous vous signalons que l'autorisation préalable donnée par le conseil de surveillance ne comporte pas les motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société prévus par l'article L.225-86 du code de commerce.

Convention non autorisée préalablement

En application des articles L. 225-90 et L. 821-10 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Convention de prestation de services avec Monsieur Hubert Rodarie

Objet : participation de Monsieur Hubert Rodarie aux réunions d'équipe organisées par votre société ou fourniture par Monsieur Hubert Rodarie de prestations de conseil en présentiel sous forme de vacations d'une demi-journée afin de partager avec les équipes son expérience et son expertise sur les différents sujets qui y seront abordés.

Sociétés concernées : ARGAN SA d'une part et RDR Conseil, représentée par Monsieur Hubert Rodarie (vice-président du conseil de surveillance de votre société, membre du comité d'audit) d'autre part.

Modalités :

- facturation mensuelle et rémunération forfaitaire calculée sur la base de 1.000 euros HT par demi-journée ;
- aucune charge n'a été constatée à ce titre durant l'exercice 2025.

Durée : signature de la convention le 1er décembre 2021 pour deux ans renouvelables par tacite reconduction ; par exception, la convention cessera de produire ses effets en cas de perte, pour quelle cause que ce soit, par Monsieur Hubert Rodarie de son mandat de membre du conseil de surveillance de votre société.

Circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie : la convention de prestation de services avec Monsieur Hubert Rodarie renouvelée par tacite reconduction le 1er décembre 2023 et le 1er décembre 2025 n'a pas fait l'objet de la procédure d'autorisation préalable du conseil de surveillance par omission.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale**Convention approuvée au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé**

En application de l'article R.225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Les commissaires aux comptes.**Forvis Mazars SA**

Levallois-Perret, le 26 février 2026

Saïd Benhayoune
Associé

Convention de prestation de services avec la société Kerlan SAS

Personnes concernées : la société Kerlan SAS, actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % et Monsieur Jean-Claude Le Lan, Président de Kerlan SAS et Président du conseil de surveillance de votre société.

Objet : votre conseil de surveillance du 18 janvier 2023 a autorisé la signature d'une convention de prestations de services comprenant la tenue des écritures comptables de Kerlan SAS et d'une de ses filiales, étant précisé que les arrêtés de comptes sont assurés par un expert-comptable à l'initiative et à la charge de Kerlan SAS, et la maintenance d'un bien immobilier acquis au travers de la SCI Vénus filiale détenue à 99 % par Kerlan SAS.

Durée : la prise d'effet de la convention est fixée au 18 janvier 2023 pour une première période s'achevant le 31 décembre 2023 et renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de deux années civiles étant précisé que la convention prendra fin le 31 décembre 2030 au plus tard.

Modalités : le montant annuel de la prestation est fixé à 50 000 euros HT par an correspondant à 40 jours de travail à 1 250 € HT. La facturation par votre société à Kerlan SAS au titre de cette convention pour l'exercice 2025 s'est élevée à 50 000 € HT.

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 26 février 2026

Yvan Corbic
Associé

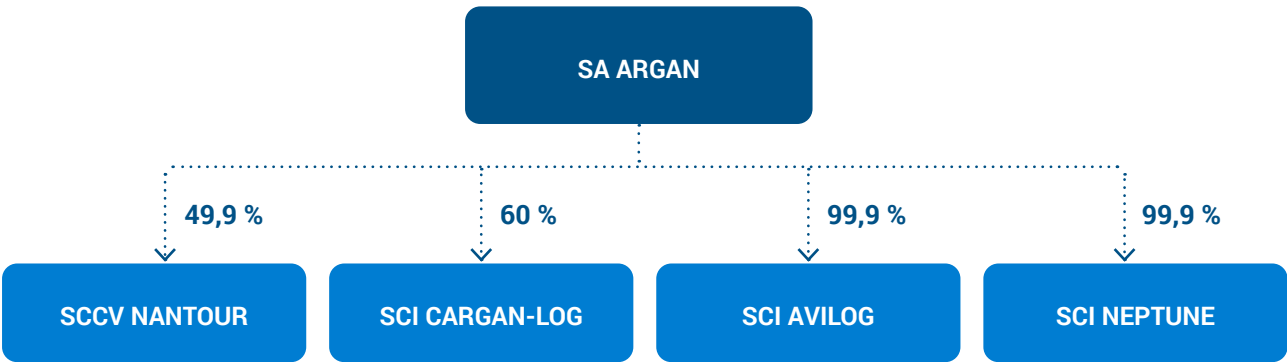
8.

Informations légales et organisationnelles

Organigramme	251
Capital social, actionnariat et performance boursière	252
Informations relatives au capital	252
Actionnariat du Groupe	256
Dividendes versés au titre des trois derniers exercices	258
Opérations afférentes aux titres de la Société	259
Performance boursière et ANR	259
Politique et calendrier de communication financière	262
Principes et organisation de la communication financière d'ARGAN	262
Calendrier de communication financière	263
Pacte d'actionnaires	263
Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille LE LAN	263
Pacte d'actionnaires signé avec la famille LE LAN et Predica	264
Autres informations relatives à l'actionnariat et au capital du Groupe	265
Règles d'affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)	266
Assemblées générales	267
Convocation (article 32 des statuts)	267
Ordre du jour (article 33 des statuts)	267
Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34 des statuts)	267
Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès-Verbaux (article 35 des statuts)	267
Quorum – Vote (article 36 des statuts)	268
Assemblée Générale Ordinaire (article 37 des statuts)	268
Assemblée Générale Extraordinaire (article 38 des statuts)	268
Assemblées spéciales (article 39 des statuts)	268

8.1. Organigramme

Au 31 décembre 2025, la structure juridique du Groupe est la suivante :



La société ARGAN et ses filiales forment le groupe ARGAN (le « Groupe »).

Au 31 décembre 2025, le Groupe comprend la Société ARGAN et les filiales NANTOUR SCCV, détenue à 49,90 %, AVILOG SCI détenue à 99,9 %, NEPTUNE SCI détenue à 99,9 % ainsi que CARGAN-LOG SCI détenue à 60 % (voir Informations financières au Chapitre 3, paragraphe 3.3.3 – Principales filiales).

Les cinq sociétés ont le même objet social, à savoir principalement « l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ».

La SCI AVILOG, la SCI NEPTUNE et la SCI CARGAN-LOG sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale et la SCCV NANTOUR est mise en équivalence.

Au 31 décembre 2025, 105 immeubles construits sont détenus par le Groupe ARGAN, dont 5 immeubles construits par la société CARGAN-LOG.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a opté pour la comptabilisation au bilan de son portefeuille d'actifs immobiliers en juste valeur. La société ARGAN a adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1^{er} juillet 2007.

Son effectif est de vingt-huit (28) salariés, dont 28 à temps plein au 31 décembre 2025 qui assurent l'asset management, le property et la gestion locative du portefeuille d'actifs, la mise en œuvre de la politique d'acquisition, d'arbitrage et de développement en compte propre avec le support de la Direction administrative, financière et ESG ainsi que du service juridique.

La société ARGAN est organisée sous forme de société anonyme avec un Directoire et un Conseil de Surveillance et son capital social se composait, au 31 décembre 2025, de 25 737 689 actions, chacune d'une valeur nominale de 2 €uros.

La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris, au Compartiment A, et fait notamment partie du SBF 120 et du FTSE EPRA Europe au 31 décembre 2025.

8.2. Capital social, actionnariat et performance boursière

8.2.1. Informations relatives au capital

La Société est contrôlée par les membres de la famille LE LAN, agissant de concert entre eux. Les modalités de ce contrôle sont notamment organisées par les stipulations d'un pacte d'actionnaires, lequel prévoit l'engagement des membres de la famille LE LAN de mettre en œuvre une politique commune à l'égard de la société en vue d'assurer la pérennité du contrôle familial (cf. section 8.4.1). A cet effet, les membres de la famille LE LAN ont fait apport d'une fraction importante de leurs actions ARGAN à une holding familiale commune, la société Kerlan. Ce contrôle sur la société s'opère principalement au sein du Conseil de Surveillance de la Société, lequel comprend une moitié de membres nommés sur proposition de la famille LE LAN dont le Président du Conseil de Surveillance qui a une voix prépondérante en cas de partage, conformément aux accords conclus par cette dernière avec Predica (cf. section 8.4.2). Il est également rappelé que le Président du Directoire est également issu du concert familial.

Au 31 décembre 2025, le capital social est fixé à la somme de CINQUANTE ET UN MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT EUROS (50 805 346 €).

Il est divisé en VINGT-CINQ MILLIONS SEPT CENT TRENTE-SEPT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-NEUF (25 737 689) actions, toutes de même catégorie, de DEUX (2) euros de valeur nominale chacune, libérées intégralement.

Au 31 décembre 2025, la Société n'a pas, à sa connaissance, de nantissement portant sur une part significative de son capital.

8.2.1.1. Modification du capital social

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société au cours des trois dernières années :

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
16/01/23	Augmentation de capital résultant de l'attribution gratuite d'actions	60 148 €	2 €	- 66 163 €	30 074	22 981 364	45 962 728 €
25/04/23	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	196 666 €	2 €	7 159 626 €	98 333	23 079 697	46 159 394 €
15/01/24	Augmentation de capital résultant de l'attribution gratuite d'actions	25 362 €	2 €	-27 898 €	12 681	23 092 378	46 184 756 €
18/04/24	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	566 534 €	2 €	19 627 570 €	283 267	23 375 645	46 751 290 €
26/04/24	Augmentation de de capital par placement privé	4 054 056 €	2 €	145 946 016 €	2 027 028	25 402 673	50 805 346 €
13/01/25	Augmentation de capital résultant de l'attribution gratuite d'actions	23 758 €	2 €	-23 758 €	11 879	25 414 552	50 829 104 €
17/04/25	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	646 274 €	2 €	17 746 684 €	323 137	25 737 689	51 475 378 €

8.2.1.2. Informations statutaires quant au capital social

8.2.1.2.1. Modification du capital social (article 8)

Augmentation du capital social

Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est, sur le rapport du Directoire, seule compétente pour décider l'augmentation du capital. Elle peut déléguer cette compétence au Directoire dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le capital social peut être augmenté soit par l'émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles aux actionnaires, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

Libération des actions

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission. Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec les créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois, sur décision du Directoire, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée quinze jours au moins avant la date

fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Réduction de capital

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui peut déléguer au Directoire tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en Société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Amortissement du capital

Le capital peut être amorti dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Les actions amorties sont dites actions de jouissance ; elles perdent à concurrence de l'amortissement réalisé, le droit à toute répartition ou tout remboursement sur la valeur nominale des titres mais conservent leurs autres droits.

8.2.1.2.2. Forme des actions (article 9 des statuts)

Identification des actionnaires

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de leurs titulaires. Les actions nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

En vue de l'identification des propriétaires de titres au porteur, la Société ou son mandataire est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de

demander à tout moment et contre rémunération à sa charge, soit au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires financiers mentionnés à l'article L.211-3 du code monétaire et financier, les informations concernant les propriétaires de ses actions et de titre conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Lorsque le délai de communication de ces renseignements, prévu par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'est pas respecté, ou lorsque les informations fournies sont incomplètes ou erronées, le dépositaire central, la Société ou son mandataire ou le teneur de compte peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au président du tribunal statuant en référé.

L'intermédiaire inscrit pour le compte d'un propriétaire de titres sous la forme nominative n'ayant pas son domicile sur le territoire français est tenu de révéler dans les conditions, notamment de délai, prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les informations concernant les propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs de titres, au porteur ou sous la forme nominative, dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres détenus par chacun d'entre eux, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 43 des statuts). Dans le cas où un tel actionnaire se déclarerait être un Actionnaire à Prélèvement, il devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce inscrivent de même l'intégralité des actions qu'elles détiennent au nominatif. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un cabinet de conseil fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil

de 10 % du capital de la société devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Déclaration de franchissement de seuils

Outre l'obligation d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote en application des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, un nombre d'actions, de droits de vote ou titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette obligation de déclaration viendra à s'appliquer dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % sera atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus et de celles du 6^{ème} alinéa du paragraphe 3 du présent article, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'assemblée générale.

Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées générales dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicable et par les présents statuts.

En application de la faculté prévue à l'article L.225-123 du Code de commerce, tout mécanisme conférant de plein droit un droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire est expressément écarté par les présents statuts.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions de l'Assemblée Générale et aux présents statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans l'administration de la Société ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions isolées ou inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, d'achat ou de la vente du nombre d'actions requis.

8.2.2. Actionnariat du Groupe

8.2.2.1. Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires aux dates des 31 décembre 2023, 2024 et 2025 :

Principaux actionnaires	31 décembre 2023			31 décembre 2024			31 décembre 2025		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN (de concert) dont :	9 328 205	40,42 %	40,44 %	9 346 088	36,79 %	36,83 %	9 401 149	36,53 %	36,55 %
Jean-Claude LE LAN	400 000	1,73 %	1,73 %	400 000	1,57 %	1,58 %	100 000	0,39 %	0,39 %
KERLAN SAS (*)	6 995 830	30,31 %	30,33 %	6 995 830	27,54 %	27,57 %	7 846 073	30,48 %	30,50 %
Jean-Claude LE LAN Junior	215 701	0,94 %	0,94 %	224 587	0,88 %	0,88 %	100 000	0,39 %	0,39 %
Nicolas LE LAN	198 409	0,86 %	0,86 %	198 409	0,78 %	0,78 %	100 000	0,39 %	0,39 %
Charline LE LAN	157 609	0,68 %	0,68 %	157 609	0,62 %	0,62 %	100 000	0,39 %	0,39 %
Ronan LE LAN	500 467	2,17 %	2,17 %	501 937	1,98 %	1,98 %	512 366	1,99 %	1,99 %
Eugénie LE LAN	13 030	0,06 %	0,06 %	13 521	0,05 %	0,05 %	14 123	0,05 %	0,05 %
Véronique LE LAN CHAUMET	500 000	2,17 %	2,17 %	500 000	1,97 %	1,97 %	500 000	1,94 %	1,94 %
Alexia CHAUMET LE LAN	13 068	0,06 %	0,06 %	13 645	0,05 %	0,05 %	14 433	0,06 %	0,06 %
Charles CHAUMET LE LAN	13 030	0,06 %	0,06 %	13 521	0,05 %	0,05 %	14 154	0,05 %	0,06 %
Karine LE LAN	321 061	1,39 %	1,39 %	327 029	1,29 %	1,29 %	100 000	0,39 %	0,39 %
Public, dont :	13 740 612	59,54 %	59,56 %	16 031 641	63,11 %	63,17 %	16 336 540	63,47 %	63,51 %
Crédit Agricole Assurances	3 820 134	16,55 %	16,56 %	3 820 134	15,04 %	15,05 %	3 820 134	14,84 %	14,85 %
Autre public	9 920 478	42,99 %	43,00 %	12 211 507	48,07 %	48,12 %	12 502 839	48,58 %	48,60 %
Actions auto-détenues (**)	10 880	0,05 %	0,00 %	24 944	0,10 %	0,00 %	13 567	0,05 %	0,00 %
TOTAL	23 079 697	100,0 %	100,0 %	25 402 673	100,0 %	100,0 %	25 737 689	100,0 %	100,0 %

(*) KERLAN SAS est une société détenue à 100 % par M. Jean-Claude LE LAN, ses 5 enfants et Karine LE LAN.

(**) au titre du contrat de liquidité.

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN ainsi que celles relatives au pacte d'actionnaires signé entre Predica et la famille LE LAN sont présentées paragraphe 8.4.2 du présent Document d'Enregistrement Universel - Pactes d'actionnaires.

Concernant le contrôle majoritaire de la Société par la famille LE LAN, voir le Chapitre 3, section 3.7, sous-section 3.7.2, paragraphe 3.7.3.4 - Risques liés à la gouvernance.

Chaque action ARGAN donne un droit de vote à hauteur d'une voix lors des Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, aussi les droits de vote sont proportionnels à la détention dans le capital d'ARGAN (duquel sont retirées les actions auto-détenues le cas échéant). Ceci concerne l'ensemble des actionnaires, et notamment ceux principaux membres du pacte liant la famille LE LAN à Predica (Crédit Agricole Assurances).

La Société détenait au 31 décembre 2025, 13 567 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 867 771 €.

8.2.2.2. Franchissement de seuil statutaire et déclaration d'intention

Les différents niveaux de déclaration de franchissement de seuils sont rappelés au paragraphe 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

- Par courrier en date du 31 janvier 2025, Cohen & Steers inc., a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 443 936 actions représentant 1,75 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 5 février 2025, Ameriprise Financial Inc., a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 4 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 035 581 actions représentant 4,08 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 24 avril 2025, Predica, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 15 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 3 820 134 actions représentant 14,84 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 25 avril 2025, Axa Investment Managers SA, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 517 965 actions représentant 2,01 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 6 mai 2025, Axa Investment Managers SA, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 510 416 actions représentant 1,98 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 21 mai 2025, Ameriprise Financial Inc., a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 288 529 actions représentant 5,01 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 27 juin 2025, Axa Investment Managers SA, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 518 233 actions représentant 2,01 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 9 octobre 2025, Ameriprise Financial Inc., a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 286 032 actions représentant 5,00 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 13 octobre 2025, Ameriprise Financial Inc., a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 288 370 actions représentant 5,01 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 14 octobre 2025, Ameriprise Financial Inc., a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 281 713 actions représentant 4,98 % du capital et des droits de vote ;
- En conséquence de l'apport en titres ARGAN réalisé par des membres de la famille LE LAN (Jean-Claude LE LAN, Jean-Claude LE LAN Junior, Nicolas LE LAN, Karine Weisse et Charline LE LAN) pour un total de 850 243 actions au profit du holding familial Kerlan SAS, il a été déclaré par courrier reçu en date du 21 novembre 2025 un franchissement de seuil légal de 30 % à la hausse pour la société Kerlan SAS, avec une détention de 7 846 073 soit 30,48 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 18 décembre 2025, Ameriprise Financial Inc., a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 4 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 004 396 actions représentant 3,90 % du capital et des droits de vote.

8.2.2.3. Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2025 ont été les suivantes :

Déclarant	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Date de la transaction	Montant total de l'opération (en euros)	Exercice de l'option de distribution du dividende en action (X)
Jean-Claude LE LAN Junior	Acquisition	Action	06/03/2025	30 750,00 €	
Jean-Claude LE LAN Junior	Acquisition	Action	06/03/2025	30 500,00 €	
Jean-Claude LE LAN Junior	Acquisition	Action	07/04/2025	56 500,00 €	
Jean-Claude LE LAN Junior	Acquisition	Action	08/04/2025	225 680,00 €	
Stéphane Cassagne	Acquisition	Action	16/04/2025	24 080,00 €	
Ronan LE LAN	Acquisition	Action	17/04/2025	505 683,36 €	x
Jean-Claude LE LAN Junior	Acquisition	Action	17/04/2025	438 053,28 €	x
Nicolas LE LAN	Acquisition	Action	17/04/2025	505 911,84 €	x
Charline LE LAN	Acquisition	Action	17/04/2025	401 839,20 €	x
Francis Albertinelli	Cession	Action	08/05/2025	361 797,48 €	
Francis Albertinelli	Cession	Action	09/05/2025	147 445,98 €	
Jean-Claude LE LAN	Apport*	Action	13/11/2025	19 524 000,00 €	
Jean-Claude LE LAN Junior	Apport*	Action	13/11/2025	9 047 812,08 €	
Charline LE LAN	Apport*	Action	13/11/2025	4 207 031,52 €	
Nicolas LE LAN	Apport*	Action	13/11/2025	6 980 871,28 €	
Karine LE LAN	Apport*	Action	13/11/2025	15 574 099,56 €	

8.2.2.4. Prises de participation et de contrôle au cours de l'exercice 2025 :

- Prises de contrôle : Néant
- Prises de participation : Néant
- Cessions de participation : Néant.

8.2.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

8.2.3.1. Politique de distribution des dividendes

La Société a historiquement distribué un dividende représentant un rendement de l'ordre de 2 à 5 % sur la base du cours de l'action ARGAN.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir schématiquement, un minimum de 95 % des résultats issus de l'activité locative, 70 % des plus-values de cession réalisées et 100 % des dividendes reçus de ses filiales.

Au regard des excellents résultats 2025 de la Société, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 26 mars 2026 d'approuver la distribution d'un dividende de 3,45 € par action, en progression de + 5 % par rapport à celui de l'exercice précédent.

8.2.3.2. Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

Il a été versé, au titre des 3 derniers exercices, les dividendes suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE
Exercice clos le 31 décembre 2022	3,00 € (*)
Exercice clos le 31 décembre 2023	3,15 € (**)
Exercice clos le 31 décembre 2024	3,30 € (***)

(*) Dont 2,47 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(**) Dont 1,62 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(***) Dont 0,80 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

8.2.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

La Société a signé en date du 16 décembre 2021 un contrat de liquidité avec ODDO BHF.

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, ARGAN a effectué au cours de l'exercice 2025 les opérations suivantes sur ses propres actions :

2025	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	22 764	25 839
Février	21 450	21 644
Mars	23 250	29 987
Avril	18 692	21 402
Mai	21 203	22 966
Juin	27 805	28 158
Juillet	40 079	42 392
Août	27 589	26 707
Septembre	36 668	30 252
Octobre	32 154	36 403
Novembre	43 911	39 263
Décembre	49 759	51 688
Total	365 324	376 701

À la date du 1^{er} janvier 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 24 944 titres
- 394 746,84 €

À la date du 31 décembre 2025, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 13 567 titres ARGAN
- 1 182 340,7 €

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 al 2 du Code de commerce, ARGAN n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

8.2.5. Performance boursière et ANR

8.2.5.1. Évolution du cours de bourse en 2025

La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020. Depuis 2023, **elle fait partie des indices FTSE EPRA Europe et SBF 120.**

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2025 s'élève à 1,699 Md€, sur la base d'un cours de bourse de 66,0 €/action.

Les cours de bourse les plus bas et les plus hauts au cours des sept dernières années ont été les suivants :

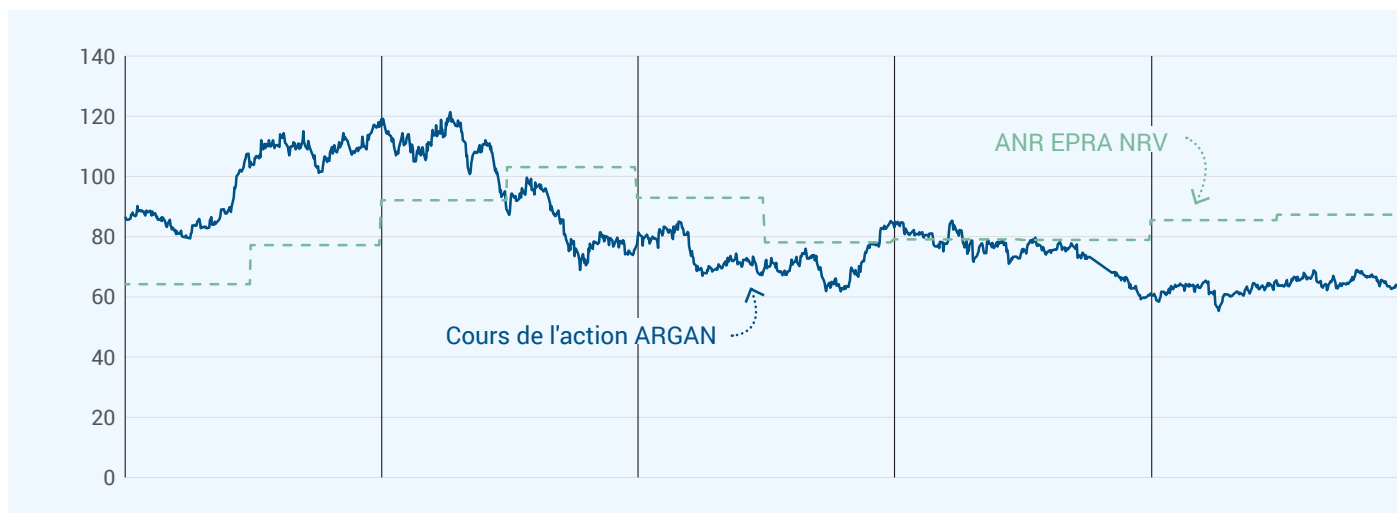
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Cours au plus bas	42,40	56,40	79,40	68,10	61,4	58,6	54,1
Cours au plus haut	78,00	90,80	118,00	121,80	88,7	86,1	69,3

ARGAN fait partie des indices SBF 120, CAC All-Shares, FTSE EPRA Europe et IEIF SIIC France. Le Code ISIN d'ARGAN est FR0010481960.

En 2025, le cours de bourse d'ARGAN a progressé de 9 %. Cette hausse est :

- Supérieure à celle de l'EPRA Europe : +2 %
- En ligne avec celle du SBF 120 : +10 %

8.2.5.2. Évolution du cours de bourse et de l'ANR EPRA NRV



	S1 2021	S2 2021	S1 2022	S2 2022	S1 2023	S2 2023	S1 2024	S2 2024	S1 2025	S2 2025
ANR EPRA NTA	64,2	77,2	92,1	103,1	92,9	78,1	79,1	78,9	85,5	87,3
Cours action	103,0	116,4	89,2	75,8	68,0	85,2	72,8	60,5	65,5	66
Prime sur ANR	60 %	51 %	-3 %	-26 %	-27 %	9 %	-8 %	-23 %	-23 %	-24 %

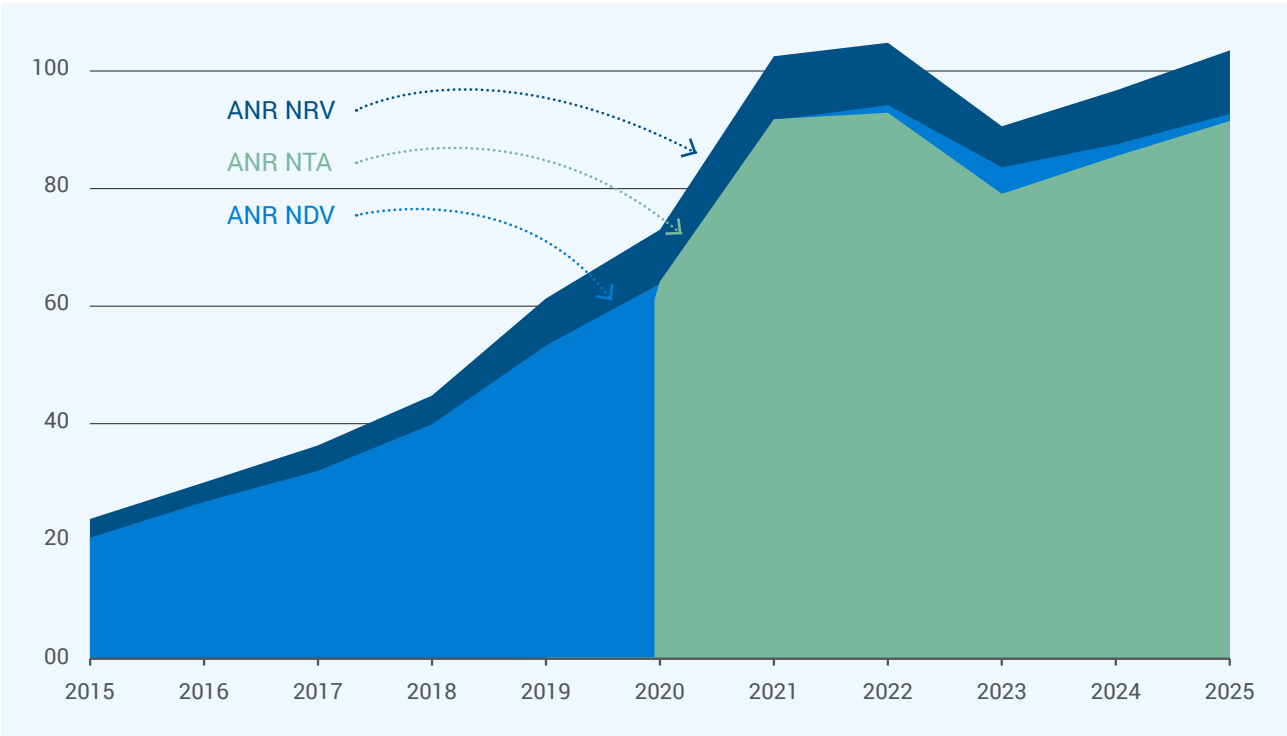
Ce tableau présente la décote ou surcote de l'action ARGAN par rapport à son ANR EPRA NTA.

Il compare ainsi le cours de clôture de l'action ARGAN par rapport au dernier ANR EPRA NTA publié à la fin du semestre précédent. À titre d'exemple, le cours de clôture de l'action du second semestre 2025, soit 66,0 €, présente une décote de - 24 % par rapport à l'ANR EPRA NTA du 30 juin 2025, soit 87,3 € et pris pour comparatif sur le semestre considéré.

Pour information, au 31 décembre 2025, le cours de clôture de l'action ARGAN s'élève à 66,0 € et présente une décote de - 28 % par rapport à l'ANR EPRA NTA au 31 décembre 2025 (91,5 €).

8.2.5.3. Évolution de l'ANR par action¹

ÉVOLUTION DES ANR EPRA PAR ACTION - EN € -

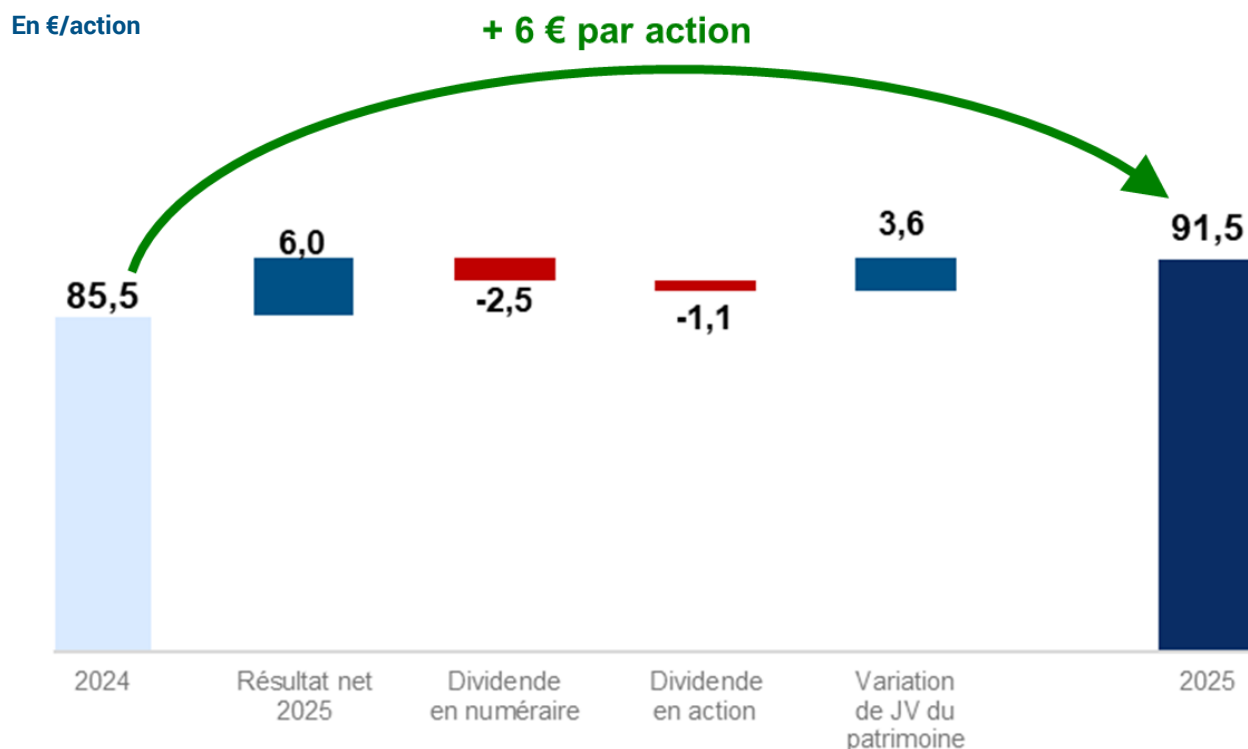


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ANR EPRA de Reconstitution par action (NRV)	23,8	30,0	36,3	44,8	61,3	73,0	102,5	104,8	90,6	96,7	103,5
Evolution annuelle A / A-1	16%	26%	21%	23%	37%	19%	40%	2%	-14%	7%	7%
ANR EPRA de Liquidation par action (NDV)	20,6	26,7	32,0	39,9	53,3	63,8	91,6	94,2	83,6	87,5	92,7
Evolution annuelle A / A-1	17%	30%	20%	25%	34%	20%	44%	3%	-11%	5%	6%
ANR EPRA de Continuation par action (NTA)						64,2	91,8	92,9	79,1	85,5	91,5
Evolution annuelle A / A-1							43%	1%	-15%	8%	7%

L'ANR EPRA NTA par action au 31 décembre 2025 s'élève donc à 91,5 € contre 85,5 € au 31 décembre 2024, soit une hausse de + 7 %.

¹ L'ANR NTA est présenté à partir de 2020.

La hausse de 6 € de l'ANR NTA entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 provient de la hausse du résultat net récurrent par actions ainsi que de la juste valeur du patrimoine, dans un contexte de quasi-stabilisation des taux de capitalisation, complétée par les livraisons d'entrepôts sur l'exercice. Le graphique ci-dessous détaille cette évolution :



8.3. Politique et calendrier de communication financière

8.3.1. Principes et organisation de la communication financière d'ARGAN

ARGAN a une politique de communication financière destinée à informer le public le plus large possible de la performance et de l'actualité financière du Groupe, mais également des informations liées aux développements commerciaux, aux évolutions structurelles et organisationnelles d'ARGAN, ainsi qu'à sa stratégie et ses résultats en matière d'ESG. Cette politique de communication s'inscrit plus largement dans une volonté de transparence quant aux performances et aux trajectoires qu'ARGAN se fixe.

ARGAN dispose d'une structure dédiée aux Relations investisseurs et à la communication financière, et l'information donnée mobilise plus largement les équipes dirigeantes mais également les personnes directement en charge de sujets opérationnels spécifiques selon les thématiques abordées dans le cadre des communications réalisées ou des questions adressées au Groupe.

L'ensemble de la documentation produite par ARGAN respecte les exigences fixées en matière d'information réglementée (conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'AMF), avec des publications réalisées à des dates annoncées en amont, notamment pour les publications de résultats et de revenus locatifs ou encore pour la

tenue de l'Assemblée Générale annuelle. L'information réglementée est consultable dans son exhaustivité depuis l'introduction en bourse de 2007 sur le site internet argan.fr. La documentation est produite en français et en anglais afin de garantir une accessibilité la plus large possible.

À l'occasion des publications de résultats financiers annuels, ARGAN tient par ailleurs une conférence organisée à Paris à l'occasion de laquelle l'équipe dirigeante effectue une présentation synthétique des résultats. Cette conférence est filmée et la vidéo (traduite également en anglais) est, quelques jours après, librement accessible sur le site internet de la foncière. Des rencontres investisseurs, en plus d'échanges en visioconférence, sont régulièrement organisées en France et en Europe pour commenter les résultats annuels et semestriels, et présenter la stratégie de l'entreprise (financière, commerciale ou ESG).

L'ensemble des questions et précisions souhaitées en lien avec la communication financière peuvent être adressées par courrier électronique à contact@argan.fr ou par courrier papier au 21, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine (France).

8.3.2. Calendrier de communication financière

8.3.2.1. Dates des dernières communications financières effectuées

- Chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2025 : 5 janvier 2026
- Résultats annuels 2025 : 22 janvier 2026

8.3.2.2. Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2026 :

- Assemblée générale 2026 : 26 mars 2026
- Revenus locatifs du premier trimestre 2026 : 1^{er} avril 2026
- Revenus locatifs du deuxième trimestre 2026 : 1^{er} juillet 2026
- Résultats du premier semestre (S1 2026) : 23 juillet 2026
- Revenus locatifs du troisième trimestre 2026 : 1^{er} octobre 2026

8.3.2.3. Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2027 :

- Chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2026 : 4 janvier 2027
- Résultats annuels 2026 : 21 janvier 2027
- Assemblée générale 2027 : 25 mars 2027

8.4. Pactes d'actionnaires

8.4.1. Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille LE LAN

Un premier pacte d'actionnaires avait été conclu entre les membres de la famille LE LAN, le 10 octobre 2007, pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction tous les cinq ans. Il avait été modifié par avenant en date du 27 juin 2014 puis complété par un pacte de préférence en décembre 2022.

Il avait pour objet d'assurer le contrôle de la Société ARGAN, en officialisant l'action de concert entre les signataires et de gérer les mouvements des actions de cette Société afin d'assurer la cohésion et la représentation des signataires.

Un nouveau Pacte a été conclu le 25 octobre 2023 entre les membres de la famille LE LAN et KERLAN, en présence d'ARGAN, concomitamment à l'apport de 2 758 610 parts de la société ARGAN détenues par Jean-Claude LE LAN et ses cinq enfants à la SAS KERLAN. Il se substitue au Pacte conclu en 2007.

Le 13 novembre 2025, un nouvel apport de titres au profit du holding familial Kerlan SAS a été réalisé par MM. Jean-Claude LE LAN, Jean-Claude LE LAN Junior et Nicolas LE LAN et par Mmes Karine Weisse et Charline LE LAN, pour un total de 850 243 actions ARGAN.

Ainsi, au 31 décembre 2025, 7 846 073 actions ARGAN étaient détenues par le holding familial Kerlan SAS, représentant autant de droits de vote, soit 30,48 % du capital et des droits de vote de cette société. En ajoutant les actions ARGAN détenues en direct par les membres de la famille, le Groupe familial LE LAN détient, au 31 décembre 2025, 36,53 % du capital d'ARGAN.

Ce Pacte est d'une durée de 10 ans, renouvelable par reconduction expresse. À préciser que le pacte cesserait automatiquement de produire ses effets à l'égard de toute partie qui viendrait à ne plus détenir d'action ARGAN, ni d'action KERLAN.

Ce pacte a principalement pour objet d'organiser plus précisément les objectifs et les modalités de l'action de concert existant entre les membres du groupe familial LE LAN. Les principales stipulations de ce pacte d'actionnaires sont ainsi résumées :

8.4.1.1. Gouvernance :

Les parties au pacte réitèrent leur décision d'agir de concert entre elles et s'engagent à mettre en œuvre une politique commune de gestion durable à l'égard d'ARGAN en vue d'assurer la pérennité du contrôle familial. Dans ce cadre, les parties s'engagent à se concerter préalablement à certaines décisions soumises à l'approbation du conseil de Surveillance d'ARGAN ou de son assemblée générale ; cette concertation étant assurée au travers de réunions d'un comité des associés constitué des associés de KERLAN.

Les parties au pacte s'engagent à voter dans le sens arrêté par le Comité des Associés au sein de tout organe social d'ARGAN et en faveur de chaque candidat proposé par le comité des associés à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

8.4.1.2. Transfert de titres ARGAN :

- Anti-dilution : en cas d'émission de titres ARGAN avec maintien du droit préférentiel de souscription, chaque partie s'engage à faire ses meilleurs efforts pour souscrire à l'émission afin de maintenir sa participation au capital de la Société dans les mêmes proportions qu'avant l'émission et, à défaut, s'engage à céder les droits préférentiels de souscription concernés à KERLAN pour un prix unitaire égal à la valeur théorique desdits droits préférentiels de souscription ;
- Informations sur les transferts, les acquisitions et la détention de titres ARGAN : les parties s'engagent à privilégier l'inscription sous la forme nominative pure pour la totalité des actions ARGAN qu'elles détiennent ou qu'elles viendraient à détenir, sous réserve de certaines exceptions. Les parties s'engagent par ailleurs à notifier KERLAN de tout projet d'acquisition ou de cession de titres ARGAN

- Droit de première offre : les parties se consentissent mutuellement, et par priorité à KERLAN, un droit de première offre applicable à tout transfert d'actions ARGAN, de quelque manière que ce soit, indépendamment de l'existence ou non d'une offre émanant d'un tiers acquéreur ;
- Limitations aux transferts de titres ARGAN : les parties s'engagent pendant une durée de dix (10) ans à ne pas céder, individuellement et collectivement, un nombre de titres ARGAN par année calendaire supérieur à 1 % du nombre total d'actions ARGAN en circulation au 1^{er} janvier de l'année concernée.

Par ailleurs, il est précisé qu'un nouveau pacte d'actionnaires non concertant vis-à-vis d'ARGAN a été conclu le 15 octobre 2024 entre les membres du groupe familial et Predica (voir segment 8.4.2 du présent Document d'Enregistrement Universel).

8.4.2. Pacte d'actionnaires signé avec la famille LE LAN et Predica

Dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo », la famille LE LAN, la société par actions simplifiée CRFP8 et la société anonyme Predica prévoyance dialogue du Crédit Agricole (Predica), en présence d'ARGAN, avaient décidé de conclure le 10 juillet 2019 un pacte d'actionnaires aux termes duquel il était entendu de ne pas agir de concert.

Ce pacte était conclu pour une durée de 5 ans à compter du 15 octobre 2019, renouvelable par reconduction expresse pour des périodes successives de 2 ans. Il avait été enregistré le 18 juillet 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro n° 219C1208 conformément à la réglementation applicable.

La famille LE LAN et Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, ont confirmé en 2024 leur relation de confiance mutuelle en signant un nouveau pacte d'une durée de 5 ans. Entré en vigueur le 15 octobre 2024, il se substitue au précédent conclu en 2019, tout en réaffirmant ne pas agir de concert vis-à-vis d'ARGAN (étant rappelé que les membres de la famille LE LAN agissent de concert entre eux à l'égard d'ARGAN).

Les parties prenantes sont convenues de se rencontrer avant l'échéance de ce pacte, c'est-à-dire en date du 14 octobre 2029, pour, le cas échéant, définir les termes d'un nouvel accord. Pour rappel, les détentions respectives au sein du capital d'ARGAN sont de 36,5 % pour la famille LE LAN et de 14,8 % pour Predica.

Les principales clauses du pacte d'actionnaires renouvelé sont les suivantes :

Gouvernance : Dans le cadre de ce renouvellement, la gouvernance d'ARGAN a évolué avec un Conseil de surveillance resserré autour de 6 membres, contre 8 précédemment, en visant ainsi une efficacité accrue de cette instance centrale de gouvernance. Cette évolution a été approuvée lors de l'Assemblée générale ordinaire 2025, ayant statué sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Le Conseil de surveillance est depuis composé de 6 membres, dont 2 indépendants, conformément aux recommandations des codes de gouvernement d'entreprise Middlednext et AFEP-MEDEF. Predica y est représentée en tant que personne morale.

Comités permanents : deux comités permanents (le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité ainsi que le Comité des Nominations et des Rémunérations) du Conseil de Surveillance sont maintenus dans le cadre du pacte renouvelé en 2024 dans leur configuration antérieure. Ils resteront ainsi chacun présidés par un des deux membres indépendants du Conseil de surveillance.

Absence d'action de concert : Chaque partie exerce ses droits de vote au sein du conseil de surveillance, des comités ou de tout autre organe de la société librement. Les parties au pacte déclarent ne pas agir de concert entre elles vis-à-vis de la société, étant rappelé que les membres de la famille LE LAN agissent de concert entre eux vis-à-vis de la société au titre d'un pacte d'actionnaires conclu le 25 octobre 2023.

Les parties conviennent que la société continuera à appliquer le code de gouvernement d'entreprise Middlednext comme code de gouvernement d'entreprise au sens de l'article L.22-10-10, 4^e du code de commerce.

8.5. Autres informations relatives à l'actionnariat et au capital du Groupe

- Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code Commerce : Néant
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci : Néant
- Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant
- Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :
Voir les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN et Predica dans le cadre du nouveau pacte d'actionnaires signé le 15 octobre 2024 décrite ci-avant au paragraphe 8.4.2 - Pactes d'actionnaires.
- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société : Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale, Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire sont toujours rééligibles. Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires de la Société.
- Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions :
Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant au paragraphe 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel – Délégations de compétence en vigueur.
- Accords conclus par la Société qui seront modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : dans le cadre de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société.
- Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant
- Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital en vigueur : Les délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société sont récapitulées dans le tableau figurant paragraphe 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel – Délégations de compétence en vigueur, et leur renouvellement sera proposé lors de l'assemblée générale du 26 mars 2026.
- Droit aux dividendes : Un dividende de 3,45€ par action sera proposé à l'Assemblée générale du 26 mars 2026 (4^{ème} résolution). Ce dividende sera mis en paiement le 2 avril 2026, le détachement du droit au dividende se faisant le 31 mars 2026. Ce dividende sera versé exclusivement en numéraire.
- Droits de vote : Voir segment 8.7.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Droits d'avoir une part des bénéfices de l'émetteur : Voir section 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Droits au boni de liquidation, en cas de liquidation : Voir section 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Conditions de rachat : ARGAN SA n'étant pas une société à capital variable, il n'existe pas de faculté de rachat à la main des actionnaires. ARGAN SA, en tant que société, a toutefois la faculté de racheter ses propres actions, voir le tableau récapitulatif des délégations à la section 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Règles instituant des réserves ou des fonds d'amortissement : Voir section 8.6 du présent Document d'Enregistrement Universel, concernant les règles d'affectation et répartition des bénéfices.
- Obligations de répondre aux appels de capitaux supplémentaires : Voir section 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Discriminations potentielles entre les détenteurs d'actions (actuels ou potentiels) : Voir section 8.7.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

8.6. Règles d'affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires ou les statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale prélève ensuite les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre toutes les actions proportionnellement à leur montant libéré et non amorti.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les fonds propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que les dispositions législatives et réglementaires ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende

détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créanciers vis-à-vis de la société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société de la quote-part du Prélèvement dû par la société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au sixième alinéa du paragraphe 3 de l'article 9 des Statuts (paragraphe 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel), tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Plus spécifiquement au titre de 2025, un dividende de 3,45€ par action sera proposé à l'Assemblée générale du 26 mars 2026 (4^{ème} résolution). Ce dividende sera mis en paiement le 2 avril 2026, le détachement du droit au dividende se faisant le 31 mars 2026. Il sera payé exclusivement en numéraire.

8.7. Assemblées générales

8.7.1. Convocation (article 32 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, soit par toutes personnes habilitées par les dispositions législatives ou réglementaires à cet effet. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent selon les dispositions législatives et réglementaires applicables. Notamment, tout actionnaire pourra, si le Directoire le décide, participer et voter à l'Assemblée par visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication permettant son identification dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur et sera réputé présent pour le calcul du quorum et de la majorité.

8.7.2. Ordre du jour (article 33 des statuts)

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité de capital social prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables ou une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L.225-120 du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution. Les demandes d'inscription

de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée devront être adressées au siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

8.7.3. Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34 des statuts)

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, il est justifié du droit de participer à l'assemblée générale par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (en application du septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce), au cinquième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

Un actionnaire peut se faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Si le Directoire le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, les actionnaires pourront recourir à un formulaire de demande d'admission, de procuration ou de vote à distance sous format électronique dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur. La signature électronique utilisée devra alors résulter de l'emploi d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le formulaire de vote auquel elle s'attache. La procuration ou le vote ainsi exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant la date fixée par la réglementation en vigueur, la société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant cette date. Ceux des actionnaires qui utilisent à cette fin, dans les délais exigés, le formulaire électronique de vote ou de procuration proposé sont assimilés aux actionnaires présents ou représentés.

8.7.4. Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès-Verbaux (article 35 des statuts)

Une feuille de présence, comportant toutes les mentions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, est dûment émarginée par les actionnaires présents et les mandataires ; y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou en son

absence par le Vice-Président. A défaut, elles sont présidées par le Président du Directoire ou par toute autre personne qu'elles élisent. En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un Secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée. Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée. À ce titre, il a notamment pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et de faire établir le procès-verbal de la séance. Ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

8.7.5. Quorum – Vote (article 36 des statuts)

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois jours

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

au moins avant la date de l'Assemblée. Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix. Le vote s'exprime à main levée ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

8.7.6. Assemblée Générale Ordinaire (article 37 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du Directoire et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par

décision de justice. Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, ou représentés ou votant par correspondance.

8.7.7. Assemblée Générale Extraordinaire (article 38 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile, ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions

ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, ou votant par correspondance ou représentés. Dans les Assemblées Générales Extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire.

8.7.8. Assemblées spéciales (article 39 des statuts)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie

intéressée. Les Assemblées Spéciales ne peuvent délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée. Les convocations et délibérations des assemblées spéciales sont réalisées dans les conditions législatives et réglementaires applicables.

9.

Informations complémentaires

Informations à caractère général	270
Objet social (article 3 des statuts)	270
Dénomination sociale	270
Lieu et numéro d'identification unique	270
Date de constitution et durée	270
Siège social, forme juridique et législation applicable	270
Code LEI de la Société	270
Site web de la Société	270
Historique du capital de la Société	270
Nantissements et hypothèques	274
Personnes responsables et accès à l'information financière	274
Responsables de l'information financière	274
Contrôleurs légaux des comptes	275
Commissaires aux comptes	275
Commissaire aux comptes suppléant	275
Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau	276
Liste des informations réglementées de l'année écoulée	277
Documents accessibles au public	278
Documentation financière et réglementée	278
Publication des informations prévues par les articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce	278
Tables de concordance	279
Table de concordance avec les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement européen délégué n° 2019/980	279
Table de concordance du rapport financier annuel	284
Informations incluses par référence	284
Glossaire	285
Indicateurs EPRA	287
Résultat net récurrent part du Groupe, soit le Résultat EPRA	287
ANR EPRA	288
Vacance locative EPRA	288
LTV EPRA	288
Évolution like-for-like des revenus locatifs	289
Ratios de coûts EPRA	290
Investissements EPRA	291
Taux de rendement initial net (Net Initial Yield) et taux de rendement initial net majoré (Topped-up Initial Yield) EPRA	291

9.1. Informations à caractère général

9.1.1. Objet social (article 3 des statuts)

La Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- À titre principal l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- À titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles, la gestion locative.
- La participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

9.1.2. Dénomination sociale

La dénomination sociale de la Société est « ARGAN ».

9.1.3. Lieu et numéro d'identification unique

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 393 430 608.

9.1.4. Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 30 décembre 1993 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans (99) expirant le 30 décembre 2092.

9.1.5. Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine - France (téléphone : 01.47.47.05.46).

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, et a été transformée en société par actions simplifiée le 16 décembre 1999.

Elle a été transformée en Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance le 17 avril 2003.

La Société est une société anonyme de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

9.1.6. Code LEI de la Société

Le code LEI d'ARGAN est : 529900FXM41XSCUSGH04.

9.1.7. Site web de la Société

Le site internet d'ARGAN est le suivant : www.argan.fr

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'Enregistrement Universel, les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document.

9.1.8. Historique du capital de la Société

La Société a été créée le 30 décembre 1993 sous la dénomination « ARGAN », avec un capital de 60.979,61 euros (400.000 F) par Monsieur Jean-Claude LE LAN, actuel Président du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 1999 a décidé de convertir le capital social en euros par conversion de la valeur nominale et d'augmenter le capital d'une somme de 3.020,40 euros au moyen de l'élévation de la valeur nominale des parts sociales et par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « report à nouveau ».

Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 décembre 2000, le capital social a été porté à la somme de 700.000 Euros par voie d'une augmentation de capital en nature d'un montant de 230.784 Euros et d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'apport d'un montant de 405.216 Euros libérés en totalité.

Par délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2005, le capital social a été porté à la somme de 3.062.500 Euros par voie d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la réserve ordinaire d'un montant de 2.362.500 Euros libérés en totalité.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de diviser le capital social en 1.531.250 actions avec une valeur nominale de deux euros (€ 2) chacune. Par ailleurs, dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de porter le capital social à la somme de 15.000.000 euros par voie (i) d'augmentation de capital d'un montant de 2.590.000 euros dans le cadre de la fusion-absorption par la société ARGAN de la société IMMOFINANCE et (ii) d'augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion résultant de la fusion-absorption susmentionnée pour un montant de 9.347.500 euros, libérés en totalité.

Dans sa décision en date du 19 juin 2007, le Directoire, en vertu d'une délégation de compétence lui ayant été délivrée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2007 dans sa 8^{ème} résolution à titre extraordinaire, a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 4.000.000 euros par l'émission de 2.000.000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social à la somme de 19.000.000 euros.

Par décision en date du 8 Juin 2009, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 488.988 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 d'un montant de 0,60 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 244.494 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 19.488.988 euros.

Par décision en date du 13 Mai 2010, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 784.040 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 0,66 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 392.020 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 20.273.028 euros.

L'assemblée générale a, en date du 30 mars 2011, approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société IMMOGONESSE, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 360 000 euros dont le siège social est 10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 587 758 RCS NANTERRE, dont elle détenait déjà toutes les parts. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital.

L'actif net apporté s'élève à 69 733,76 euros.

Par décision en date du 19 avril 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 6 358 356 euros résultant des décisions du Directoire en date du 21 mars 2011 et du 15 avril 2011 qui a fait usage des délégations et autorisations qui lui ont été conférées dans les 13^{ème} et 16^{ème} résolutions de l'assemblée générale de la Société du 28 avril 2009. A cette occasion, la Société a émis 3 179 178 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 26 631 384 euros.

Par décision en date du 6 mai 2011, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 494 060 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2011 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un montant de 0,75 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 247 030 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 27 125 444 euros.

Par décision en date du 15 juin 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires d'un montant nominal de 300 000 euros résultant des décisions du Directoire en date du 6 juin 2011 qui a fait usage de la délégation qui lui a été conférée dans la 1^{ère} résolution de l'assemblée générale de la Société du 6 juin 2011. A cette occasion, la Société a émis 150 000 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 27 425 444 euros.

Par décision en date du 15 mai 2012, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 754 312 euros résultant de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 d'un montant de 0,80 euros net par action. A cette occasion, la Société a émis 357 156 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 179 756 euros.

Par décision en date du 1^{er} février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 30 Mars 2011 (11^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 72 900 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 450 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 252 656 euros.

Par décision en date du 31 janvier 2014, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 28 mars 2013 (8^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 324 256 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2015, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 28 mars 2013 (8^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 73 500 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 750 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 397 756 euros.

Par décision en date du 21 janvier 2016, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16^{ème} résolution) et du 27 mars 2015 (12^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 21 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 10 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 419 356 euros.

Par décision en date du 27 avril 2016, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 538 542 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2016 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de 0,88 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 269 271 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 957 898 euros.

Par décision en date du 20 janvier 2017, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16^{ème} résolution) et du 27 mars 2015 (12^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 19 200 euros résultant de l'attribution gratuite de 9 600 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 977 098 euros.

Par décision en date du 27 avril 2017, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 639 350 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2017 de proposer aux actionnaires

le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 d'un montant de 0,92 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 319 675 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 29 616 448 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a notamment approuvé l'apport en nature par la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) au profit de la Société et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions nouvelles en rémunération dudit apport en nature et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 40.000.000 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 2.711.864 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2018, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16^{ème} résolution) et du 23 mars 2017 (15^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 39 190 euros résultant de l'attribution gratuite de 19 595 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 32 367 502 euros.

Par décision en date du 27 avril 2018, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 387 764 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mars 2018 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1,02 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 193 882 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 32 755 266 euros.

Par décision en date du 26 avril 2019, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 490 684 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 1,35 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 245 342 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 33 245 950 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 octobre 2019 a notamment approuvé l'apport en nature par les sociétés CRFP 8, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole et Primonial Capimmo d'un nombre total de 22.737.976 parts sociales de la société SCI Cargo Property Assets et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 11.177.988 euros par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles en rémunération dudit apport, et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 279.449.725,04 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 11.177.988 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 268.271.737,04 euros.

Par décision en date du 15 janvier 2020, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 24 mars 2016 (13^{ème} résolution) et du 21 mars 2019 (16^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 83 936 euros résultant de l'attribution gratuite de 41 968 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 44 507 874 euros.

Par décision en date du 22 avril 2020, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 110 580 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 1,90 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 55 290 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 44 618 454 euros.

Par décision en date du 29 avril 2021, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 558 636 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant de 2,10 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 279 318 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 45 177 090 euros.

Par décision en date du 26 avril 2022, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 725 490 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 2,60 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 362 745 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2

euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 45 902 580 euros.

Par décision en date du 16 janvier 2023, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 21 mars 2019 (23^{ème} résolution) et du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 60 148 euros résultant de l'attribution gratuite de 30 074 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 45 962 728 euros.

Par décision en date du 25 avril 2023, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 196 666 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 3 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 98 333 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 46 159 394 euros.

Par décision en date du 15 janvier 2024, le Directoire faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'assemblée générale de la Société en date du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution) et du 23 mars 2023 (20^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 25 362 euros résultant de l'attribution gratuite de 12 681 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 46 184 756 euros.

Par décision en date du 18 avril 2024, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 566 534 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 3,15 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 283 267 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 46 751 290 euros.

Par décision en date du 26 avril 2024, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 4 054 056 euros résultant des décisions du Président du Directoire du 23 avril 2024, lui-même faisant usage des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Directoire de la Société dans sa séance du 18 avril 2024, lui-même agissant en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société aux termes d'une réunion en date du 18

avril 2024 et par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 23 mars 2023 (23^{ème} résolution). À cette occasion, la Société a émis 2 027 028 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 50 805 346 euros.

Par décision en date du 13 janvier 2025, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution) et du 23 mars 2023 (20^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 23 758 euros résultant de l'attribution gratuite de 11 879 actions nouvelles, chacune d'une

valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 50 829 104 euros.

Par décision en date du 15 avril 2025, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 646.274 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 d'un montant de 3,30 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 323.137 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 51.475.378 euros.

9.2. Nantissements et hypothèques

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail, prêt participatif et bridge) représente un montant de 1 195 M€ assis sur un patrimoine représentant près de 43 % de la valeur totale d'expertise hors droits des biens concernés (2 803 M€).

9.3. Personnes responsables et accès à l'information financière

9.3.1. Responsables de l'information financière

9.3.1.1. Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

9.3.1.2. Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel incluant un rapport financier annuel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés, sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant aux pages 60 à 88 présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.»

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 mars 2026

Monsieur Ronan LE LAN

Président du Directoire

9.4. Contrôleurs légaux des comptes

9.4.1. Commissaires aux comptes

- FORVIS MAZARS** représentée par Monsieur Saïd BENHAYOUNE, 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE
 FORVIS MAZARS est une Société Anonyme d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la compagnie régionale de Versailles.
 Date de première nomination : MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 décembre 2006.
 Date de nomination pour le mandat en cours : FORVIS MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 23 mars 2023.
 Durée du mandat en cours (le dernier) : six (6) exercices.
 Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.
- EXPONENS** représentée par Monsieur Yvan CORBIC, 20 rue Brunel – 75017 PARIS
 EXPONENS est une Société par Actions simplifiée, d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la Compagnie régionale de Paris.
 Date de première nomination : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 15 avril 2008.
 Date de nomination pour le mandat en cours : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 24 mars 2022
 Durée du mandat en cours : six (6) exercices. Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

9.4.2. Commissaire aux comptes suppléant

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Loïc WALLAERT, est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022. Il n'a pas été renouvelé, car la présence d'un Commissaire aux comptes suppléant n'est pas obligatoire.

9.4.3. Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

Le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours HT versés par la Société et ses filiales intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondants, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	FORVIS MAZARS				EXPONENS				TOTAL	
	Exercice 2024		Exercice 2025		Exercice 2024		Exercice 2025		2024	2025
	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	Montant HT (€)
Audit										
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	118 000		121 000		75 000		76 000		193 000	197 000
• Émetteur										
• Filiales intégrées globalement										
Autres prestations liées à la mission du commissaire aux comptes	19 000		19 000						19 000	19 000
• Émetteur										
• Filiales intégrées globalement										
Honoraires non récurrents (reporting ESEF)	0		0		0		0		0	0
Sous-total	137 000	65 %	140 000	65 %	75 000	35 %	76 000	35 %	212 000	216 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement										
	5 000		5 000		2 000		2 000		7 000	7 000
• Juridique, fiscal, social										
• Autres (à indiquer si sup 10 % aux honoraires d'audit)										
Sous-total	5 000	71 %	5 000	71 %	2 000	29 %	2 000	29 %	7 000	7 000
TOTAL	142 000	65 %	145 000	65 %	77 000	35 %	78 000	35 %	219 000	223 000

9.5. Liste des informations réglementées de l'année écoulée

Veillez trouver ci-dessous la liste des communiqués de presse diffusés sous forme d'information réglementée depuis le 1^{er} janvier 2025 à la date du présent Document d'Enregistrement Universel :

Date	Sujet	Thème
3 janvier 2025	Revenus locatifs du quatrième trimestre 2024	Chiffre d'affaires
16 janvier 2025	Résultats annuels 2024	Résultats
18 mars 2025	Réduction des émissions de CO ₂ entrepôts de -24 % en 2 ans	ESG
26 mars 2025	Livraison d'un nouvel AutOnom® pour DIMOLOG à Rennes	Développements
28 mars 2025	Un nouvel AutOnom® pour 4MURS	Développements
1 ^{er} avril 2025	Revenus locatifs du 1 ^{er} trimestre 2025	Chiffre d'affaires
8 avril 2025	ARGAN publie son rapport ESG 2025	ESG
10 avril 2025	Un nouveau BEFA signé pour le 15 ^{ème} AutOnom® d'ARGAN	Développements
15 avril 2025	Dividende en actions 2025 : Évolution du capital	Bourse
15 mai 2025	Finalisation de l'extension de la messagerie à Toulouse pour GEODIS	Développements
03 juin 2025	Un nouvel AutOnom® pour Nortene Home Depot	Développements
10 juin 2025	Un nouveau bail à Serris avec ZYCOM	Développements
1 ^{er} juillet 2025	Revenus locatifs du deuxième trimestre 2025	Chiffre d'affaires
3 juillet 2025	Danone choisit ARGAN près de Tours	Développements
8 juillet 2024	ARGAN livre de nouvelles PAC pour REXEL	Développements
17 juillet 2025	Résultats du premier semestre 2025	Résultats
23 septembre 2025	ARGAN ralentit le rythme de son désendettement au bénéfice de sa croissance	Endettement
24 septembre 2025	ARGAN : S&P maintient le statut <i>investment grade</i>	Endettement
1 ^{er} octobre 2025	Revenus locatifs du troisième trimestre 2025	Chiffre d'affaires
2 octobre 2025	GRESB : Un très bon premier rating	ESG
7 octobre 2025	ARGAN lance un nouvel AutOnom® pour DANONE à Sorigny	Développements
14 octobre 2025	ARGAN accompagne CELIO pour une seconde extension à Amblainville au label AutOnom®	Développements
3 novembre 2025	ARGAN livre une messagerie cross-dock à Lens	Développements
13 novembre 2025	ARGAN inaugure son AutOnom® de Bain-de-Bretagne	Développements
18 novembre 2025	ARGAN conclut un prêt relais de 500 M€	Endettement
2 décembre 2025	ARGAN lance un nouveau site web et dévoile sa raison d'être	ESG
4 décembre 2025	ARGAN et DECATHLON : Une ambition bas carbone commune	Développements
9 décembre 2025	ARGAN signe avec JUNG LOGISTIQUE à Tournan-en-Brie	Développements
10 décembre 2025	ARGAN accélère avec l'acquisition de trois nouveaux sites	Développements
5 janvier 2026	Revenus locatifs du quatrième trimestre 2025	Chiffre d'affaires
19 janvier 2026	Mme Laurence BATLLE intègre le Conseil de surveillance d'ARGAN	ESG
22 janvier 2026	Résultats annuels 2025	Résultats
27 janvier 2026	ARGAN signe avec DUCOURNAU LOGISTIQUE à Bain-de-Bretagne	Développements

9.6. Documents accessibles au public

9.6.1. Documentation financière et réglementée

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (www.argan.fr).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

9.6.2. Publication des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce

Chacune des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce est mentionnée au rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale, qui est lui-même accessible sur le site de la société ARGAN (www.argan.fr).

9.7. Tables de concordance

9.7.1. Table de concordance avec les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement européen délégué n° 2019/980

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques :

Informations au titre de l'annexe 1

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente		
1.1 Identité des personnes responsables	9.3.1.1	274
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.3.1.2	274
1.3 Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	2.7	54 à 59
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'une tierce partie	2.7	54 à 59
1.5 Déclaration relative au dépôt du document auprès de l'autorité compétente	Encart AMF	2
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	9.4.1, 9.4.2	275
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non ré-désignation des contrôleurs légaux des comptes	9.4.2	275
3. Facteurs de risques		
3.7	3.7	76 à 88
4. Informations concernant l'émetteur		
4.1 Raison sociale et le nom commercial de l'émetteur	9.1.1	270
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement de l'émetteur et son identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.3, 9.1.6	270
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.1.4	270
4.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, la législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social, site web avec un avertissement	9.1.5, 9.1.7	270
5. Aperçu des activités		
5.1 Principales activités		
5.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités	3.2.1	62
5.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	3.2.2	62 à 64
5.2 Principaux marchés	2.3	23 à 32
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	3.1, 3.4	61, 73 à 74
5.4 Stratégie et objectifs	2.1.4	21
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	2.1.4	21
5.6 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	2.3.4, 3.7.2.1.	28 à 29, 77
5.7 Investissements		

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
5.7.1 Investissements importants réalisés par l'émetteur	3.2.2	62 à 64
5.7.2 Principaux investissements en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique et leur méthode de financement	3.2.2	62 à 64
5.7.3 Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	3.3.3	72
5.7.4 Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	3.7.3.1.	78
6. Structure organisationnelle		
6.1 Description sommaire du Groupe	8.1	251
6.2 Liste des filiales importantes	3.3.3	72
7. Examen de la situation financière et du résultat		
7.1 Situation financière		
7.1.1 Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, non financière	3.2, 3.3	62 à 72
7.1.2 Indications sur l'évolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et de développement	3.4	73 à 74
7.2 Résultats d'exploitation		
7.2.1 Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	3.2.2	62 à 64
7.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net ou des produits nets	3.2.2	62 à 64
8. Trésorerie et capitaux		
8.1 Informations sur les capitaux de l'émetteur	3.1.1	61
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	3.2.5	65 à 68
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	6.4	170
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	3.7.5.2, 8.2.1	82 à 86, 252 à 255
8.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2	6.4	170
9. Environnement réglementaire	2.6, 3.1, 3.2	46 à 53, 61 à 68
10. Informations sur les tendances		
10.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente et changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée	2.3, 3.4	23 à 32, 73 à 74

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
10.2 Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	2.3, 3.4	23 à 32, 73 à 74
11. Prévisions ou estimations de bénéfices		
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	3.4	73 à 74
11.2 Principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	3.4	73 à 74
11.3 Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	N/A	N/A
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale		
12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	5.1.2, 5.1.3, 5.1.3.2, 5.1.3.3	131 à 147
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.1.2.1, 5.1.3.2	131, 136 à 139
13. Rémunérations et avantages		
13.1 Montant de la rémunération versée avantages en nature	5.2	149 à 162
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.2	149 à 162
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	5.1.2.1, 5.1.3.2	131, 136 à 137
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	5.1.2.1, 5.1.3, 7.17	131, 135 à 147, 247 à 249
14.3 Informations sur le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et le Comité de rémunération de l'émetteur	5.1.3.7.1, 5.1.3.7.2	146, 146 à 147
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernance d'entreprise applicable	5.1.1, 5.1.3.3, 5.3	130, 139 à 140, 163
14.5 Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités	5.1.3.1	135
15. Salariés		
Nombre de salariés	4.5.1.1.	109
Participations et stock-options	4.8.1.2.	124 à 126
Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	4.8.1.2.	124 à 126
16. Principaux actionnaires		
16.1 Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	8.2.2	256 à 258
16.2 Existence de droits de vote différents	8.7.5	268
16.3 Détention ou contrôle direct ou indirect de l'émetteur	8.1	251
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	8.4	263 à 264
17. Transactions avec des parties liées	7.17, Chapitre 6, Annexes aux comptes consolidés numéro 35	247 à 249, 203

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats		
18.1 Informations financières historiques		
18.1.1 Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Chapitres 6 et 7	166 à 249
18.1.2 Changement de date de référence comptable	N/A	N/A
18.1.3 Normes comptables	Chapitres 6 et 7	166 à 249
18.1.4 Changement de référentiel comptable	N/A	
18.1.5 Informations financières en normes comptables françaises	Chapitre 7	210 à 249
18.1.6 États financiers consolidés	Chapitre 6	166 à 209
18.1.7 Date des dernières informations financières	8.3.2	263
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	N/A	N/A
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques		
18.3.1 Informations financières ayant fait l'objet d'un audit indépendant	Chapitres 6 et 7	166 à 249
18.3.2 Autres informations auditées par les contrôleurs légaux.	Chapitres 6 et 7	166 à 249
18.3.3 Informations financières non auditées et leur source	Chapitres 6 et 7	166 à 249
18.4 Informations financières pro forma	N/A	N/A
18.5 Politique en matière de dividendes		
18.5.1 Politique de distribution des dividendes et toute restriction applicable	8.2.3	258 à 259
18.5.2 Montant du dividende par action	8.2.3	258 à 259
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.7.9	88
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	3.4.1	73
19. Informations supplémentaires		
19.1 Capital social		
19.1.1 Montant du capital émis et informations relatives à chaque catégorie d'actions	3.1.1	61
19.1.2 Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	N/A	
19.1.3 Nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	8.2.2.1	256
19.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	5.4	164 à 165
19.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A	
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	N/A	

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
19.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	8.2.1.1	252
19.2 Acte constitutif et statuts	8.2.1.2, 8.6, 8.7, 9.1.1	253 à 255, 266, 267 à 268, 270
19.2.1 Registre et le numéro d'entrée dans le registre ; Objet social de l'émetteur	9.1.3, 9.1.1	270
19.2.2 Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie	8.2.1.2.2 - Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)	253 à 255
19.2.3 Toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	8.5	265
20. Contrats importants	N/A	
21. Documents disponibles	9.6	278

Informations au titre de l'annexe 2

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
1. Informations à fournir concernant l'émetteur		
1.1 L'émetteur doit fournir les informations requises conformément aux obligations d'information applicables au Document d'Enregistrement Universel pour les titres de capital établies à l'annexe 1.	Cf. Annexe 1	279 à 283
1.2 Si le Document d'Enregistrement Universel a été déposé et publié sans approbation préalable, le point 1.5, de l'annexe 1 est remplacé par une déclaration indiquant que: a) le Document d'Enregistrement Universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des marchés Financiers ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.	Encart figurant à la page 2 du présent Document d'Enregistrement Universel	2

9.7.2. Table de concordance du rapport financier annuel

La table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

Rubriques	Chapitres ou paragraphes	Pages
1. Comptes annuels	7	210 à 249
2. Comptes consolidés	6	166 à 209
3. Rapport de gestion	3	60 à 88
Informations mentionnées aux articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de Commerce	3	60 à 88
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	8.5, 8.2.2.2	265, 257
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	5.4	164 à 165
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	9.3	274
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	6.7, 7.16, 7.17	205 à 209, 242 à 249
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	9.4.3	276
7. Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise	5	129 à 165

9.7.3. Informations incluses par référence

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel :

- Pour l'exercice 2024 : les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux comptes correspondant ainsi que les informations financières contenues dans le rapport de gestion figurant dans le Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 février 2025 sous le n° D. 25-0054 ;
- Pour l'exercice 2023 : les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux comptes correspondant ainsi que les informations financières contenues dans le rapport de gestion figurant dans le Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 février 2024 sous le n° D.24-0065.

Les parties de ces documents non visées ci-dessus sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes ailleurs dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

9.8. Glossaire

ANR (Actif Net Réévalué) : Actif net après réévaluation du patrimoine immobilier d'une foncière par des experts indépendants.

BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement) : Le bail en l'état futur d'achèvement a pour objet la location d'un bien immobilier à construire à la date de conclusion du contrat de bail.

BREEAM : La Building Research Establishment Environmental Assessment Method ou BREEAM est une méthode britannique d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un label similaire au Haute Qualité Environnementale (HQE) français. La certification BREEAM est attribuée à la suite d'un audit effectué par un expert assermenté BREEAM, et prend en compte de nombreux critères (gestion de l'immeuble, consommation énergétique, niveau de pollution de l'air et de l'eau, localisation par rapport aux moyens de transports (et leur consommation en CO₂), le niveau des consommations de ressources, etc.).

Biodiversity : Le label Biodiversity atteste des actions menées pour prendre en compte tous les sujets liés à la biodiversité aux différentes étapes d'un projet immobilier. Biodiversity est particulièrement indiqué pour les bâtiments qui ont (ou auront, à terme) d'importants espaces extérieurs au sol ou sur le bâtiment. Il s'applique pour la construction et la rénovation. Il inclut dans son champ d'analyse la diversité des écosystèmes, la diversité des espèces et la relation à l'Humain.

Coût de la dette : Le coût de la dette correspond au rapport entre les frais financiers annualisés liés au stock de dette brute et cette dernière à un instant donné. Ce coût prend en compte tous les instruments de financement émis à court et à long terme.

CPI (Contrat de Promotion Immobilière) : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'un ouvrage (selon certaines modalités et conditions) à faire procéder à la réalisation d'un bien. Dans le cadre de ce CPI, le promoteur est notamment garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage et tenu des obligations d'un locateur d'ouvrage pour ce qui concerne la ou les parties des opérations du programme qu'il s'engage à exécuter lui-même (s'il a pris de tels engagements).

Dette nette : La dette financière nette est définie comme la somme des emprunts courants (à rembourser sous un an) et des emprunts non courants (à rembourser à plus d'un an) minorée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des valeurs mobilières de placement.

Friche industrielle : Site ayant connu une première phase d'activité (notamment industrielle ou commerciale) qui s'est arrêtée ayant conduit à son abandon ou à une

sous-exploitation. Ce site est de ce fait souvent dégradé et peut, par ailleurs, être contaminé du fait des activités initiales, nécessitant ainsi une réhabilitation avant tout nouvel usage.

GES (Gaz à Effet de Serre) : Gaz présent dans l'atmosphère qui retient une partie de la chaleur reçue par l'énergie solaire dans l'atmosphère. L'augmentation de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère se traduit par une hausse de sa température. Certains gaz sont d'origine naturelle (vapeur d'eau par exemple) et/ou issues des activités humaines (CO₂, méthane, gaz fluorés, etc.). Dans le cadre des activités d'une entreprise, les GES se décomposent en trois catégories selon leur source : Scope 1 représentant les émissions directes de GES produits par l'entreprise, Scope 2 correspondant aux émissions indirectes liées à l'énergie, mais qui ne se produisent pas directement sur le site de l'entreprise, et enfin Scope 3 lié aux émissions indirectes qui ne sont pas sous le contrôle de l'entreprise, provenant par exemple des activités d'un client locataire sur un des sites loués par le Groupe.

GTC / GTB : Les systèmes de Gestion Technique des Consommations (GTC) ou de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) désignent des systèmes ou des approches qui visent à surveiller, contrôler et optimiser les consommations énergétiques dans un bâtiment ou une infrastructure, étant ainsi des leviers d'une réduction de l'empreinte carbone du bâtiment.

Entrepôt logistique : Un entrepôt logistique est un espace bâti destiné au stockage et à la distribution de biens. Les entrepôts sont utilisés par des chargeurs (Industriels ou distributeurs titulaires des baux) ou des logisticiens (Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique). Ce sont des bâtiments d'assez grande taille, dont la surface se compte généralement en dizaines de milliers de mètres carrés, décomposés en une ou plusieurs cellules selon leur taille.

EPRA (European Public Real Estate Association) : Association européenne représentant les foncières cotées. Elle édicte notamment des standards et recommandations de publication d'information financière et extra-financière pour ces sociétés.

EPRA NDV (Net Disposal Value) : Reflète la part de l'actif net en cas de cession. Les actionnaires souhaitent apprécier l'ensemble des passifs et la valeur actionnariale en résultant, si les actifs devaient être vendus ou les passifs non détenus à maturité. L'ANR NDV fournit à ce titre un scénario dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la base de leur impact complet sur le passif, incluant les impôts et taxes nets ne figurant pas au bilan.

Cet indicateur ne calcule pas un « Actif Net Réévalué de Liquidation » étant donné que les valeurs de marché des actifs diffèrent souvent de leur valeur liquidative.

EPRA NRV (Net Reinvestment Value) : Mesure la valeur de remplacement des Actifs à long terme. Les actifs et passifs dont la valeur n'est pas amenée à être cristallisée dans des conditions normales, telles que les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des impôts différés sur plus-values latentes sur actifs immobiliers, sont exclus. Étant donné que l'objectif de l'indicateur est également de refléter le coût qui serait nécessaire à reconstituer la Société via le marché de l'investissement, sur la base de sa structure bilancielle, les coûts inhérents à ces opérations, tels que les droits de mutation, sont inclus.

EPRA NTA (Net Tangible Value) : Reflète l'activité immobilière d'une foncière. Prend en compte le fait que les sociétés achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés.

ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) : Les entrepôts relèvent de la réglementation ICPE et sont soumis aux régimes de déclaration de l'enregistrement ou de l'autorisation en fonction des volumes et de la nature des produits stockés.

Messagerie : La messagerie permet le transport de colis ou de marchandises de son expéditeur à son destinataire dans un délai court. Cette plateforme permet le tri de la marchandise avant d'être livrée. Généralement utilisé dans le cadre de la distribution classique, la grande distribution ou les productions en série, le transport messagerie repose sur une notion de rapidité d'exécution.

PLU (Plan Local d'Urbanisme) : Document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le plan d'occupation des sols (POS). Depuis le vote de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement le 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Ratio d'équité : Les ratios d'équité indiquent les écarts entre la rémunération des dirigeants et les salaires moyens des salariés en équivalent temps plein mais aussi avec le salaire médian de ces derniers.

Ratio d'endettement LTV (Loan To Value) : Le ratio Loan-to-Value est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur totale du patrimoine telle que déterminée par des experts indépendants.

Résultat net récurrent : Le résultat net récurrent se définit comme les revenus locatifs desquels sont déduits les charges courantes, les produits de trésorerie ainsi que les frais financiers comprenant les intérêts et les frais d'émission liés aux emprunts.

Scopes 1, 2 & 3 (émissions de GES) : En fonction de leur origine, on classe les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans les scopes 1, 2 et 3. Cette classification permet d'établir le bilan carbone d'une entreprise ou d'un produit. Le Scope 1 concerne les émissions directes de gaz à effet de serre issues de combustibles fossiles (pétrole, gaz, charbon...), le Scope 2 englobe les émissions indirectes résultant de la production d'énergie achetée et consommée par l'organisation (électricité et réseaux de chaleur / froid) et le Scope 3 relève des émissions couvrant une gamme plus large et incluent les émissions indirectes qui résultent des activités de la Société, mais qui se situent en dehors de son contrôle direct (produits et services achetés, transport et logistique, émissions provenant des activités des clients-locataires, etc.).

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) : Régime fiscal prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui permet aux sociétés de bénéficier d'exonérations d'impôt en contrepartie d'obligations de distributions de leurs résultats. Leur capital social doit être supérieur à 15 millions d'euros, et doivent avoir pour objet principal l'acquisition et/ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique.

Taux de capitalisation (hors droits) : Le taux de capitalisation (hors droits) se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif hors droits.

Taux de rendement EPRA : Le taux de rendement EPRA (Net Initial Yield) se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif, soit droits compris. Les droits de mutation sont acquittés en cas de transfert de propriété, lors de la cession de l'actif ou de la société propriétaire (frais de notaire, droits d'enregistrement, etc.).

Taux de vacance EPRA : Le taux de vacance EPRA est calculé en rapportant valeur locative des cellules d'entrepôts vacants sur le loyer annualisé de l'ensemble des espaces composant le patrimoine d'ARGAN occupés ou vacants.

9.9. Indicateurs EPRA

Les indicateurs aux normes EPRA publiés par ARGAN dans le cadre de ses résultats annuels 2025 sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Les indicateurs faisant l'objet de tableaux de détail concernant leur calcul sont repris ci-après également :

Agrégat	Unité	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Résultat EPRA (Résultat net récurrent part du Groupe)	M€	154,8	136,7
Résultat EPRA par action (Résultat net récurrent part du Groupe par action)	€ / action	6,0	5,5
ANR EPRA NTA	€ / action	91,5	85,5
ANR EPRA NRV	€ / action	103,5	96,7
ANR EPRA NDV	€ / action	92,7	87,5
Vacance locative EPRA	%	1,1 %	0,0 %
Taux de rendement initial net EPRA (<i>Net Initial Yield</i>)	%	4,90 %	4,86 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA (« topped-up » <i>net initial yield</i>)	%	4,93 %	4,91 %
LTV EPRA (hors droits)	%	41,1 %	43,1 %
Like-for-Like EPRA	%	+3,1 %	+4,4 %
Investissements EPRA (investissements livrés (cash et total Groupe))	M€	56 M€	182 M€
Ratios de coûts EPRA y compris coûts liés à la vacance	%	5,4 %	5,7 %
Ratios de coûts EPRA hors coûts liés à la vacance	%	5,0 %	5,4 %

9.9.1. Résultat net récurrent part du Groupe, soit le Résultat EPRA

En M€	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Résultat net consolidé	248,0	249,6
Variation de juste valeur des instruments financiers	-0,6	5,0
Variation de juste valeur du patrimoine	-93,8	-120,4
Résultat des cessions	0,1	1,6
Impôts	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-0,1
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-
Attribution gratuite d'actions	2,0	0,9
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-
Impact IFRS 16	1,3	1,1
Résultat net récurrent	156,9	137,6
Intérêts minoritaires	2,1	0,9
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA)	154,8	136,7
Marge de résultat net récurrent - part de groupe (EPRA) sur revenus locatifs	73,0 %	68,9 %
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA) par action (€ / action)	6,0	5,5

9.9.2. ANR EPRA

	31 déc. 2025			31 déc. 2024		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	2 408,2	2 408,2	2 408,2	2 226,1	2 226,1	2 226,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	93,6	93,6	93,6	87,6	87,6	87,6
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	1,5	1,5		1,6	1,6	
- Goodwill au bilan en M€		- 55,6	- 55,6		- 55,6	- 55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe en M€			32,2			51,3
+ Droits de mutation en M€	253,8			229,2		
= ANR en M€	2 663,5	2 354,1	2 384,8	2 456,9	2 172,0	2 221,7
= ANR en €/action	103,5	91,5	92,7	96,7	85,5	87,5

9.9.3. Vacance locative EPRA

M€	31 déc. 2025	31 déc. 2024
Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	2,3	0,0
Valeur locative estimée totale (B)	214,3	204,2
Taux de vacance EPRA (A/B)	1,1 %	0,0 %

9.9.4. LTV EPRA

M€	Groupe consolidé 2025	Groupe consolidé 2024
Inclut		
Emprunts auprès d'institutions financières	1 164,9	1 247,8
Lignes de crédit	25,0	0,0
Emprunt obligataires	500,0	500,0
Location financement	30,4	48,1
Emprunts sur actifs détenus en vue de la vente	0,0	0,0
Exclut		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-27,2	-85,7
Total dette nette (a)	1 693,1	1 710,2
Inclut		
Biens immobiliers occupés par le propriétaire	11,1	11,2
Immeubles de placement à la juste valeur	4 052,4	3 914,7
Immeubles en cours de développement	60,8	39,9
Actifs détenus à être cédés	-	-
Total patrimoine (b)	4 124,3	3 965,9
LTV (a) / (b)	41,1 %	43,1 %
Droits de mutation (c)	256,7	232,0
LTV droits inclus (a)/((b)+(c))	38,6 %	40,7 %

9.9.5. Évolution like-for-like des revenus locatifs

9.9.5.1. Évolution like-for-like de 2025

	Montant (M€)	Effet (%)	Dont Like-for-like ¹ EPRA (b) + (c)
Revenus locatifs 2024	198,3		
(a) Effet année pleine livraisons 2024	6,6	+3,3 %	
(b) Renégociations des baux et réversion 2025	6,3	+3,1 %	+3,1 %
(c) Occupation	0,0	+0,0 %	
(d) Livraisons et acquisitions 2025	1,6	+0,8 %	
(e) Cessions 2024 et 2025	-0,8	-0,4 %	
Revenus locatifs 2025	212,0	+6,9 %	

9.9.5.2. Évolution like-for-like de 2024

	Montant (M€)	Effet (%)	Dont Like-for-like EPRA (b) + (c)
Revenus locatifs 2023	183,6		
(a) Effet année pleine livraisons 2023	4,6	+2,5 %	
(b) Renégociations des baux et réversion 2024	7,9	+4,2 %	+4,4 %
(c) Occupation	0,3	+0,2 %	
(d) Livraisons et acquisitions 2024	4,8	+2,4 %	
(e) Cessions 2023 et 2024	-2,9	-1,4 %	
Revenus locatifs 2024	198,3	+8,0 %	

9.9.6. Ratios de coûts EPRA

M€	2025	2024	Commentaires
Charges opérationnelles et administratives du compte de résultat IFRS	-13,9	-13,7	Frais de personnel et autres charges
Charges locatives nettes	-1,0	-0,6	Impôt foncier et charges locatives non récupérées (y.c coût de la vacance)
Honoraires de gestion locative	3,2	2,9	Honoraires de la gestion locative
Autres produits et charges	0,5	0,3	Autres produits et charges sur immeubles hors honoraires de gestion
Part des charges opérationnelles liées aux JV	0,0	0,0	
Total	-11,2	-11,1	
Les ajustements destinés à calculer le ratio de coût EPRA excluent si inclus plus haut)			
Les amortissements	-0,3	-0,3	Amortissements et provisions sur immobilisations
La location de terrain	0,0	0,0	Loyers payés hors groupe
Les charges locatives récupérées par une facturation globale (incluse dans le loyer)	0,0	0,0	
Coûts EPRA (incluant la vacance) (A)	-11,4	-11,3	A
Coûts directs de la vacance ¹	0,9	0,6	
Coûts EPRA (excluant la vacance) (B)	-10,5	-10,8	B
Revenus locatifs bruts hors coûts liés à la location de terrain ²	212,0	198,3	Moins coûts liés aux baux à construction et baux emphytéotiques
Moins : Charges sur immeubles si comprises dans les revenus locatifs bruts	0,0	0,0	
Plus : Part des revenus locatifs bruts liés aux JV (hors part du coût du terrain)	0,0	0,0	
Revenus locatifs (C)	212,0	198,3	C
Ratios de coûts EPRA y compris coûts liés à la vacance	5,4 %	5,7 %	A/C
Ratios de coûts EPRA hors coûts liés à la vacance	5,0 %	5,4 %	B/C

1 Le ratio de coût EPRA déduit tous les coûts de la vacance sur les actifs en phase de rénovation et de développement s'ils ont été comptabilisés comme des postes de dépenses. Les dépenses qui peuvent être exclues sont la taxe foncière, les charges de service, marketing, assurances, taxe carbone, tout autre coût lié à l'immeuble.

2 Les revenus locatifs doivent être calculés après déduction des locations de terrain. Toutes les charges de service, de gestion et autres revenus liés aux dépenses du patrimoine doivent être rajoutés et non déduits. Si la location comprend des charges de service. La Société doit les traiter afin de les exclure. Les aides locatives peuvent être déduites des revenus locatifs, les autres coûts doivent être pris en compte en ligne avec les normes IFRS.

9.9.7. Investissements EPRA

Le tableau ci-dessous présente les investissements livrés sur la période :

En millions d'Euros	31 déc. 2025			31 déc. 2024		
	Groupe (hors co-entreprise)	co-entreprises (quote-part)	Total Groupe	Groupe (hors co-entreprise)	co-entreprises (quote-part)	Total Groupe
Acquisitions	0	0	0	0	0	0
Développements	53	0	53	175	0	175
Immeubles de placement	3	0	3	7	0	7
Avec espace locatif additionnel	3	0	3	7	0	7
Sans espace locatif additionnel	0	0	0	0	0	0
Participation travaux et indemnités	0	0	0	0	0	0
Autres investissements significatifs non ventilés	0	0	0	0	0	0
Intérêts capitalisés (si applicable)	0	0	0	0	0	0
Investissement total	56	0	56	182	0	182
Retraitement de la position comptable à la position cash	0	0	0	0	0	0
Investissement total (cash)	56	0	56	182	182	182

9.9.8. Taux de rendement initial net (*Net Initial Yield*) et taux de rendement initial net majoré (*Topped-up Initial Yield*) EPRA

M€	2025	2024
Immeubles de placement – détenus à 100 %	4 074,1	3 914,7
Actifs en développement	0	0
Valeur du portefeuille d'actifs achevés hors droits	4 074,1	3 914,7
Droits de mutation	256,7	231,6
Valeur du portefeuille d'actifs achevés droits inclus	4 330,8	4 146,3
Revenus locatifs annualisés	213,1	202,1
Charges non récupérables (-)	-0,9	-0,6
Loyers net annualisés	212,2	201,5
Gain théorique relatif à l'expiration des paliers, franchises et autres avantages locatifs consentis aux preneurs	1,2	2,1
Loyers nets annualisés majorés	213,4	203,6
Taux de rendement initial net EPRA (Net Initial Yield)	4,90 %	4,86 %
Taux de rendement initial net majoré EPRA (« topped-up » net initial yield)	4,93 %	4,91 %



Pour prendre contact :

ARGAN – 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine – Tél. : 01 47 47 05 46

www.argan.fr – communication@argan.fr

RCS Nanterre B 393 430 608

