

Résultats du premier semestre 2026



20 juillet, 2026

Équipe ARGAN

Sommaire

I.	L'essentiel des résultats du S1 2026	3
II.	Le marché de l'immobilier logistique	5
III.	Des clients-locataires fidèles et de premier plan	9
IV.	Un patrimoine PREMIUM de 3,9 millions de m²	15
V.	La dette	20
VI.	Résultats S1 2026	24
VII.	Feuille de route 2026	29
VIII.	Annexes	34



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



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



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

L'essentiel des résultats
du S1 2026

Chiffres clés du S1 2026

Le Patrimoine	▪ Valorisation HD :	4,3 Md€	Vs. 4,1 Md€ fin déc. 2025
	▪ Taux de capitalisation HD :	5,25 %	Vs. 5,25 % fin déc. 2025
	▪ Surface :	3,9 millions de m²	
	▪ ANR EPRA NTA :	93,8 € par action	Vs. 91,5 € fin déc. 2025
La Dette	▪ Rating S&P : « BBB- », perspective stable		
	▪ Dette nette :	1,8 Md€	Vs. 1,7 Md€ fin déc. 2025
	▪ Ratio endettement H.D. (LTV nette) :	42,1 %	Vs. 41,1 % fin déc. 2025
	▪ Dette nette / EBITDA :	8,8x	Vs. 8,5x à fin déc. 2025
	▪ Coût fin juin 2026 :	2,50 %	Vs. 2,10 % à fin déc. 2025
Les Résultats	▪ Revenus locatifs :	110 M€	 4 %
	▪ Résultat net récurrent - pdg :	78 M€	 -1 %
	▪ Résultat net récurrent – pdg par action :	3,0 €	 -1 %



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



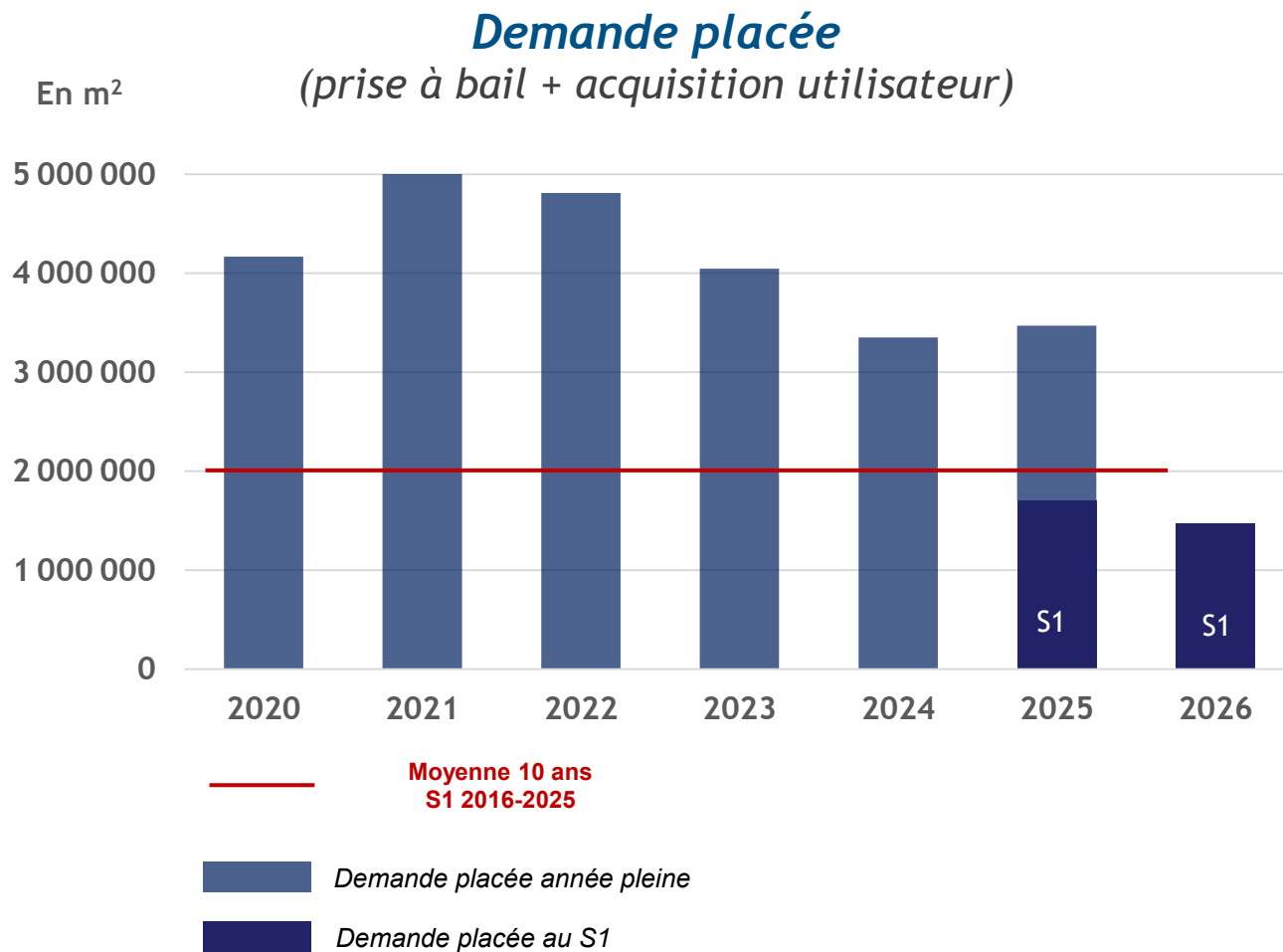
L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Le marché de
l'immobilier logistique

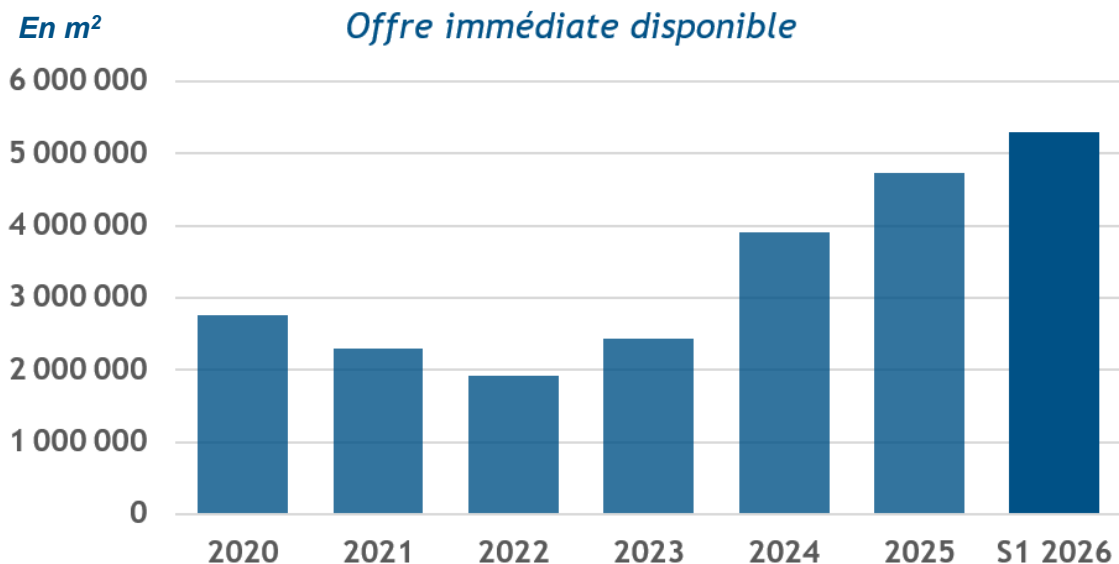
Ralentissement de la demande placée après des années record



- **Demande placée en retrait de -26% au S1 2026 vs. la moyenne 5 ans précédents**

Source : CBRE

Le taux de vacance se stabilise



Taux de vacance de 6,8% à fin juin 2026 avec une forte disparité selon les régions:

- Hauts de France : 9 %
- Ile de France : 9 %
- Lyon et sa région : 6 %
- Marseille et sa région : 3 %

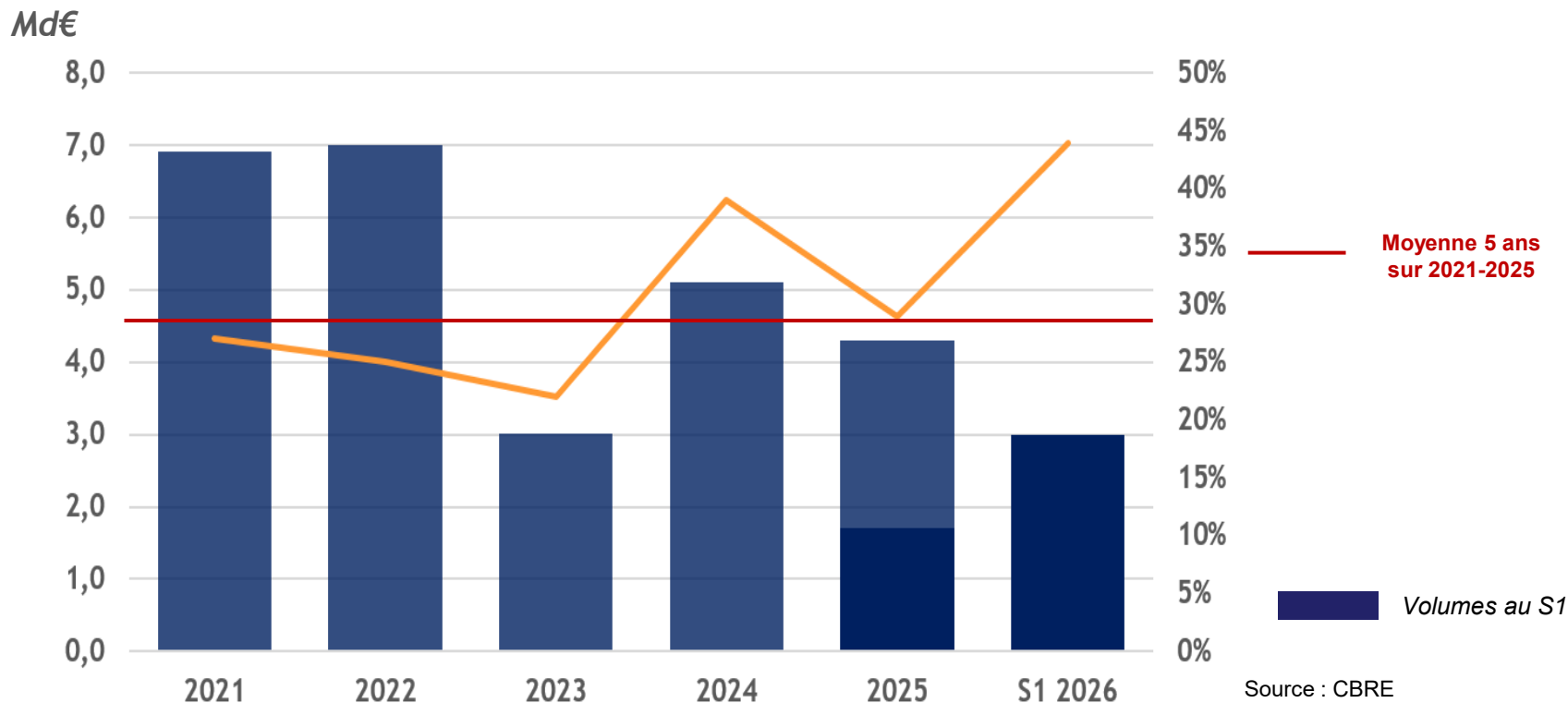
Le marché actuel donne une prime aux entrepôts neufs ou récents bien établis dans un contexte de vacance nationale qui se stabilise au T2 2026.

Source : CBRE

Marché de l'investissement immobilier logistique français

Investissement Industriel & Logistique

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



Activité de l'investissement logistique et industriel très concentrée sur le deuxième trimestre, en raison du portefeuille Proudreed acquis par Blackstone.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



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



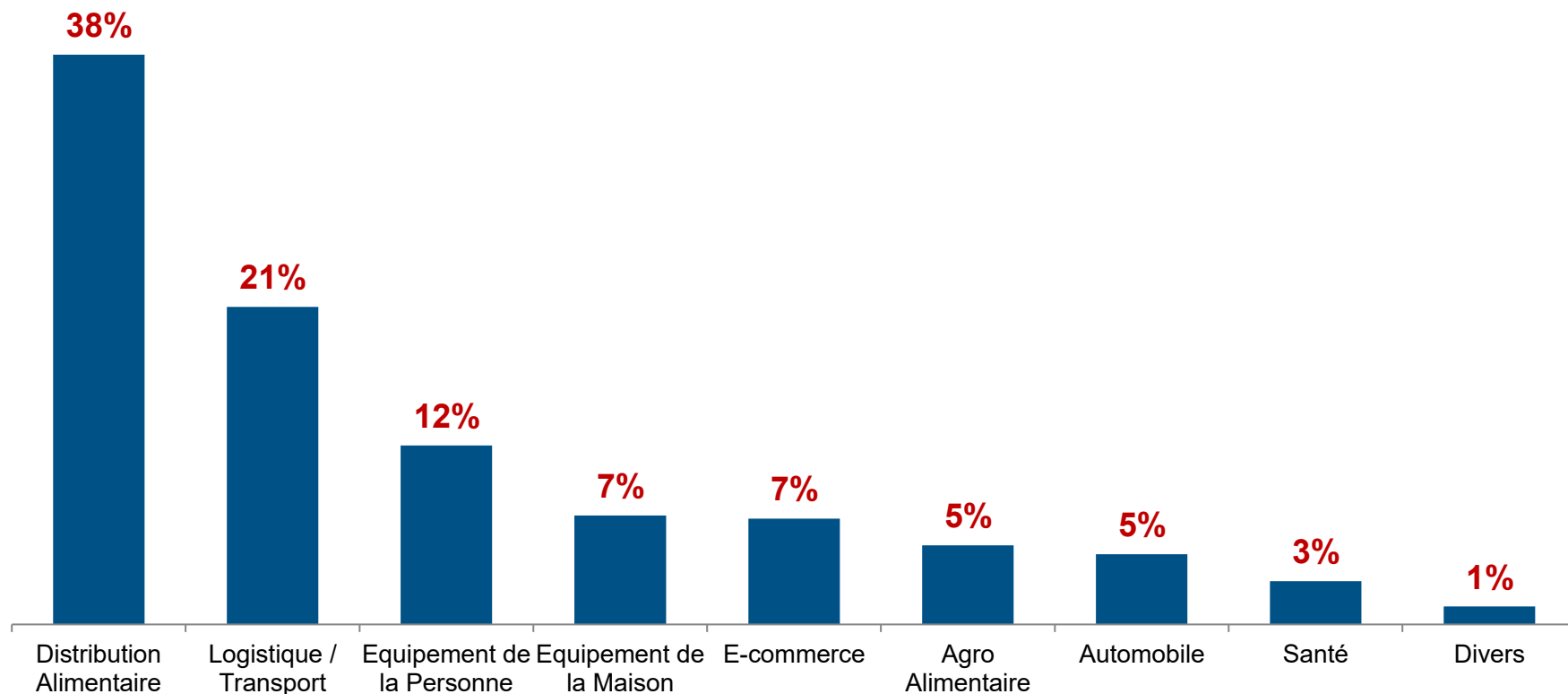
BSL – Bain de Bretagne (35) - 30 000 m²

**Des clients-locataires
fidèles et de premier plan**

Des clients de premier plan



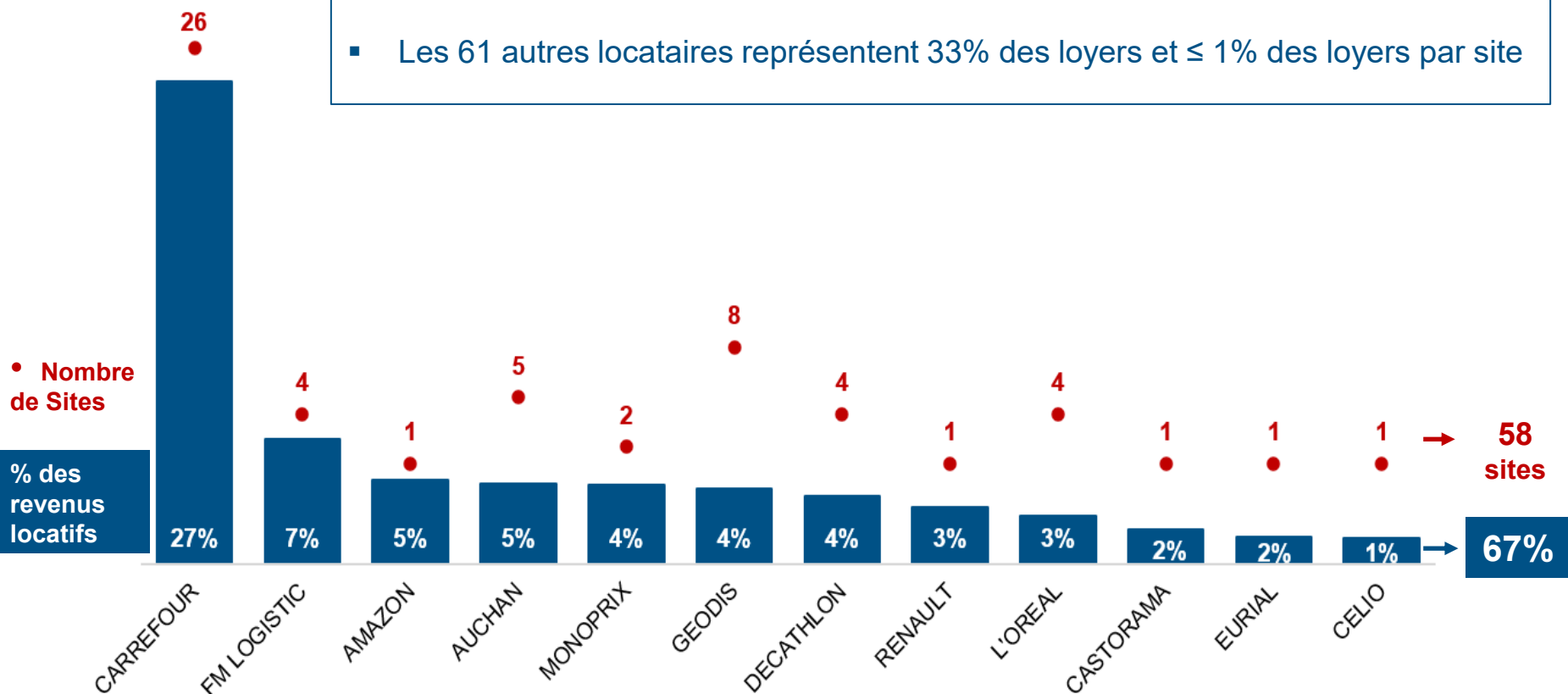
Répartition des clients par secteurs économiques



NB : Répartition selon le % des loyers

Répartition des revenus locatifs par client-locataire

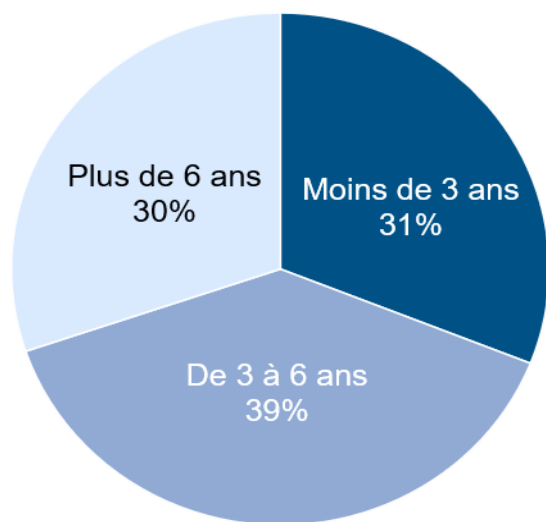
- Les 12 premiers locataires représentent 67% des loyers, répartis sur 58 sites
- Les 61 autres locataires représentent 33% des loyers et $\leq 1\%$ des loyers par site



Des loyers sécurisés

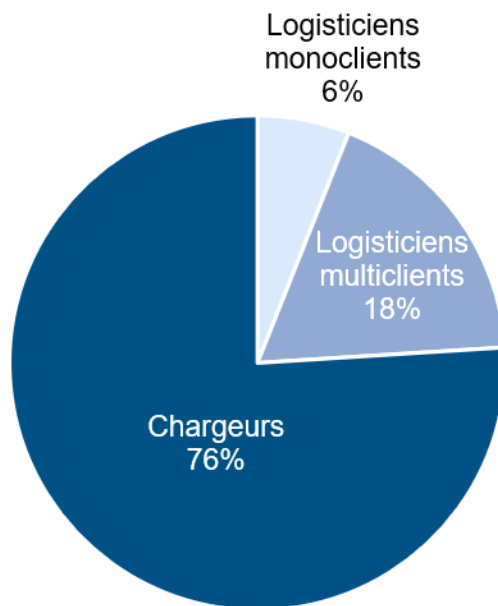
Répartition des baux par durée ferme

(en % des revenus locatifs annuels)



**Durée ferme résiduelle
moyenne : 4,9 ans**
(quasi-stable vs. fin 2025)

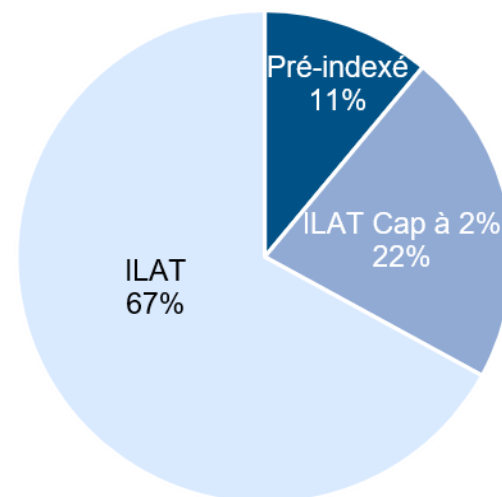
Typologies des Clients



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

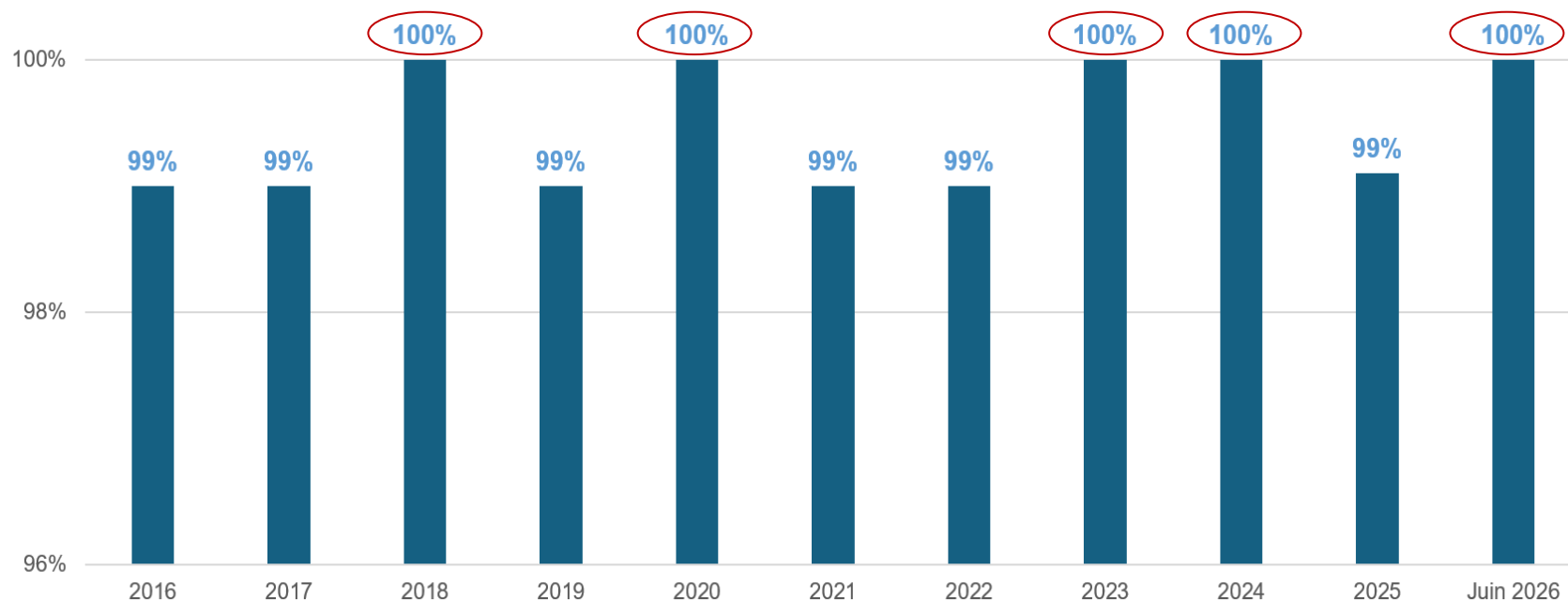
Logisticiens : Opérant pour le compte de chargeurs qui
ont externalisé la fonction logistique (FM Logistic, Géodis,
GXO Logistics, etc.)

Indexation des Loyers



Indexation moyenne 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 T1 2026**



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



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



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

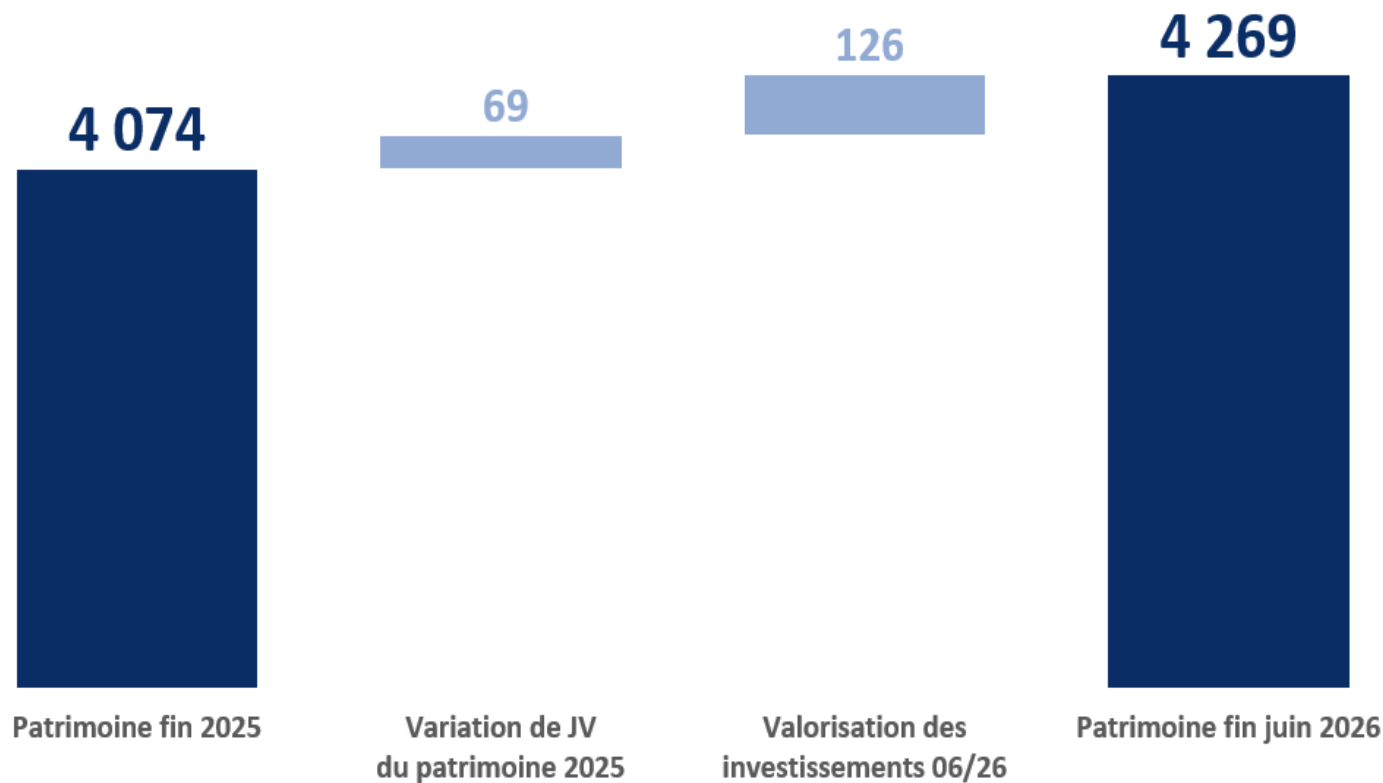
**Un patrimoine PREMIUM
de 3,9 millions de m²**

S1 2026 : Chiffres clés du patrimoine

Valorisation <i>Hors Droits</i> :	▪ 4,3 milliards d'€ (au taux de capitalisation de 5,25 %)
Surfaces construites :	▪ 3,9 millions de m ² (vs. 3,8 millions de m ² fin 2025)
Réserve foncière constructible :	▪ 750 000 m ²
Taux d'occupation spot :	▪ 100 %
Durée ferme résiduelle moyenne des baux :	▪ 4,9 ans
Age moyen des entrepôts :	▪ 12,6 ans
Nombre d'entrepôts :	▪ 108
Part d'entrepôts certifiés :	▪ 53% du patrimoine & 100% des nouveaux développements au label Aut0nom®
Nombre de locataires :	▪ 73
Nombre d'employés :	▪ 25 000 travaillant dans les entrepôts du Groupe

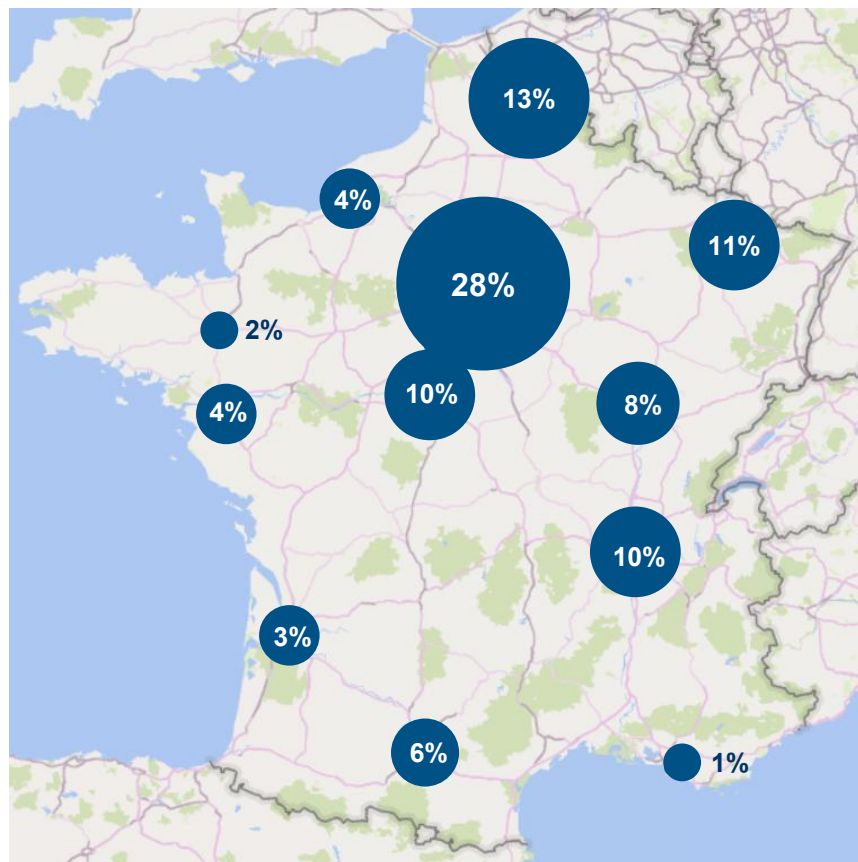
Valorisation du Patrimoine : 4,3 Md€, en hausse de 4%

En M€

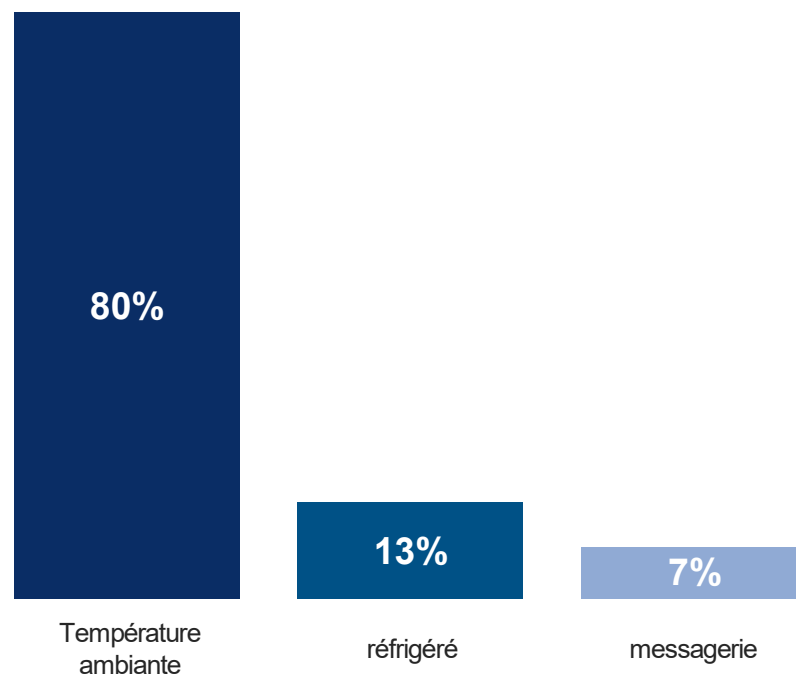


Répartition des plateformes

par régions



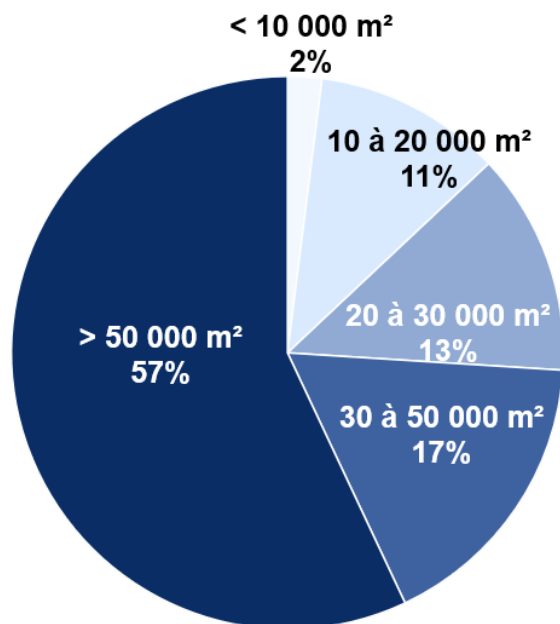
par typologies



NB : Répartition selon le % des loyers

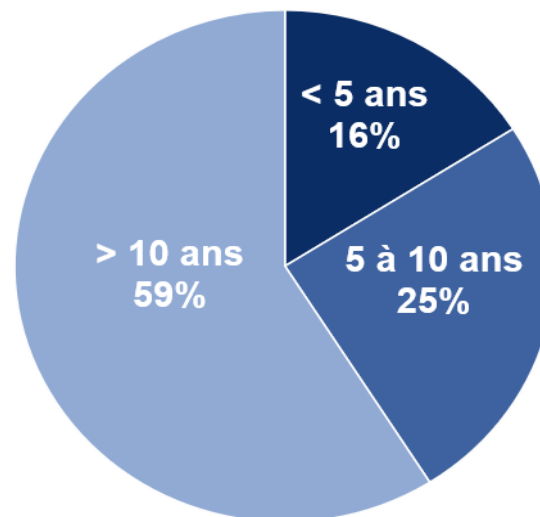
Répartition des plateformes

par surfaces



Surface moyenne : 35 800 m²

par ancienneté



Ancienneté moyenne : 12,6 ans



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



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



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

La dette

Refinancement 2026 : Emission obligataire réussie

1

Caractéristiques
de la
nouvelle émission

- Montant : 500 M€
- Coupon : 3,779 %
- Maturité : 3,5 ans (fin octobre 2029)
- Obligation inaugurale verte

2

Succès auprès des
investisseurs
obligataires

- Sursouscription : 5,5 fois
- Marge très resserrée : 100 points de base

3

Choix
du calendrier

- Après finalisation de la documentation nécessaire (DEU, *green financing framework* avec avis de seconde partie – SPO)
- Choix d'une fenêtre de taux plus favorables dans un contexte volatile

L'obligation de 500 M€ émise en 2021, sera remboursée à son échéance le 17 novembre 2026.

Dette maîtrisée avec une liquidité renforcée

1

Dette

- Dette maintenue sous contrôle, avec les objectifs suivants à fin 2026:
 - LTV hors droits d'environ 42 %*
 - Dette nette / EBITDA d'environ 8,5x

2

Financement

- À l'avenir, les financements non amortissables, qu'ils soient obligataires ou bancaires, seront privilégiés afin d'accroître les flux de trésorerie disponibles pour soutenir la croissance et la rémunération des actionnaires (dividendes)

3

Liquidité

- Lignes RCF accrues = près de 500 M€
- Le prêt relais (« bridge-to-bond ») de 500 M€ a été annulé à la suite du succès de la nouvelle émission obligataire

4

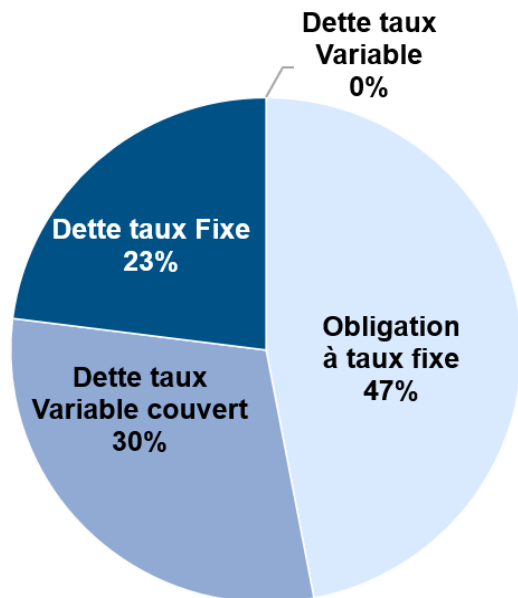
Notation de crédit

- Rating S&P : “BBB-”, perspective stable

* À taux de capitalisation constant de 5,25 % (hors droits), par rapport à fin juin 2026.

Un coût de la dette à 2,5 % à fin juin 2026

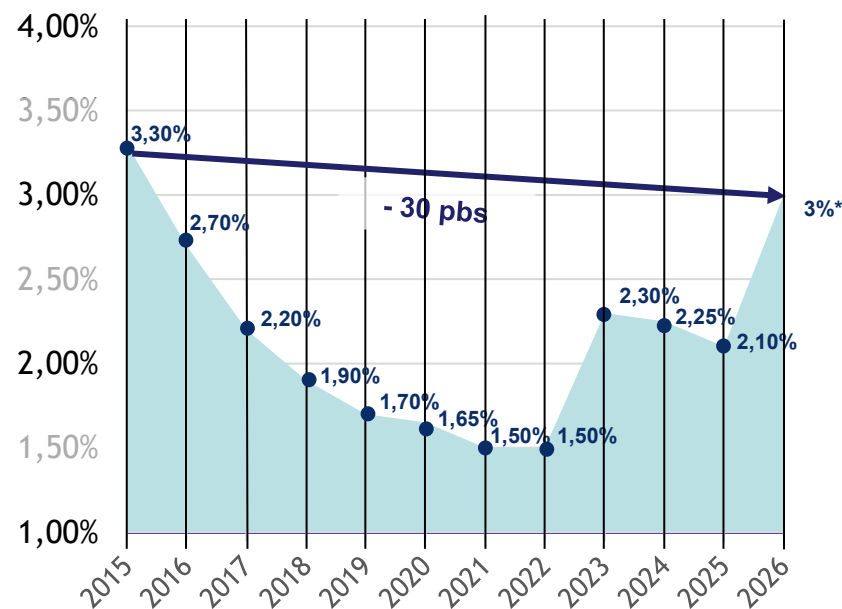
STRUCTURE DE LA DETTE AU 30 JUIN 2026



Dettes nettes = 1,8 Md€

- Coût moyen de la dette à fin juin 2026 = 2,50 %
- Maturité de la dette = 4,5 ans (hors obligation de 500 M€ d'échéance 2026)
- Dette Nette / EBITDA = 8,8x (vs. 8,5x fin 2025)
- LTV HD : 42,1 % (vs. 41,1 % fin 2025)

EVOLUTION DU COÛT DE LA DETTE



* Taux spot à fin 2026 après remboursement de l'émission obligataire de 500 M€ émise en 2021 au taux de 1,01%.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



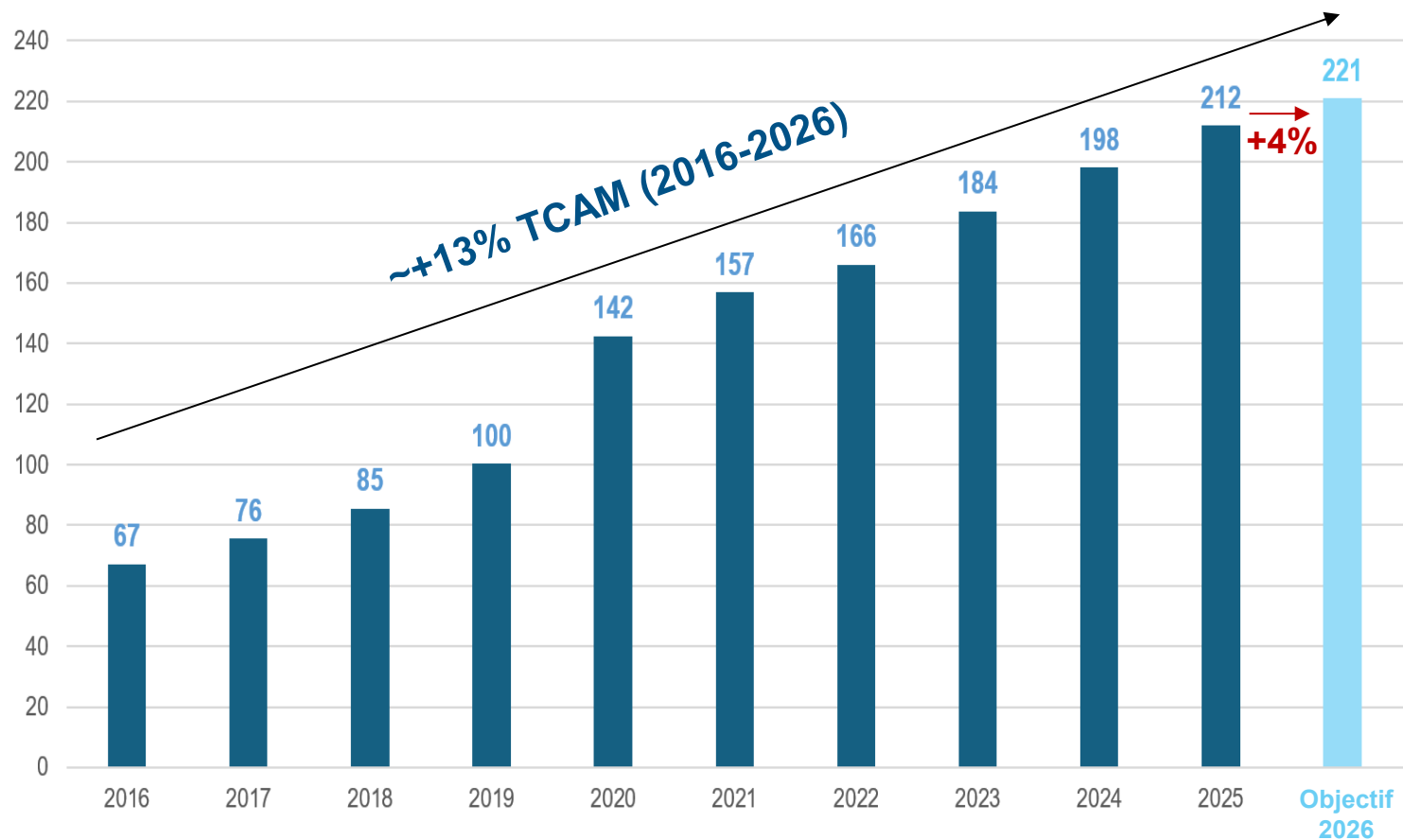
L'entrepôt qui produit
sa propre **énergie**



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

Résultats S1 2026

Une croissance continue des revenus locatifs (en M€)



Résultat net récurrent S1 2026

En M€	S1 2025	S1 2026	
Revenus locatifs	105,8	109,7	➡ +4%
Charges courantes	-6,6	-8,6	
Produits de trésorerie	0,6	1,3	
Intérêts sur emprunts	-19,0	-21,8	
Frais emprunt bridge	-	-	
Frais d'émission (étalement)	-1,8	-1,9	
Résultat net récurrent	79,0	78,7	
<i>Résultat net récurrent / Revenus</i>	<i>75 %</i>	<i>72 %</i>	
Résultat net récurrent part du Groupe (pdg)	78,0	77,5	➡ -1 %
Résultat net récurrent pdg par action (€)	3,1 €	3,0 €	➡ -1 %
Sur base nombre moyen pondéré d'actions du semestre	25 533 068	25 748 171	

Le résultat net récurrent est quasi-stable au S1 2026 vs. S1 2025, notamment en raison de l'impact de l'émission obligataire d'avril 2026 (500 M€ à 3,779%)

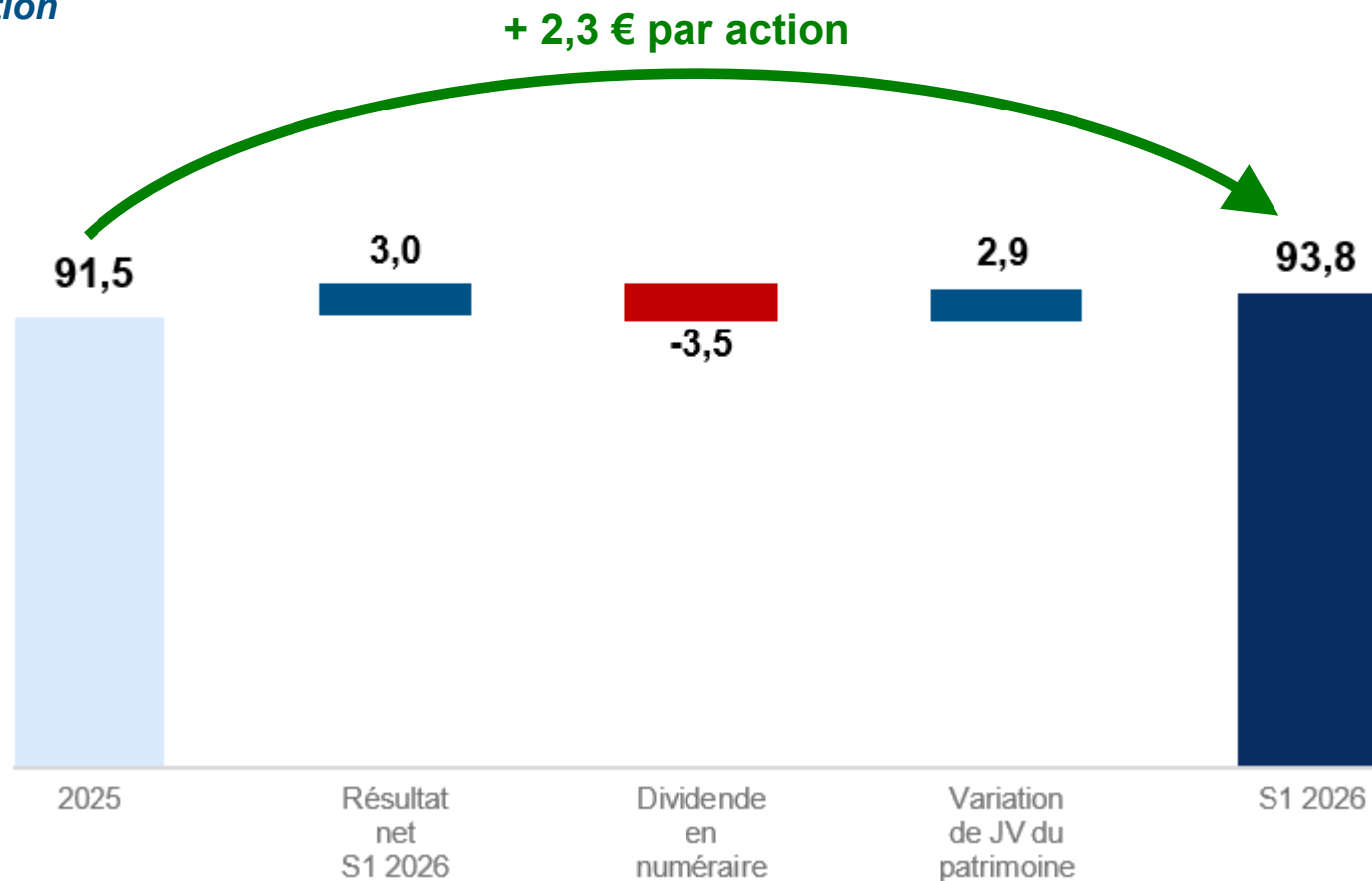
Compte de résultat consolidé (IFRS) S1 2026

En M€	S1 2025	S1 2026
Revenus locatifs	105,8	109,7
EBITDA	100,1	103,1
EBITDA / Revenus (%)	95%	94%
Variation de juste valeur	61,8	75,9
Dotations aux amortissements et provisions	-0,1	-0,1
Résultat des cessions	-	-0,1
Autres charges opérationnelles	-	-
EBITDA, après ajustement des valeurs (JV)	161,8	178,7
Produits de trésorerie et équivalents	0,6	1,3
Intérêts sur emprunts	-19,0	-21,8
Frais emprunt bridge	-	-
Instruments dérivés / frais d'émission / IFRS 16	-2,8	-2,8
Pénalités sur remboursement anticipé de prêt	-	-
Résultat avant impôts	140,7	155,4
Impôts et autres charges financières	-2,6	3,5
Quote-part résultat sociétés mises en équivalence	-	-
Résultat net	138,0	158,9
Résultat net part du groupe	135,9	156,2
Résultat pdg par action (€)	5,32	6,07
Sur base nombre moyen pondéré d'actions du semestre	25 533 068	25 748 171

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

Évolution de l'ANR EPRA NTA par action au S1 2026

En €/action



ANR EPRA NRV = 106,3 € / action

ANR EPRA NTA = 93,8 € / action

ANR EPRA NDV = 94,8 € / action



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



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



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

Feuille de route
2026

Tous nos développements sont au label AUT⁰NOM[®]

L'entrepôt qui produit sa propre énergie

Caractéristiques d'Aut0nom[®]

- Premier entrepôt Net Zéro à l'usage, lancé en 2022.
Équipements :
 - Panneaux solaires en toitures avec batteries
 - Pompes à chaleur électriques & GTB
- 30 % à 40 % d'énergie consommée produite sur site pour un entrepôt standard et réduction des émissions de CO₂ de l'ordre de 90 % (de 10 à 1 kg/m²/an)
 - Pour le client : Bilan carbone et factures en baisse
 - Pour ARGAN : Attraction & rétention client ainsi que revenus additionnels
- Émissions résiduelles (1 kg/m²/an) : compensation par un programme de reforestation à Cestas avec un label délivré par l'État
- Depuis 2025 : 100 % des développements avec le label BREEAM Excellent et – pour les sites compatibles – obtention du label Biodiversity

Chiffres clés



Net carbone
Zéro à l'usage



40 % d'économies
d'énergie



100 % des
développements



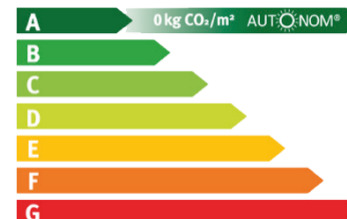
30 000 MWh
produits en 2025



52 000 arbres
plantés à
Cestas



-90 %
d'émissions vs.
entrepôt standard



2026 : 200 M€ d'investissements pour 180 000 m² (1/2)

Vues des sites



Informations principales

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



①

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

FERRERO

②

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

FERRERO

③

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

celio*

④

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



⑤

Localisation

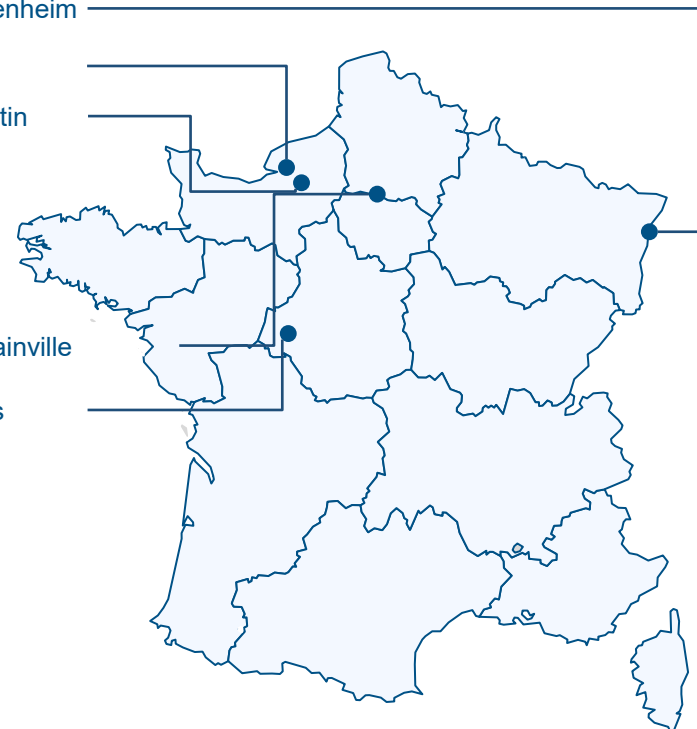
① Vendenheim

② Cléon

③ Barentin

④ Amblainville

⑤ Tours



Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

2026 : 200 M€ d'investissements pour 180 000 m² (2/2)

Vues des sites



Informations principales

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



- Valenton (94) (7)
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 1 300 m²
- Durée ferme : 12 ans



- St. Bonnet-Les-Oules (42) (8)
- Extension (entrepôt froid)
- Surface : 15 000 m²
- Durée ferme : 9 ans

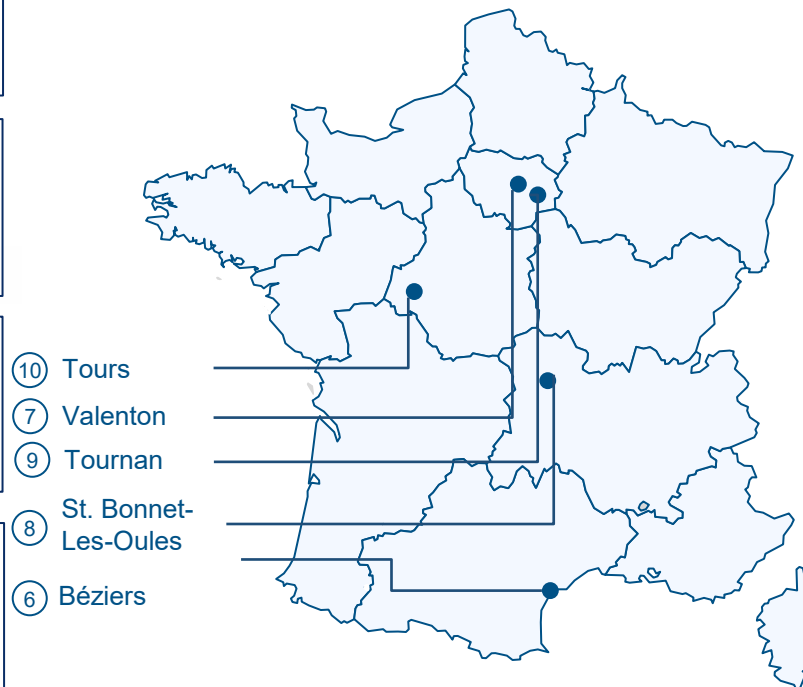


- Tournan (77) (9)
- Développement
- Surface : 30 000 m²
- Durée ferme : 6 ans



- Tours (37) (10)
- Acquisition
- Surface : 13 000 m²
- Durée ferme : 6 ans

Localisation



Crédits photos vues d'architecte : A26 Architectures

Objectifs 2026 actualisés

Le Patrimoine

- Investissements à livrer : **200 M€**

Les Résultats & Dividende

- Revenus locatifs : **221 M€**  4 %
- Résultat net récurrent – pdg par action⁽¹⁾ : **~ 6 €**  Stable
- Dividende par action (annoncé) : **3,65 €⁽¹⁾**  6 %

Ratios de dette

- Ratio endettement H.D. (LTV nette) : **~42 %⁽²⁾** Vs. 41,1 % fin déc. 2025
- Dette nette / EBITDA : **8,5x** Vs. 8,5x à fin déc. 2025

1. Sous réserve de l'approbation en Assemblée Générale du 25 mars 2027.
2. A taux de capitalisation constant par rapport à fin juin 2026 de 5,25 % hors droits.



CARREFOUR – Mondeville (14) - 82 000 m²



AUTONOM®
by ARGAN

L'entrepôt qui produit
sa propre énergie



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

Annexes

Calendrier des communiqués et réunions 2026 et 2027

Calendrier financier 2026

➡ *1^{er} octobre : CA du 3^{ème} trimestre 2026*

Calendrier financier 2027

➡ *4 janvier : CA 4^{ème} trimestre 2026*

➡ *21 janvier : Résultats annuels 2026*

➡ *25 mars : Assemblée Générale annuelle 2027*

Réalisations ESG récentes :

Faits marquants liés à l'environnement

Empreinte carbone encore réduite en 2025

ARGAN a déjà obtenu des résultats significatifs dans le déploiement de sa feuille de route de réduction de son empreinte carbone par rapport à 2022 (année de référence)

- Scope 1 : -29 %

➔ Impact positif des actions menées sur la flotte automobile (Privilégier le train à la voiture et recourir à des véhicules hybrides)

- Scope 2 (market-based) : -99 %

➔ Recours à une électricité d'origine renouvelable (Garantie d'origine)

- Scope 3 – à l'usage : -26 %

➔ Déploiement d'AUT:☀️NOM® et du plan PAC

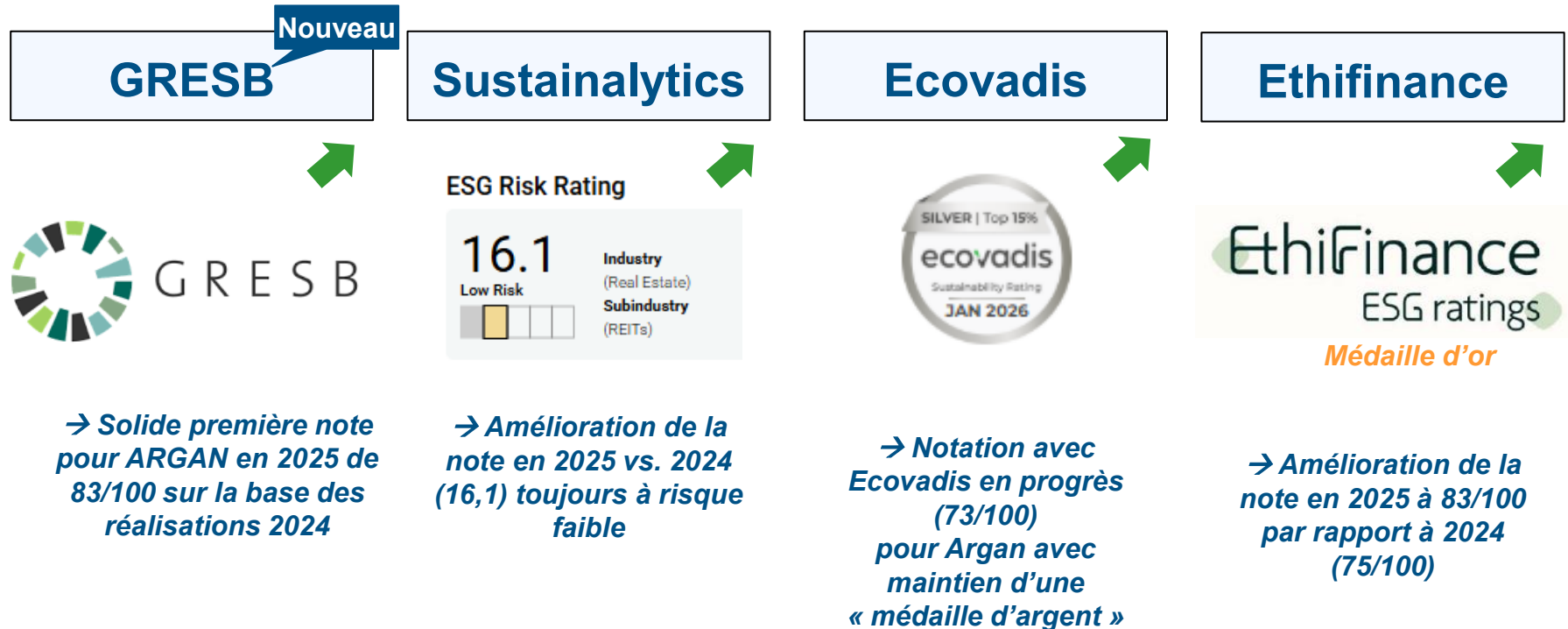
Résilience climatique renforcée

- Six projets en cours ou finalisés en 2025 dans le cadre du plan de remplacement des chaudières à gaz du parc existant par des pompes à chaleur électriques
 - ➔ Investissements : Plus de 2,8 M€
 - ➔ Emissions de CO₂ évitées : environ 2 100 tonnes / an
- Objectif de déployer la certification BREEAM In-Use sur le parc existant : Près de 100 % du parc visés d'ici à fin 2030

Promotion de la biodiversité

- Labellisation dans le cadre du programme « Entreprises engagées pour la nature » de l'État, via la Charte de la biodiversité (rappel : 8 objectifs à atteindre d'ici 2030, avec des jalons tous les deux ans)
- Projet de reforestation dans le cadre du Label Bas-Carbone de l'État, avec Oklima (filiale d'EDF) à Cestas. L'objectif est de compenser les émissions résiduelles du parc AUT:☀️NOM® d'ARGAN (50 000 arbres plantés sur 40 hectares, pour un bénéfice estimé à 8 000 tonnes de CO₂, sous forme de crédits carbone)
- En complément, déploiement d'un guide de développement durable des sites à destination des clients locataires d'ARGAN

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 dernières notations continuent d'afficher de solides performances en ESG sur l'ensemble des piliers (Environnement, enjeux Sociaux / Sociétaux et Gouvernance)

Notre avancement ESG par rapport aux principaux objectifs

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Réalisé 2025	Objectif 2025	Objectif 2030
Stratégie Bas-carbone⁽¹⁾	Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur le SBTi, au niveau d' ARGAN et en sensibilisant nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée	% de baisse des émissions Scope 1	-29%	-	-50%
		% de baisse des émissions Scope 2	-99%	-	Net Zéro
		% de baisse des émissions Scope 3 : énergie consommée sur sites	-26%	-	-50%
		% de baisse des émissions Scope 3 : Construction des nouveaux bâtiments	-2%	-	-30%
 et Gestion de l'énergie	Accélérer et renforcer la politique énergétique d' ARGAN	% de nouveaux développements au standard 	100%	100%	100%
		% d'énergie produite localement et autoconsommée	20% (en moyenne sur les sites équipés)	-	100% équivalent chauffage et lumière 35% total Conso.
		% des entrepôts ARGAN équipés de GTC/GTB	85%	75%	100%
		MWh d'énergie renouvelable produits	30 000	35 000	45 000⁽²⁾
Gestion durable des sites	Améliorer la performance environnementale de l'ensemble de nos nouveaux développements	% des nouveaux développements certifiés au niveau BREEAM Excellent ou supérieurs, en nombre de sites	100% (sites initiés en 2025)	75%	100%
	Mesurer et améliorer la performance environnementale du parc existant	Pourcentage de sites existants certifiés BREEAM « In Use », en nombre de sites (hors messageries).	Nouvel objectif	Nouvel objectif	100% (> 50% au niveau Good+)

⁽¹⁾ Le point d'étape 2025 est en comparaison avec l'année de référence 2022. L'objectif pour le Scope 1 a été revu en 2026 afin de prendre en compte l'évolution vers un parc de véhicules hybrides.

⁽²⁾ Objectif revu afin de prendre en compte les capacités d'installation en toiture dans le cadre de la politique d'autoconsommation,

Notre avancement ESG par rapport aux principaux objectifs

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Réalisé 2025	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)	% de collaborateurs actionnaires de l'entreprise	100%	100%	100%
		Ratio d'équité	1,9	Inférieur à 10	Inférieur à 10
		% de collaborateurs concernés par la prime commerciale collective & l'intéressement (conditionnés aux 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%
	Mettre en place le programme de formation « Académie ARGAN » pour renforcer encore les compétences de nos collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG	% de cadres à potentiel pour lesquels a été mis en place un programme de formation et de coaching personnalisé	100%	50%	100%

Notre avancement ESG par rapport aux principaux objectifs

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Réalisé 2025	Objectif 2025	Objectif 2030
Gouv. ESG	Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique	% 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	% des collaborateurs décisionnaires formés à la lutte anti-corruption avec signature de notre charte éthique	100%	100%	100%
Reporting et Transpa- rence	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 (validé), Sustainalytics Ethifinance GRESB ECOVADIS	+Entreprises Engagées pour la Nature (plan d'actions validé), Sustainalytics + GRESB (publication)	CDP SBTi (validation)