

# Assemblée Générale 2026

---



**26 mars 2026**

*Equipe ARGAN*





CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



AUTONOM<sup>®</sup>  
by ARGAN

L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Résultats annuels 2025 :  
Une année exceptionnelle !

# Sommaire

---

<b>I.</b>	<b>L'essentiel des résultats 2025</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Le marché de l'immobilier logistique</b>	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>Des clients-locataires fidèles et de premier plan</b>	<b>10</b>
<b>IV.</b>	<b>Un patrimoine PREMIUM de 3,8 millions de m<sup>2</sup></b>	<b>16</b>
<b>V.</b>	<b>La dette</b>	<b>21</b>
<b>VI.</b>	<b>Résultats 2025</b>	<b>25</b>
<b>VII.</b>	<b>Dividende et bourse</b>	<b>31</b>
<b>VIII.</b>	<b>Feuille de route 2025-2026</b>	<b>34</b>
<b>IX.</b>	<b>Feuille de route ESG : Premiers jalons réussis</b>	<b>41</b>
<b>X.</b>	<b>Calendrier financier</b>	<b>47</b>

---



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



AUTONOM<sup>®</sup>

by ARGAN

L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

L'essentiel des résultats 2025

# Chiffres clés 2025

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



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



AUTONOM<sup>®</sup>

by ARGAN

L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

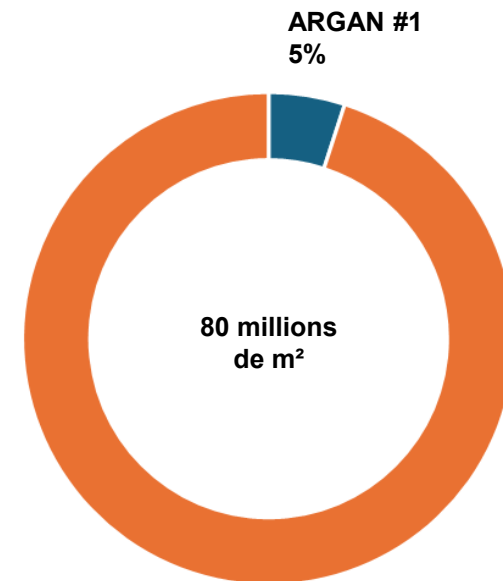
Le marché de  
l'immobilier logistique

# Le parc immobilier logistique Français

## Éléments de contexte

- ✓ Fin 2025, la France compte environ 4 000 sites logistiques de 5 000 m<sup>2</sup> ou plus pour une surface totale de 80 millions de m<sup>2</sup> environ.
- ✓ Ce marché est très fragmenté. ARGAN est le premier propriétaire de surfaces logistiques en France avec 3,8 millions de m<sup>2</sup> en patrimoine soit environ 5% du parc français total.
- ✓ Nous dénombrons une soixantaine d'acteurs investisseurs institutionnels (foncières, fonds d'investissement, asset managers, compagnies d'assurances) propriétaires de 100 000 m<sup>2</sup> ou plus sur le segment de la logistique.
- ✓ En 2025, le développement clé-en-main locatif a représenté un volume de l'ordre de 800 000 m<sup>2</sup> nouveaux : ARGAN a réalisé plus de 10 % en moyenne des surfaces nouvellement livrées sur les 5 dernières années.

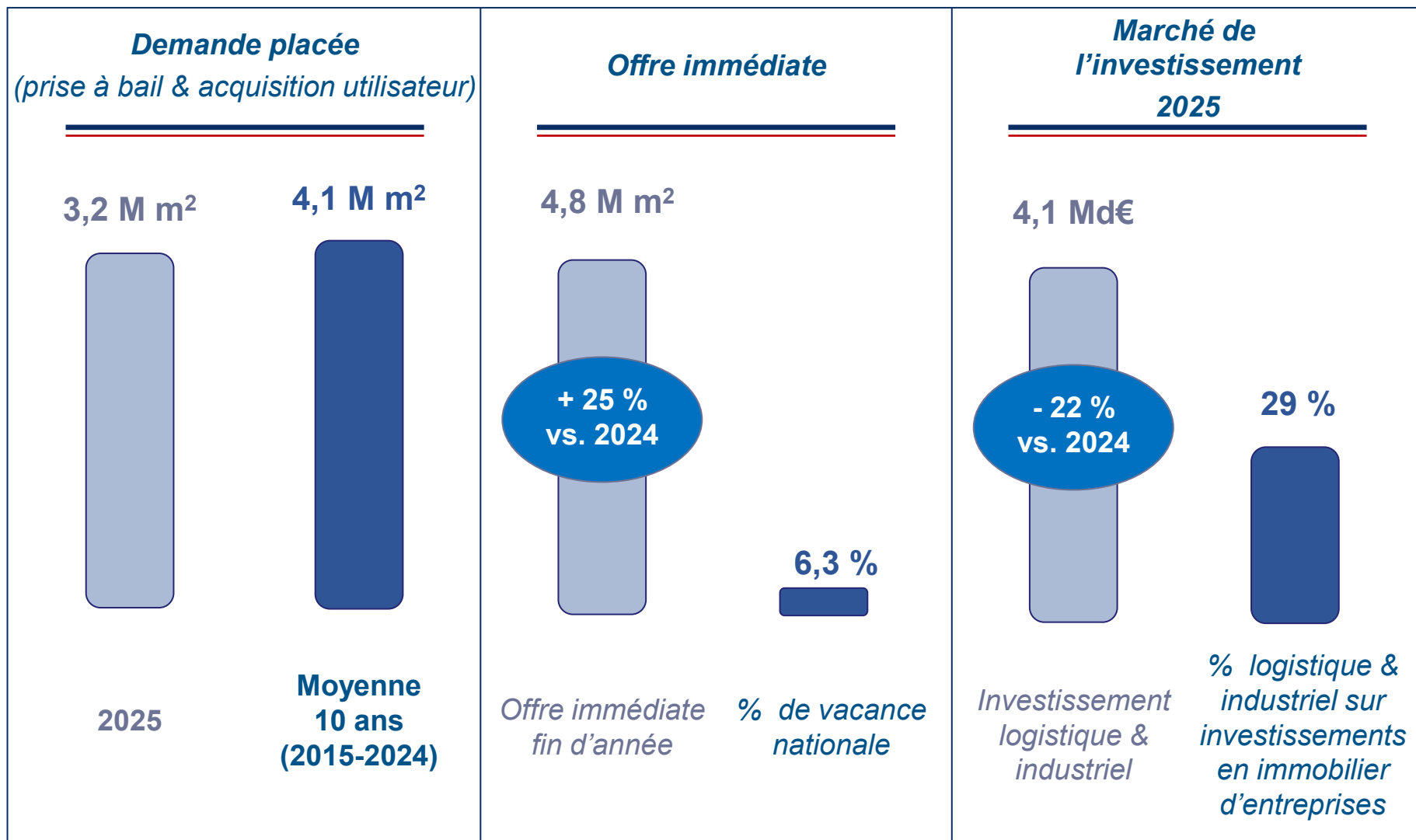
## ARGAN dans son marché



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

Source : ARGAN

# Marché de l'immobilier logistique à fin 2025





CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



AUT-NOM<sup>®</sup>

by ARGAN

L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



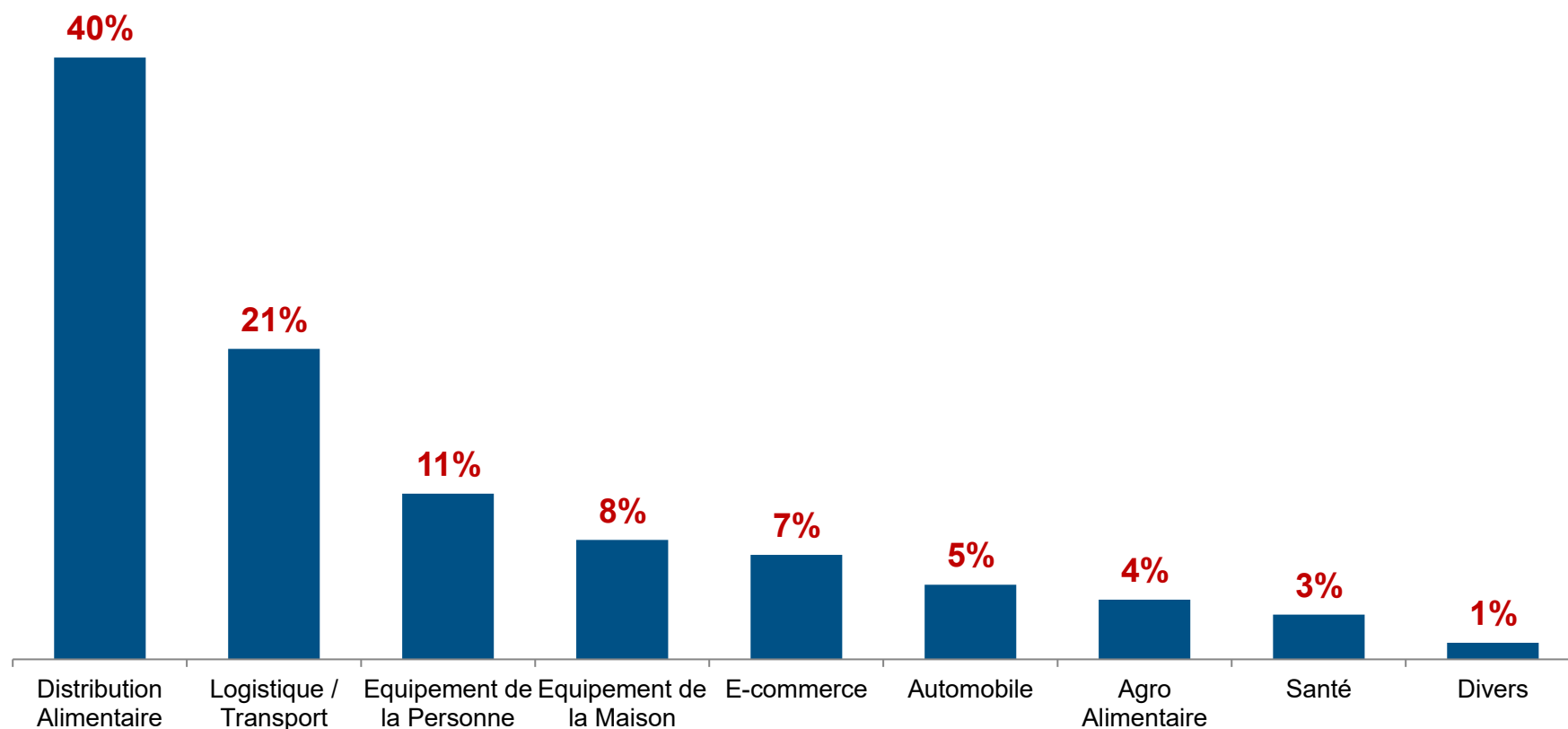
BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Des clients-locataires  
fidèles et de premier plan

# Des clients de premier plan



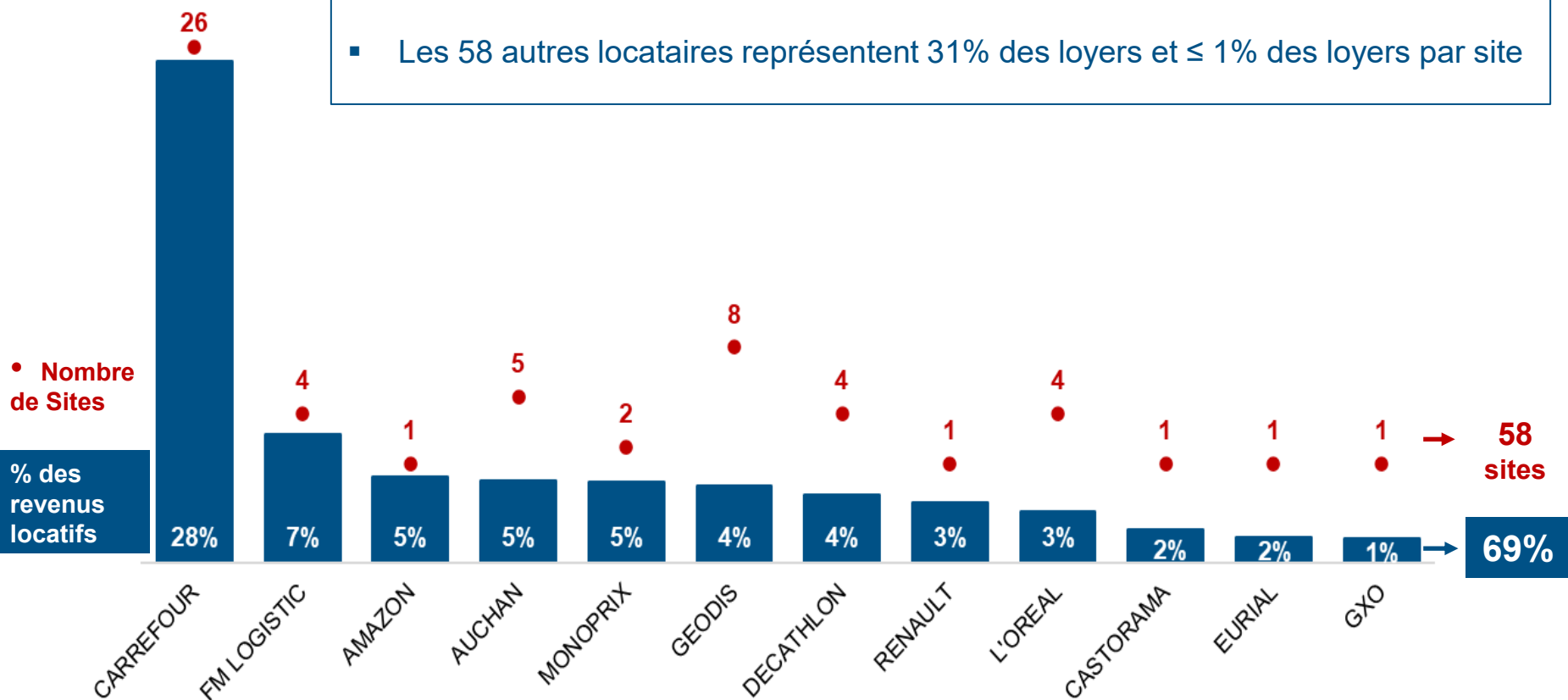
# Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

# Répartition des revenus locatifs par client-locataire

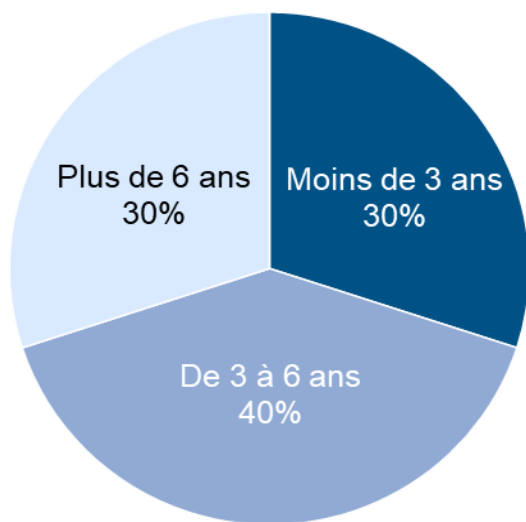
- Les 12 premiers locataires représentent 69% des loyers, répartis sur 58 sites
- Les 58 autres locataires représentent 31% des loyers et  $\leq 1\%$  des loyers par site



# Des loyers sécurisés

## Répartition des baux par durée ferme

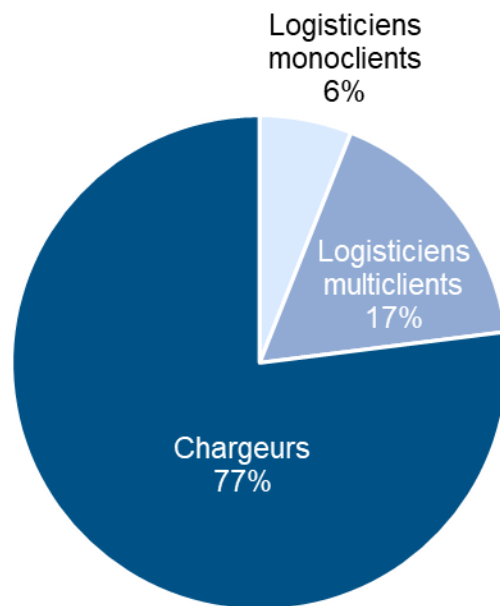
(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle moyenne : 5,0 ans**

(quasi-stable vs. fin 2024)

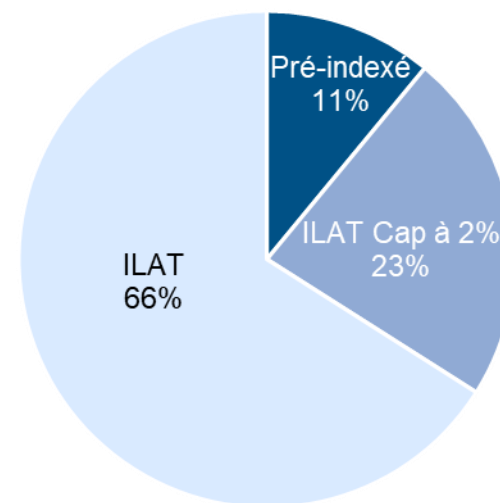
## Typologies des Clients



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

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

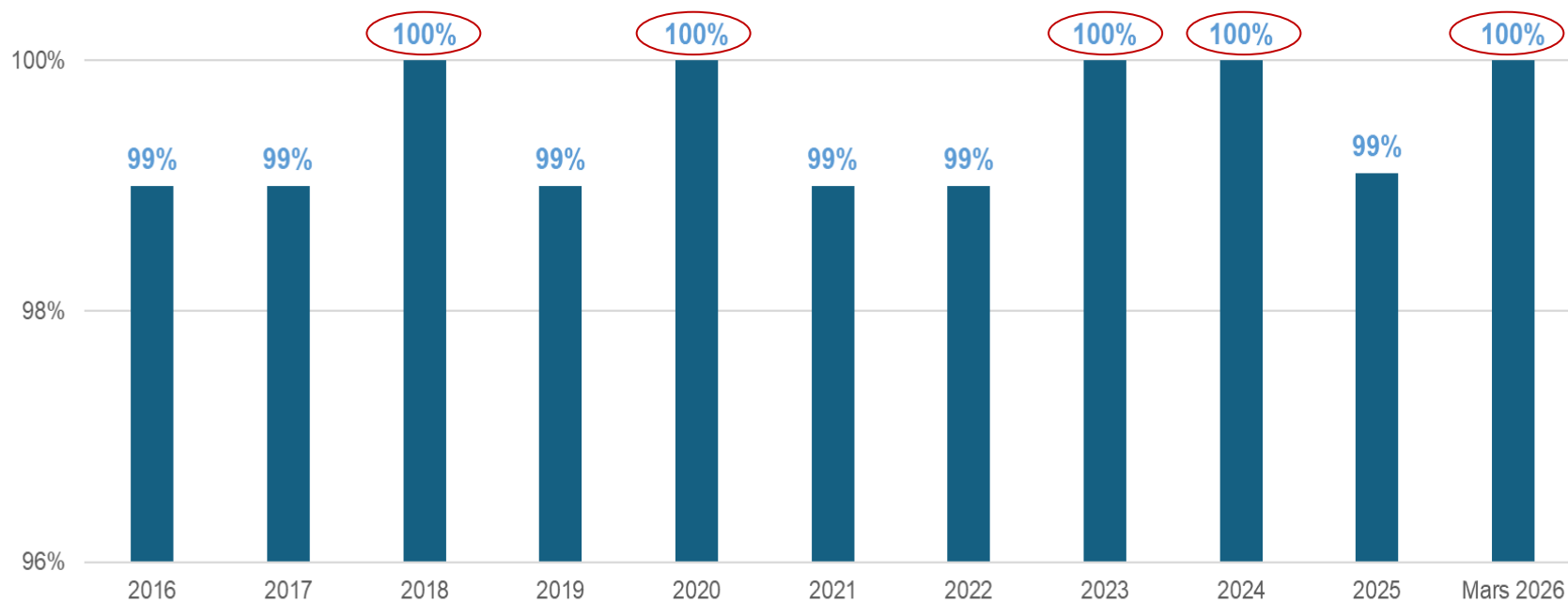
## Indexation des Loyers



**Indexation moyenne 2025 : +3,45%**

**Indexation moyenne 2026 : +0,6%**

# Maintien d'un taux d'occupation élevé : retour à 100 %



**Depuis 10 ans, ARGAN maintient un taux d'occupation exceptionnel, supérieur à 99 %  
Ce taux est revenu à 100 % au début de 2026**



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

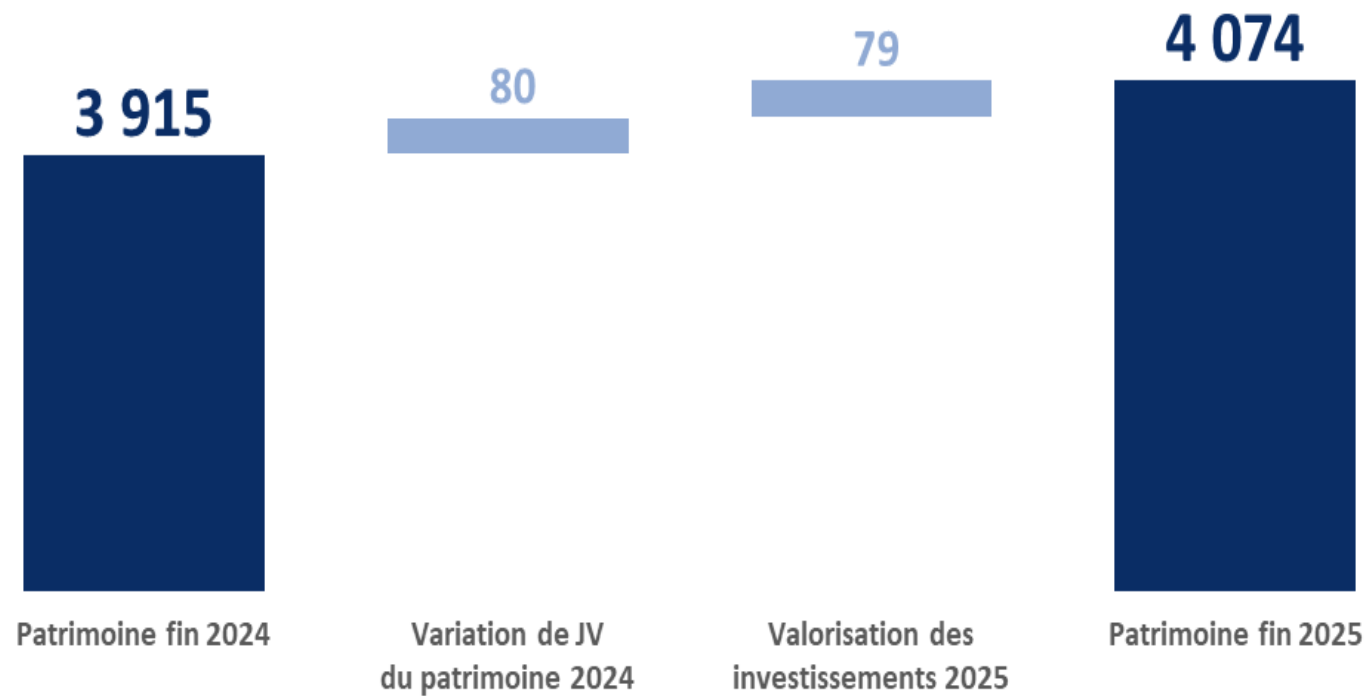
Un patrimoine PREMIUM  
de 3,8 millions de m<sup>2</sup>

# 2025 : Chiffres clés du patrimoine

<b>Valorisation <i>Hors Droits</i> :</b>	▪ <b>4,1 milliards d'€</b> (au taux de capitalisation de 5,25 %)
<b>Surfaces construites :</b>	▪ <b>3,8 millions de m<sup>2</sup></b> (vs. 3,7 millions de m <sup>2</sup> fin 2024)
<b>Réserve foncière constructible :</b>	▪ <b>750 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Taux d'occupation spot :</b>	▪ <b>&gt; 99 % à fin 2025 - Retour à 100 % en 2026</b>
<b>Durée ferme résiduelle moyenne des baux :</b>	▪ <b>5,0 ans</b>
<b>Age moyen des entrepôts :</b>	▪ <b>12,4 ans</b>
<b>Nombre d'entrepôts :</b>	▪ <b>105</b>
<b>Part d'entrepôts certifiés :</b>	▪ <b>50% du patrimoine &amp; 100% des nouveaux développements au label Aut0nom®</b>
<b>Nombre de locataires :</b>	▪ <b>70</b>
<b>Nombre d'employés :</b>	▪ <b>25 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe</b>

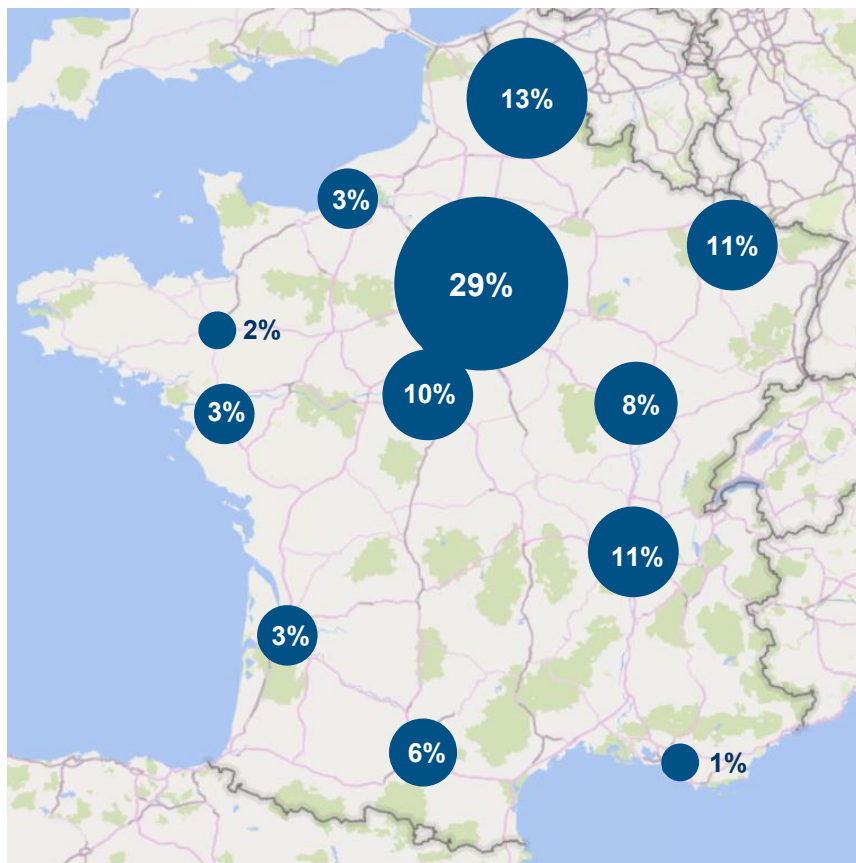
# Valorisation du Patrimoine : 4,1 Md€, en hausse de 4%

En M€

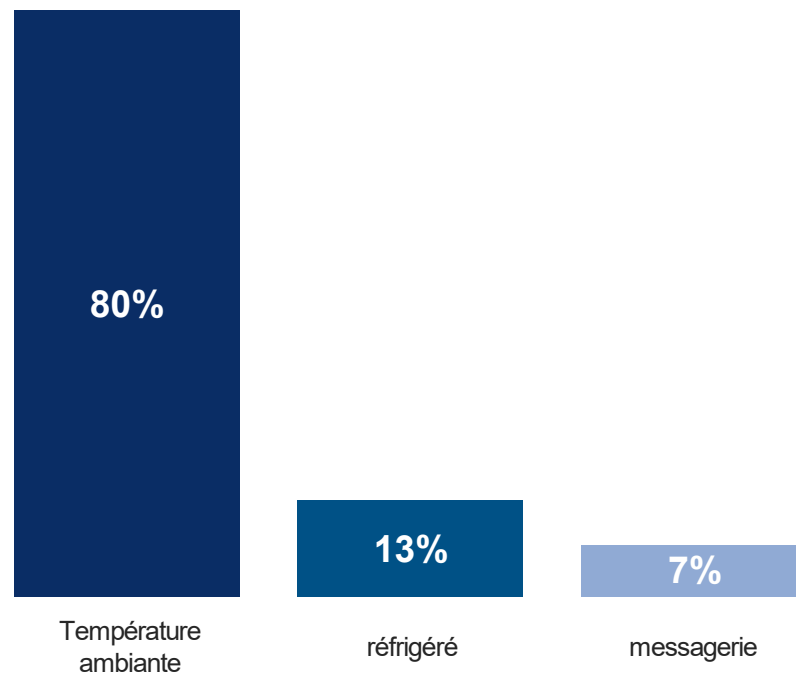


# Répartition des plateformes

## par régions



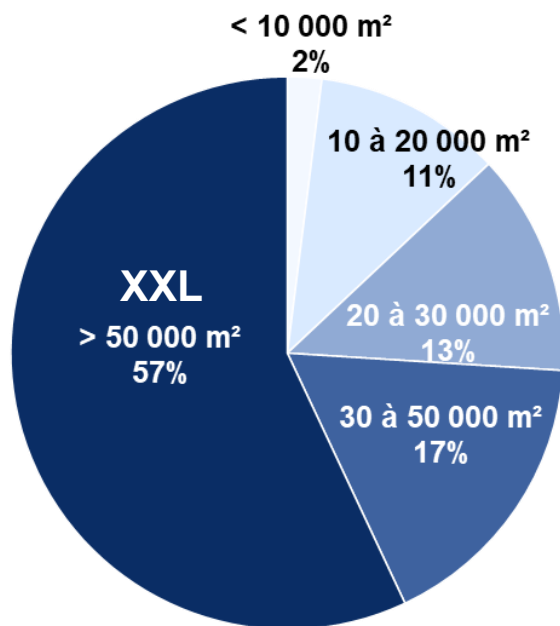
## par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

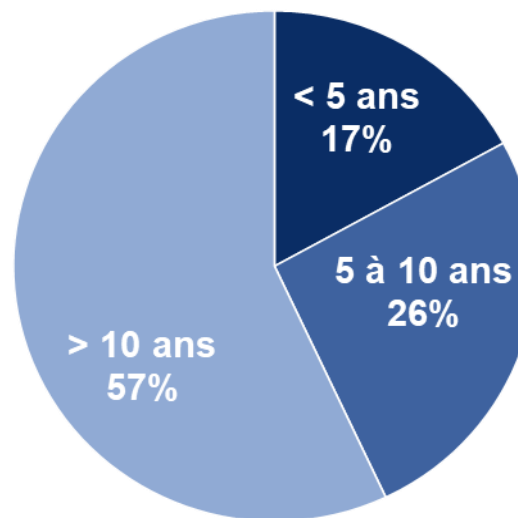
# Répartition des plateformes

## *par surfaces*



*Surface moyenne : 36 000 m²*

## *par ancienneté*



*Ancienneté moyenne : 12,4 ans*



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>



La dette



# Une dette sous contrôle avec une liquidité renforcée

## 1 Endettement

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

## 2 Financement

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

## 3 Liquidité

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

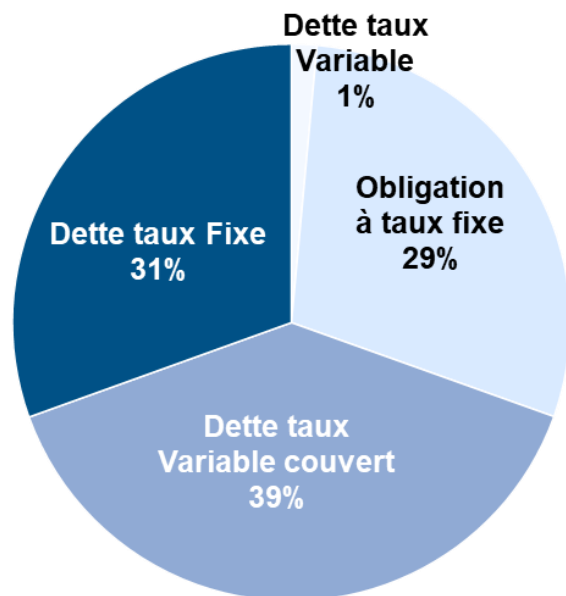
## 4 Rating

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

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

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

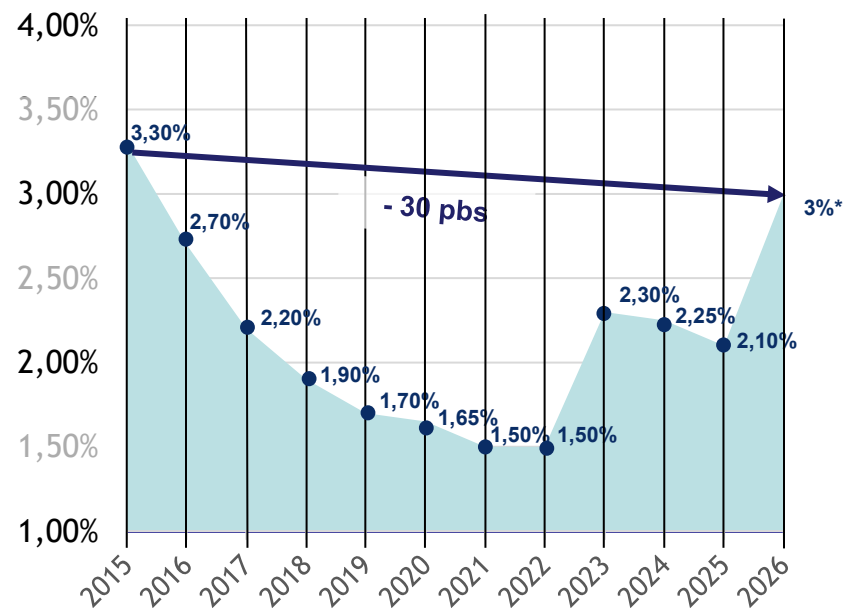
## STRUCTURE DE LA DETTE AU 31 DECEMBRE 2025



**Dette nette = 1,7 Md€**

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

## EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



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

# Refinancement 2026 : principaux points

1

**Dettes obligataires actuelles**

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

2

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

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

3

**Hypothèses nouvelle émission**

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



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



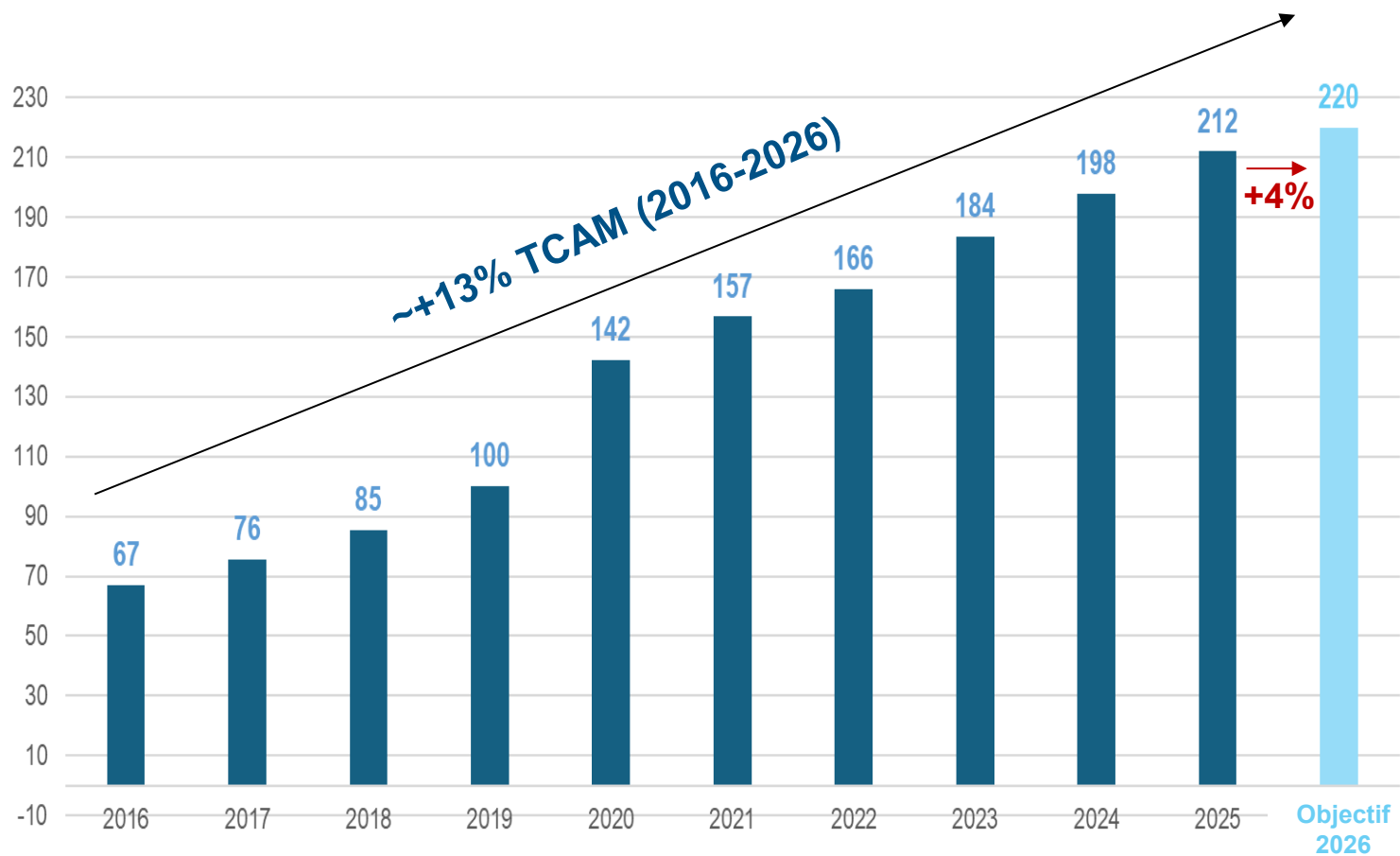
BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>



Résultats 2025

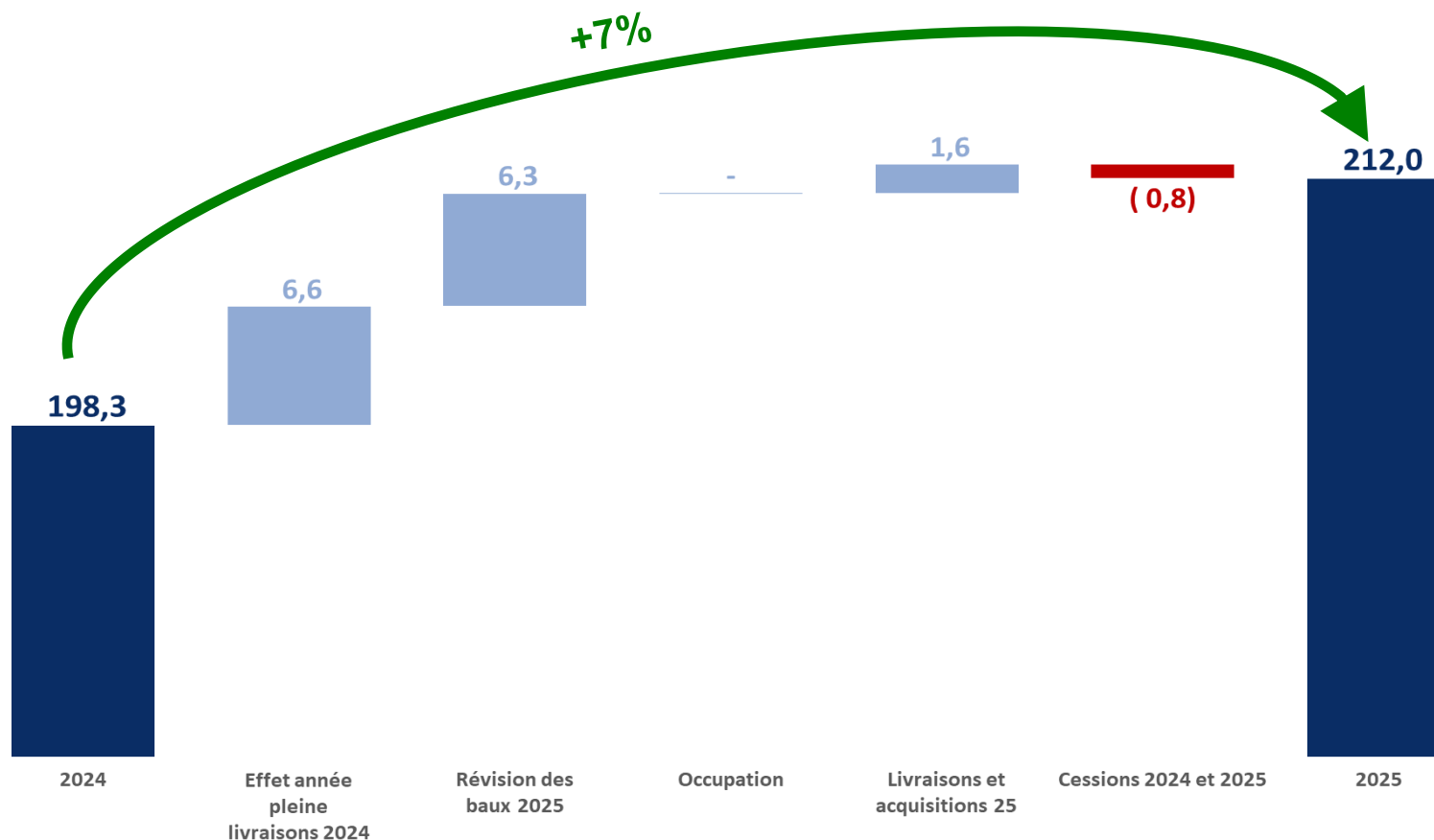


# Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



# Analyse des revenus locatifs 2025 : +7% ↗

Revenus locatifs (M€)



# Résultat net récurrent 2025

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

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

**Le résultat net récurrent par action progresse moins vite (+8%), suite à l'augmentation de capital d'avril 2024 (2 M d'actions) et à celle liée au dividende en action 2025 (0,3 M d'actions)**

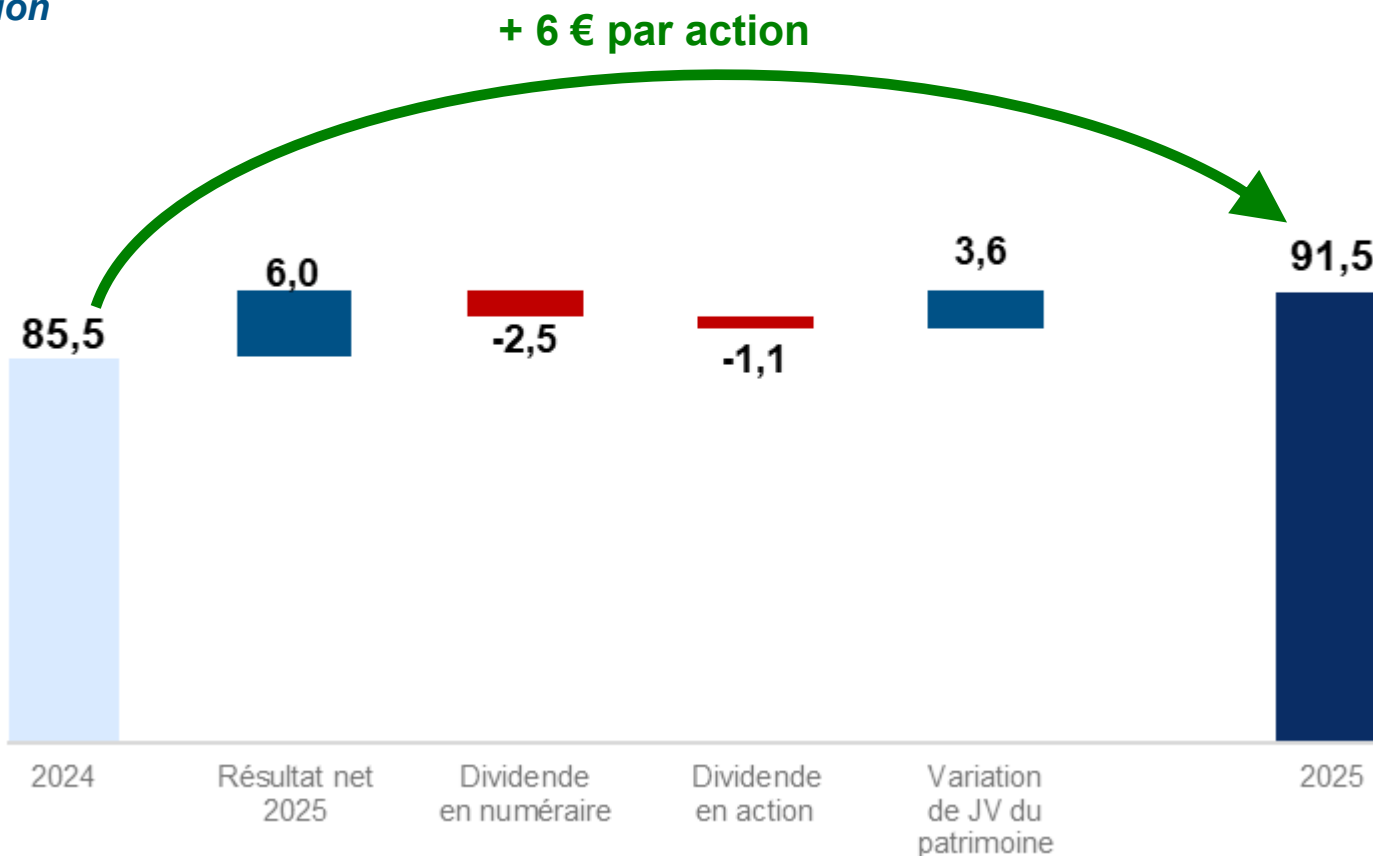
# Compte de résultat consolidé (IFRS) 2025

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

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

# Évolution de l'ANR EPRA NTA par action en 2025

En €/action



ANR EPRA NRV = 103,5 € / action

ANR EPRA NTA = 91,5 € / action

ANR EPRA NDV = 92,7 € / action



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre **énergie**

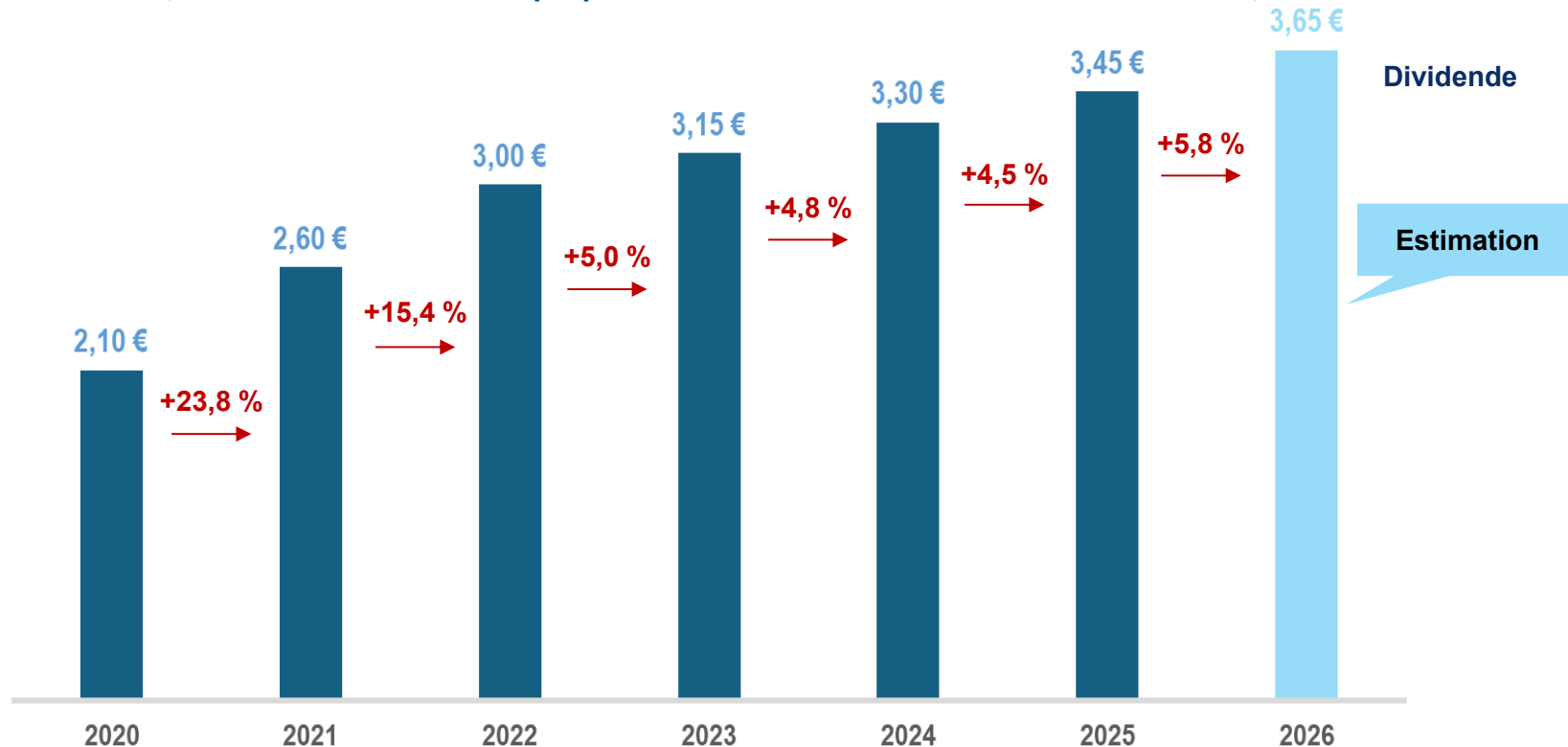


BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Dividende et bourse

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

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



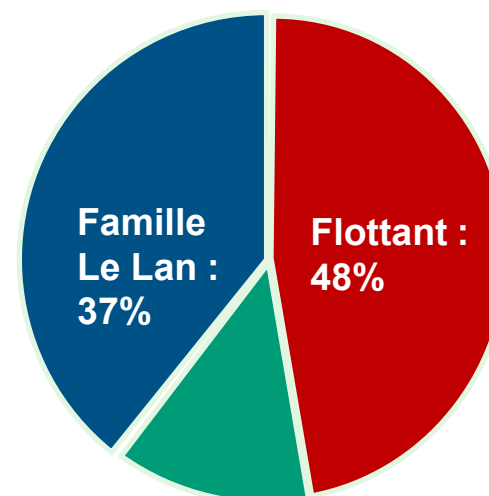
Les Dividendes affichés (année N) sont distribués l'année suivante (année N+1)

# Evolution du cours de Bourse

## Evolution du cours d'ARGAN

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

## Répartition du capital



Prédica :  
15%

### A retenir

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



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



AUTONOM<sup>®</sup>

by ARGAN

L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Feuille de route  
2025-2026

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

---



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

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

# 2025 : 55 M€ d'investissements pour 70 000 m<sup>2</sup>

## Vues des sites



## Informations principales

- Bain de Bretagne (35)
- Développement
- Surface : 30 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 6 ans



①

- Ouarville (28)
- Extension (serres)
- Surface : 11 500 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 21 ans



②

- Vendin (62)
- Développement
- Surface : 8 900 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans

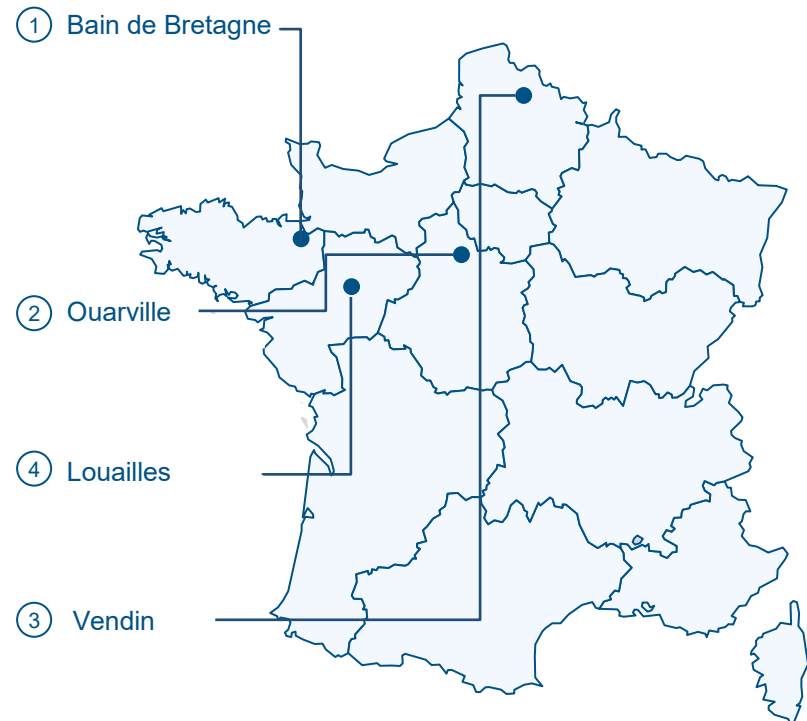
③

- Louailles (72)
- Développement
- Surface : 18 300 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



④

## Localisation



Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

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

# 2026 : 165 M€ d'investissements pour 140 000 m<sup>2</sup> (1/2)

## Vues des sites



## Informations principales

- Vendenheim (67)
- Acquisition
- Surface : 41 700 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



①

- Cléon (76)
- Acquisition
- Surface : 34 200 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 10 ans

**FERRERO**

②

- Barentin (76)
- Acquisition
- Surface : 19 800 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 10 ans

**FERRERO**

③

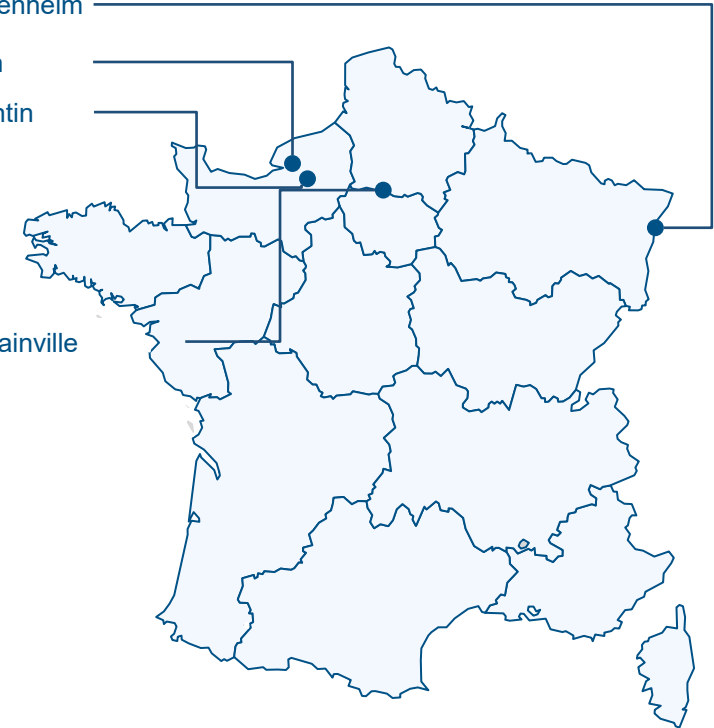
- Amblainville (60)
- Extension
- Surface : 11 800 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 10 ans

**celio\***

④

## Localisation

- ① Vendenheim
- ② Cléon
- ③ Barentin
- ④ Amblainville



*Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures*

# 2026 : 165 M€ d'investissements pour 140 000 m<sup>2</sup> (2/2)

## Vues des sites



## Informations principales

- Tours (37)
- Développement
- Surface : 8 100 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



5

- Béziers (34)
- Développement
- Surface : 5 700 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 6 ans



6

- Valenton (94)
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 1 300 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 12 ans



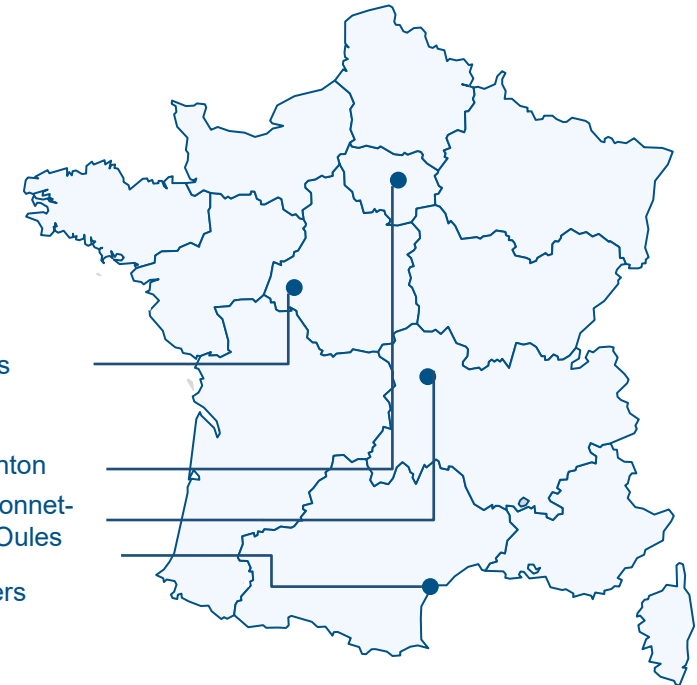
7

- St. Bonnet-Les-Oules (42)
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 15 000 m<sup>2</sup>
- Durée ferme : 9 ans



8

## Localisation



5 Tours

7 Valenton

8 St. Bonnet-Les-Oules

6 Béziers




Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

# Objectifs 2026

## Le Patrimoine

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

## Les Résultats & Dividende

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

## Ratios de dette

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

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

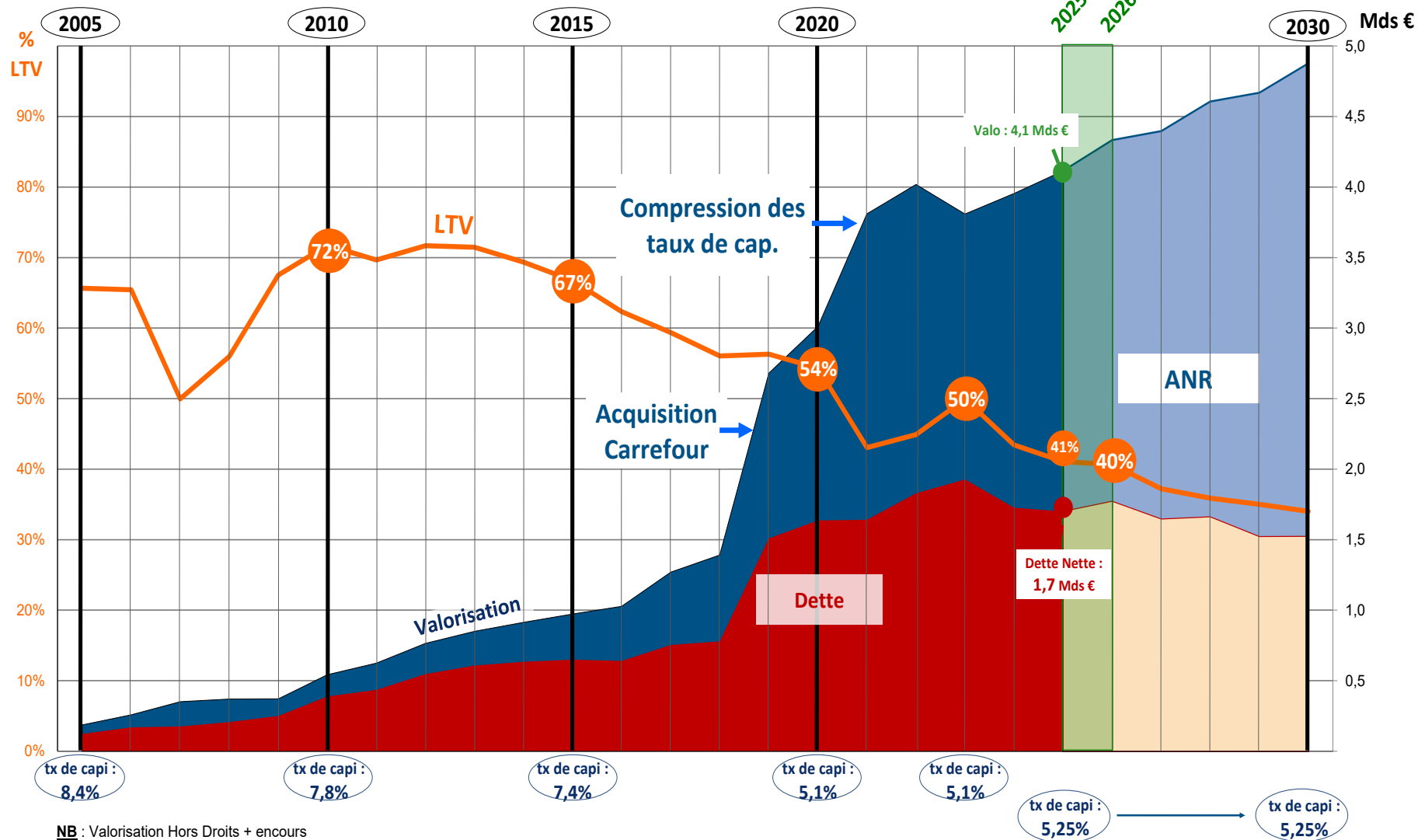
2. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 25 mars 2027.

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

# Illustration du business plan

Historique 25 ans

Prévision



NB : Valorisation Hors Droits + encours



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Feuille de route ESG :  
Premiers jalons réussis

# Tous nos développements sont au label AUTONOM<sup>®</sup>

## L'entrepôt qui produit sa propre énergie

### Caractéristiques d'Aut0nom<sup>®</sup>

- Premier entrepôt Net Zéro à l'usage, lancé en 2022.  
Équipements :
  - Panneaux solaires en toitures avec batteries
  - Pompes à chaleur électriques & GTB
- 30 % à 40 % d'énergie consommée produite sur site pour un entrepôt standard et réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de l'ordre de 90 % (de 10 à 1 kg/m<sup>2</sup>/an)
  - Pour le client : Bilan carbone et factures en baisse
  - Pour ARGAN : Attraction & rétention client ainsi que revenus additionnels
- Émissions résiduelles (1 kg/m<sup>2</sup>/an) : compensation par un programme de reforestation à Cestas avec un label délivré par l'État
- Depuis 2025 : 100 % des développements avec le label BREEAM Excellent et – pour les sites compatibles – obtention du label Biodiversity



### Chiffres clés



Net carbone  
Zéro à l'usage



40 % d'économies  
d'énergie



100 % des  
développements



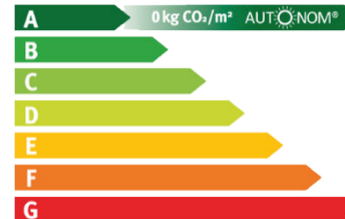
30 000 MWh  
produits en 2025



52 000 arbres  
plantés à  
Cestas



-90 %  
d'émissions vs.  
entrepôt standard



# Réalisations ESG récentes :

## Faits marquants de 2025 liés à l'Environnement

---

### Réduction du bilan carbone

---

- A fin 2025, ARGAN devrait déjà avoir atteint plus de 50 % de son objectif de réduction de moitié des émissions de CO<sub>2</sub> du Scope 3 énergie entre 2022 et 2030
- Nouvel objectif de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> liées à la construction en intensité : -30% d'ici 2030 vs. 2022 (année de référence)
- 6 projets réalisés ou engagés pour le plan de remplacement des chaudières à gaz du parc existant par des pompes à chaleur électriques en 2025
  - Investissements alloués : plus de 2,8 M€
  - Des émissions de CO<sub>2</sub> évitées d'environ 2 100 tonnes / an

### Biodiversité

---

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

### Reforestation

---

- Reforestation entrant dans le cadre du label Bas Carbone délivré par l'État et mené par Oklima (filiale d'EDF), visant à compenser les émissions résiduelles du Parc AUTONOM® d'ARGAN
- Projet localisé à Cestas, à proximité immédiate de 2 implantations d'ARGAN
- Plantation qui a débuté cette fin 2025 pour 50 000 arbres sur une emprise foncière de 40 hectares
- Bénéfice visé = environ 8 000 tonnes de CO<sub>2</sub> (crédit carbone) sur 8 ans
- Participation au développement de l'emploi local avec des sociétés prestataires recrutées dans un rayon de 100 km

# Etude de résilience du patrimoine ARGAN

## 1 Contexte

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

## 2 Enjeux pour ARGAN

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

## 3 Choix de Carbone4

- Acteur de référence pour ce type d'analyses

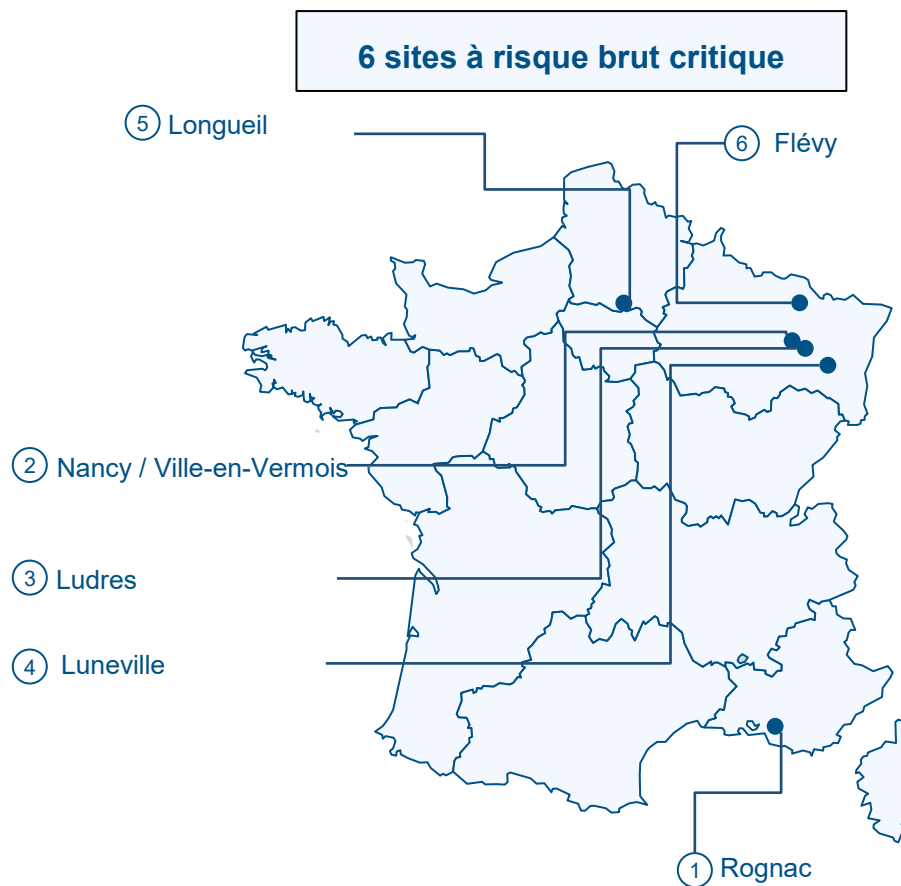
## 4 Objectif de la mission de Carbon4

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

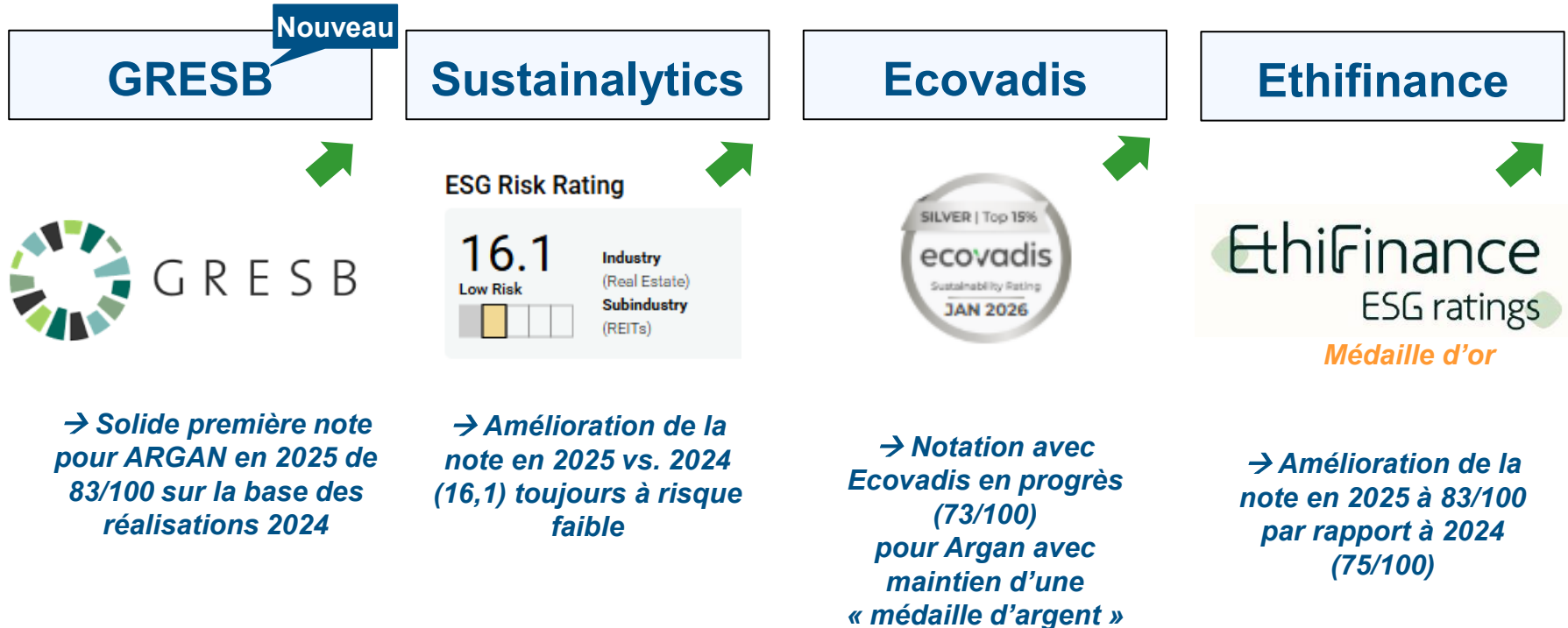
# Etude de résilience du patrimoine ARGAN : Conclusions

Sur les 102 sites étudiés :

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



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



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



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Calendrier financier

# Calendrier des communiqués et réunions 2026 et 2027

---

## **Calendrier financier 2026**

- ➔ *1<sup>er</sup> avril : CA du 1<sup>er</sup> trimestre 2026*
- ➔ *1<sup>er</sup> juillet : CA du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026*
- ➔ *23 juillet : Résultats semestriels 2026*
- ➔ *1<sup>er</sup> octobre : CA du 3<sup>ème</sup> trimestre 2026*

## **Calendrier financier 2027**

- ➔ *4 janvier : CA 4<sup>ème</sup> trimestre 2026*
- ➔ *21 janvier : Résultats annuels 2026*
- ➔ *25 mars : Assemblée Générale annuelle 2027*



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Présentation des rapports des  
Commissaires aux Comptes

# **ARGAN**

**Exercice clos le 31 décembre 2025**

## **Rapports des commissaires aux comptes**

**Assemblée Générale Mixte**

**26 mars 2026**



## Comptes arrêtés par le Directoire le 19 janvier 2026

### Certification sans réserve ni observation des comptes consolidés

#### **1 point clé de l'audit : Evaluation des immeubles de placement,** en raison du

- Caractère significatif du poste : 97 % du total du bilan
- Degré élevé de jugement pour déterminer les hypothèses sur lesquelles est fondée l'évaluation

Pour ce point clé, notre rapport détaille les risques identifiés et les travaux mis en œuvre afin de couvrir ces risques identifiés

#### Autres vérifications effectuées :

- Complétude et conformité des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion du Directoire
- Respect du format ESEF d'information électronique unique européen dans la présentation des comptes consolidés (y.c. le macro-balise des notes d'annexe aux comptes consolidés) destinés à être inclus dans le DEU

→ pas de commentaires particuliers de notre part.

# Rapport sur les comptes annuels

(§ 7.16 p. 242 à 246 du DEU 2025, déposé le 2 mars 2026)

---

## **Certification sans réserve avec une observation** des comptes annuels

### **1 seul point clé de l’audit : Evaluation du portefeuille immobilier**

- Caractère significatif du poste : 78 % du total du bilan

Le rapport décrit les travaux mis en œuvre qui ont permis de couvrir les risques identifiés sur ce point

#### **Observation :**

Notre rapport comporte une **observation** qui attire votre attention sur la note de l’annexe qui expose les incidences des **changements de méthodes comptables** induits par la première application des règlements ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et ANC 2024-02 relatif au traitement comptable des primes liées aux Certificats d’Economies d’Energie.

Autres vérifications effectuées :

- Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents mis à disposition de l’assemblée ; contenu du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d’entreprise
- Respect du format ESEF d’information électronique unique européen dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel
- → pas de commentaires particuliers de notre part.

# Rapport spécial sur les conventions réglementées

(§ 7.17 p. 247 à 249 du DEU 2025, déposé le 2 mars 2026)

---

## Objet

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.

### ➤ **Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale**

*Convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé*

En application de l'article L.225-88 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 Eric 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. A 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.

# Rapport spécial sur les conventions réglementées

(§ 7.17 p. 247 à 249 du DEU 2025, déposé le 2 mars 2026)

---

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 prévue 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.

# Rapport spécial sur les conventions réglementées

(§ 7.17 p. 247 à 249 du DEU 2025, déposé le 2 mars 2026)

---

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.

➤ **Convention déjà approuvée par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie sur l'exercice**

*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.

# Rapport spécial sur les conventions réglementées

(§ 7.17 p. 247 à 249 du DEU 2025, déposé le 2 mars 2026)

---

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.

# Communication des commissaires aux comptes en application de l'article L.821-10 du code de commerce

---

En application de la loi, nous vous signalons que :

- Les conventions nouvelles suivantes relevant des dispositions de l'article L.225-86 du code de commerce intervenues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et mentionnées dans notre rapport spécial n'ont pas été publiées sur le site internet de la Société dans le délai prévu par l'article L.22-10-30 du code de commerce :
  - Contrat de travail conclu entre Monsieur Eric Donnet et la Société en date du 15 décembre 2025 avec effet au 2 janvier 2026.
  - Convention de prestation de services signée le 1er décembre 2021 entre la Société d'une part et RDR Conseil, représentée par Monsieur Hubert Rodarie d'autre part (ce dernier est vice-président du conseil de surveillance de la Société, membre du comité d'audit).
  
- La convention suivante relevant des dispositions de l'article L.225-86 du code de commerce, tacitement renouvelée le 1er janvier 2026, n'a également pas été publiée sur le site internet de la Société dans le délai prévu par l'article L.22-10-30 du code de commerce :
  - Convention de prestation de services avec la société Kerlan SAS (RCS 797 492 527) signée et entrée en vigueur le 18 janvier 2023, 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.

## **7 résolutions soumises à l'AGE, pour lesquelles nous avons établi 3 rapports**

- 1<sup>er</sup> rapport sur les 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions : autorisation d'émission d'actions ordinaires et de diverses valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription
  - S'agissant des 21<sup>ème</sup> et 22<sup>ème</sup> résolutions, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre, conformément à la faculté offerte par les dispositions de l'article L. 22-10-52 alinéa 1, du code de commerce de laisser le directoire fixer librement le prix, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les conditions de ces délégations.
  - Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les 21<sup>ème</sup> et 22<sup>ème</sup> résolutions.
  - Conformément à l'article R.225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre directoire en cas d'émission 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, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

# Rapports sur les résolutions soumises à l'AGE

---

- 2<sup>ème</sup> rapport sur la 24<sup>ème</sup> résolution : réduction du capital (délégation au directoire)
  - Pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.
  
- 3<sup>ème</sup> rapport sur la 26<sup>ème</sup> résolution : Emission d'actions ordinaires et/ou de diverses valeurs mobilières donnant accès au capital de la société réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise
  - Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du directoire.
  - Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.
  - Conformément à l'article R.225-116 du code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre directoire en cas d'émission d'actions et de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

## Rapport des commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité sur l'absence de communication des informations en matière de durabilité

---

- Votre entité n'est pas tenue d'établir des informations en matière de durabilité et des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Nous n'avons donc pas pu effectuer de contrôles sur ces informations.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

Questions des  
Actionnaires



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



AUTONOM<sup>®</sup>

by ARGAN

L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

## Vote des résolutions

Relevant de la compétence  
de l'Assemblée Générale Ordinaire

# Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

---

- **1<sup>ère</sup> résolution**
  - *Approbation des comptes sociaux de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2025*
- **2<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation des comptes consolidés de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2025*
- **3<sup>ème</sup> résolution**
  - *Affectation du résultat de l'exercice*
- **4<sup>ème</sup> résolution**
  - *Distribution d'un dividende de 3,45 € / action*

# Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

---

- **5<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation des conventions et engagements réglementés*
- **6<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation de la politique de rémunération pour l'exercice 2026 du Président du Conseil de Surveillance*
- **7<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation de la politique de rémunération pour l'exercice 2026 des membres du Conseil de Surveillance*
- **8<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation de la politique de rémunération pour l'exercice 2026 du Président du Directoire*
- **9<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation de la politique de rémunération pour l'exercice 2026 des membres du Directoire*

# Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

---

- **10<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux*
- **11<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire*
- **12<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire*
- **13<sup>ème</sup> résolution**
  - *Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Aymar de Germay en qualité de membre du Directoire*

# Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

---

- **14<sup>ème</sup> résolution**

- *Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Stéphane Cassagne en qualité de membre du Directoire*

- **15<sup>ème</sup> résolution**

- *Approbation des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à Monsieur Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance*

- **16<sup>ème</sup> résolution**

- *Fixation du montant de la rémunération à allouer aux membres du Conseil de Surveillance*
  - *223 850 € à répartir entre les membres pour l'exercice ouvert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026*

# Vote des Résolutions (à titre ordinaire)

---

- **17<sup>ème</sup> résolution**

- *Ratification de la nomination provisoire et renouvellement de Madame Laurence Batlle en qualité de membre du Conseil de Surveillance*

- **18<sup>ème</sup> résolution**

- *Renouvellement du mandat de Monsieur Eric Donnet en qualité de membre du Conseil de Surveillance*

- **19<sup>ème</sup> résolution**

- *Nomination de Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior en qualité de censeur du Conseil de Surveillance*

- **20<sup>ème</sup> résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société*
  - *Dans la limite de 10% du nombre des actions composant le capital social, ou*
  - *Dans la limite de 5% du nombre des actions composant le capital social, en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport*
  - *Montant maximum des fonds consacrés : 150 M€ pour un montant maximum de 100 € / action*
  - *Durée de 18 mois à compter de l'assemblée*



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>

**Vote des résolutions**  
Relevant de la compétence  
de l'Assemblée Générale Extraordinaire

# Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

- **21<sup>ème</sup> résolution**

- *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 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 - 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'échanges*
  - *Dans la limite d'un montant nominal maximal de 5 153 386 € (10 % du capital social) qui s'impute sur le plafond global du même montant fixé par la 25<sup>ème</sup> résolution*
  - *Le montant nominal des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 150 M€*
  - *Suspension en période d'OPA : usage interdit sans autorisation préalable de l'AG*
  - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

- **22<sup>ème</sup> résolution**

- *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 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 – 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*
  - *Dans la limite d'un montant nominal maximal de 5 153 386 € (10 % du capital social) qui s'impute sur le plafond global du même montant fixé par la 25<sup>ème</sup> résolution*
  - *Le montant nominal des titres de créance susceptibles d'être émis ne pourra excéder 150 M€*
  - *Suspension en période d'OPA : usage interdit sans autorisation préalable de l'AG*
  - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

# Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

---

- **23<sup>ème</sup> résolution**

- *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*
  - *Option d'extension de 15 % de 30 jours après opérations liées aux résolutions 21 et 22 (au même prix que l'émission initiale)*
  - *Dans la limite d'un montant nominal maximal de 5 153 386 € qui s'impute sur le plafond global du même montant fixé par la 25<sup>ème</sup> résolution*
  - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

- **24<sup>ème</sup> résolution**

- *Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions*
  - *Dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois*
  - *Durée : 18 mois à compter de l'assemblée*

- **25<sup>ème</sup> résolution**

- *Fixation du montant nominal maximum des augmentations de capital social immédiates et/ou à terme susceptibles d'être réalisées : plafonds globaux*
  - *Pour les augmentations avec maintien du DPS : 25.766.939 € (soit, à titre indicatif, 50% du capital social à la date de la présente Assemblée Générale)*
  - *Pour les augmentations de capital sans maintien du DPS : 5.153.386 € (soit, à titre indicatif, 10% du capital social à la date de la présente Assemblée Générale)*
  - *Met fin immédiatement à l'autorisation préalable liée à la résolution 35 de l'Assemblée Générale du 20 mars 2025*

# Vote des Résolutions (à titre extraordinaire)

---

- **26<sup>ème</sup> résolution**

- *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 donnant accès à des actions ordinaires de la Société réservée aux adhérents d'un Plan d'Epargne Entreprises (PEE)*
  - *Le montant nominal maximal des augmentations de capital ne pourra excéder 1 M€*
  - *Prix d'émission des actions ordinaires ou des valeurs mobilières fixé à la moyenne des cours de l'action lors des 20 séances de bourse précédant la décision avec une décote qui ne peut excéder la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Directoire (soit, en fonction de la durée d'indisponibilité prévue par le plan, 30% ou 40% selon le cas)*
  - *Durée : 26 mois à compter de l'assemblée*

- **27<sup>ème</sup> résolution**

- *Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités*
  - *Tous pouvoirs donnés au porteur de copies ou d'extraits du PV de la présente AG pour accomplir toutes les formalités nécessaires*



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m<sup>2</sup>



L'entrepôt qui produit  
sa propre énergie



BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m<sup>2</sup>



Fin de séance

