

RESULTATS DU 1^{ER} SEMESTRE 2026

PROGRESSION SOUTENUE DES REVENUS LOCATIFS (110 M€, +4 %)
RENFORCEMENT DU PATRIMOINE (4,3 Md€, +5 % vs. FIN 2025) AVEC UN
PIPELINE DE LIVRAISONS POUR 2026 PORTE A 200 M€

ET ACTUALISATION DES OBJECTIFS 2026

Indicateurs	Objectifs initiaux 2026	Objectifs actualisés 2026	Exercice 2025	Variation vs 2025
Revenus locatifs	220 M€	221 M€	212 M€	↗ +4 %
Résultat récurrent net par action - pdg	~6 €	~6 €	6,0 €	▬ Stable
Ratio LTV EPRA	~40 % ¹	~42 % ¹	41,1%	↗ ~+1 pt
Ratio dette nette / EBITDA	8,5x	8,5x	8,5x	▬ Stable
Dividende par action	3,65 € ²	3,65 € ²	3,45 €	↗ +6 %

Jean-Claude Le Lan, Fondateur & Président du Conseil de Surveillance d'ARGAN, a déclaré :

« Au premier semestre 2026, ARGAN enregistre une nouvelle fois des performances financières excellentes qui illustrent la solidité de son modèle de croissance rentable, conjuguée à une gestion rigoureuse de son endettement, dans un environnement macroéconomique et géopolitique qui demeure turbulent. Les revenus locatifs progressent de 4 %, conduisant à un relèvement de l'objectif annuel à plus de 221 M€ pour 2026, tandis que le résultat net récurrent par action s'établit à 3 €, en ligne avec l'objectif annuel d'environ 6 € par action.

Ces résultats témoignent de la qualité de notre portefeuille, occupé à 100 %, qui continue de progresser pour atteindre 4,3 Md€ hors droits, en hausse de +5% sur 6 mois. L'ensemble s'accompagne sur le semestre du maintien d'une structure financière solide, avec un ratio LTV EPRA d'environ 42 % et un ratio dette nette / EBITDA de 8,8 fois.

La poursuite d'une discipline financière rigoureuse, associée à une allocation sélective de nos capitaux, nous permet d'accélérer notre développement sur des bases solides et de créer durablement de la valeur à long terme. »

¹ À taux de capitalisation constant par rapport à fin juin 2026 (5,25% hors droits), et tenant compte des investissements avancés de 2027 à 2026 pour l'objectif révisé 2026.

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

PERFORMANCE FINANCIERE AU 30 JUIN 2026

Chiffres financiers clés :

Compte de résultat consolidé	30 juin 2026	30 juin 2025	Variation
Revenus locatifs	109,7 M€	105,8 M€	↗ +4 %
Résultat net consolidé – part du groupe	156,2 M€	135,9 M€	↗ +15 %
Résultat net récurrent – part du groupe	77,5 M€	78,0 M€	↘ -1 %
Résultat net consolidé par action – pdg	6,1 € ¹	5,3 €	↗ +15 %
Résultat net récurrent par action – pdg	3,0 € ¹	3,1 €	↘ -1 %

Valorisation	30 juin 2026	31 déc. 2025	Variation
Valeur du patrimoine hors droits	4,27 Md€	4,07 Md€	↗ + 5 %
ANR EPRA NTA par action	93,8 € ²	91,5 €	↗ + 3 %
ANR EPRA NRV par action	106,3 € ²	103,5 €	↗ + 3 %
ANR EPRA NDV par action	94,8 € ²	92,7 €	↗ + 2 %

Indicateurs de la dette	30 juin 2026	31 déc. 2025	Variation
LTV EPRA	42,1 %	41,1 %	↗ +100 bps
LTV EPRA (droits inclus)	39,7 %	38,6 %	↗ +110 bps
Dette nette sur EBITDA	8,8x ³	8,5x	↗ +0,3x
Coût de la dette	2,50 %	2,10 %	↗ +40 bps

Les comptes consolidés semestriels 2026 ont été arrêtés par le Directoire d'ARGAN le 20 juillet 2026 et approuvés par le Conseil de Surveillance le même jour. Les procédures d'examen limité de nos commissaires aux comptes sur ces comptes consolidés ont été effectuées. Leur rapport d'examen limité sera émis après finalisation des vérifications spécifiques.

Solide progression des résultats financiers

ARGAN poursuit sa stratégie de croissance rentable et maîtrisée avec une progression solide des revenus locatifs (+4 %) et un résultat net récurrent part du Groupe qui représente une marge de 71 % des revenus locatifs. Ces résultats démontrent à nouveau la capacité du Groupe à convertir ses très bonnes performances en flux de trésorerie robustes, notamment grâce à la maîtrise de son endettement.

Revenus locatifs : hausse de +4 % au premier semestre 2026

Au cours des six premiers mois de 2026, ARGAN a enregistré une croissance des revenus locatifs de +4 %, en atteignant 110 M€. La croissance du premier semestre provient pour l'essentiel de l'effet année pleine des livraisons de 2025, complétées de la révision des loyers (+ 0,6 %) au 1^{er} janvier 2026.

Un taux d'occupation de 100 %

La Société a par ailleurs retrouvé un taux d'occupation de 100 % depuis le premier trimestre 2026 avec la location à la société JS LOGISTICS de 32 000 m² auparavant vacants sur le site du Coudray-Montceaux en région parisienne (alors même que le taux de vacance national s'établit à 6,8 % à fin juin 2026 selon CBRE). Le taux de vacance EPRA est de 0,1 %.

¹ Calculé sur le nombre moyen pondéré d'actions de 25 748 171.

² Calculé sur le nombre d'actions à fin juin 2026 de 25 766 939.

³ Dette nette sur EBITDA du S1 2026 calculée en multipliant l'EBITDA du semestre par 2.

Résultat net récurrent part du Groupe par action : 3 €, en ligne avec l'objectif annuel de 6 € par action

Le résultat net récurrent part de groupe s'élève à 77,5 M€ à fin juin 2026, représentant une marge de 71 % par rapport aux revenus locatifs. Par action, il s'établit donc à 3,0 €, en ligne avec l'objectif annuel pour 2026. Le résultat net récurrent au premier semestre 2026 est quasi-stable par rapport au premier semestre 2025 en raison des frais financiers liés à l'émission obligataire de 500 M€ réalisée en avril 2026 à un coupon de 3,779 %. Pour rappel, le résultat net récurrent constitue la **meilleure mesure de la génération de trésorerie du Groupe** et traduit la **capacité d'ARGAN à poursuivre le financement de son modèle de développement**.

L'effet lié à la variation de juste valeur du patrimoine est positif avec un impact de 77,1 M€, dans un contexte de taux de capitalisation qui restent stables par rapport à la fin de l'année 2025. Le résultat net part du groupe, qui intègre cet effet, est donc élevé, à 156,2 M€ sur 6 mois.

Poursuite de la croissance du Patrimoine et de l'ANR EPRA NTA

Un patrimoine Premium expertisé toujours au taux de 5,25% (HD) à 4,27 Md€, en hausse de +5 % sur 6 mois

Le patrimoine livré (hors actifs immobiliers en cours de développement) s'établit à 3 870 000 m² au 30 juin 2026. Sa valorisation s'élève à 4,27 Md€ hors droits (4,54 Md€ droits compris), en hausse de +5 % par rapport au 31 décembre 2025.

La valorisation du patrimoine livré fait ressortir un **taux de capitalisation de 5,25 % (hors droits)**, stable par rapport au 31 décembre 2025. Le **taux de rendement EPRA** (droits compris) ressort à **4,95 %**, très proche du **taux prime national de 4,90 %** (source : CBRE au 30 juin 2026), reflétant ainsi la **qualité PREMIUM** de nos actifs.

La **durée ferme résiduelle moyenne des baux est de 4,9 ans** contre 5,0 ans au 31 décembre 2025. L'âge moyen pondéré du patrimoine s'établit à **12,6 ans**.

ANR EPRA de continuation (NTA) à 93,8 € par action

Le NRV (l'ANR de reconstitution) s'établit à 106,3 € par action au 30 juin 2026 (+3 % sur six mois).

Le **NTA (l'ANR de continuation) s'établit à 93,8 € par action au 30 juin 2026 (+3 % sur six mois)**.

Le NDV (l'ANR de liquidation) s'établit à 94,8 € par action au 30 juin 2026 (+2 % sur six mois).

Plus en détail, l'évolution du NTA (**l'ANR de continuation**) sur six mois **représente, en valeur, une hausse de +2,3 €** par rapport au 31 décembre 2025 provenant du résultat net par action (+3,0 €), d'une variation positive de la valeur du patrimoine (+2,9 €), du paiement du dividende exclusivement en numéraire (- 3, 5 €).

Une dette maîtrisée

ARGAN a continué sa politique de maîtrise de son endettement. Ainsi, au 30 juin 2026, la Société présente :

- Un ratio LTV EPRA (hors droits) de **42,1% vs. 41,1% à fin 2025** ;
- Un ratio de dette nette sur EBITDA de **8,8X vs. 8,5X à fin 2025**.

La dette financière brute d'ARGAN s'établit à **2,1 Md€ à fin juin 2026**. La **dette nette** se situe à **1,8 Md€**, par écart des disponibilités en trésorerie au 30 juin 2026 qui s'établissent à **320 M€**. La dette au 30 juin 2026 intègre, en particulier, une obligation inaugurale verte, émise avec succès en avril, pour un **montant de 500 M€**, à échéance octobre 2029, assortie d'un coupon annuel de **3,779 %**. Cette opération, largement sursouscrite (5,5X), illustre à nouveau la confiance des investisseurs dans la **qualité de crédit du Groupe** et sa stratégie de développement durable. Les fonds levés permettront ainsi de refinancer l'emprunt obligataire de 500 M€ émis en 2021, à son échéance le 17 novembre 2026.

Le coût moyen de la dette au 30 juin 2026 reste maîtrisé à 2,50 % (2,10 % au 31 décembre 2025 et attendu à environ 3 % à fin 2026), pour une maturité de 4,5 ans, en excluant l'obligation de 500 M€ émise en 2021 dont la maturité est au 17 novembre 2026.

La structure de la dette limite les risques, étant essentiellement contractée à taux fixes ou variables couverts :

- 70 % de dette à taux fixe ;
- 30 % de dette à taux variable couverte ;
- Aucune dette à taux variable non couverte.

ARGAN ACCELERE SA FEUILLE DE ROUTE DE DEVELOPPEMENT EN 2026 AVEC DEUX PROJETS INITIALEMENT PREVUS DEBUT 2027

Deux nouvelles opérations avancées à 2026

ARGAN poursuit une exécution soutenue de son plan de développement avec une avance sur son calendrier de livraisons. Ainsi, deux projets, initialement prévus pour une livraison en 2027, seront finalement livrés au quatrième trimestre 2026 et renforcent ainsi le plan de marche de l'année. Cette évolution concerne les développements pour :

- **Jung Logistique**, à Tournan-en-Brie (77), pour une surface de 30 000 m². Ce nouvel entrepôt au label AutOnom® se situe sur une zone logistique historique de l'est francilien qui est l'un des berceaux du développement d'ARGAN, avec pour spécificité de disposer également d'un accès ferroviaire ;
- Un nouveau client, dans le cadre d'une acquisition pour un entrepôt développant 13 000 m² à Sorigny à proximité immédiate de l'entrepôt récemment livré pour Danone.

Un plan d'investissements de 200 M€

Avec les projets avancés de 2027 à 2026, le pipeline de l'année en cours compte à présent 10 projets, dont 7 ont déjà été livrés. Le total des livraisons prévues sur l'année représente dorénavant un niveau historique de 200 M€ d'investissements, avec un rendement moyen supérieur à 6 %.

Par la suite, ARGAN entend continuer de renforcer son patrimoine en investissant environ 150 M€ par an pour soutenir sa croissance à long-terme, en déployant son entrepôt AutOnom® qui produit sa propre énergie sur site.

Calendrier financier 2026 *(Diffusion du communiqué de presse après bourse)*

- 1^{er} octobre : Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2026

Calendrier financier 2027 *(Diffusion du communiqué de presse après bourse)*

- 4 janvier : Chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2026
- 21 janvier : Résultats annuels 2026
- 25 mars : Assemblée Générale 2027

À propos d'ARGAN

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext et leader sur son marché. S'appuyant sur une approche unique centrée sur le client-locataire, **ARGAN** construit des entrepôts PREMIUM pré-loués et labellisés **AutOnom**[®] (qui produisent leur propre énergie pour leur autoconsommation), pour des grandes signatures et les accompagne sur l'ensemble des phases du développement et de la gestion locative. Au 30 juin 2026, **ARGAN** représente un patrimoine de 3,9 millions de m², avec près de 110 entrepôts implantés en France métropolitaine exclusivement, valorisé 4,3 milliards d'euros (hors droits) pour un revenu locatif annuel de l'ordre de 224 millions d'euros (revenus locatifs annualisés du patrimoine livré au 30/06/2026).

La rentabilité, la dette maîtrisée et la durabilité, sont au cœur de l'ADN d'**ARGAN**. La solidité financière du modèle du Groupe se traduit notamment par une notation Investment Grade (BBB- avec perspective stable) auprès de Standard & Poor's. **ARGAN** déploie, par ailleurs, une politique ESG volontaire et ouverte sur l'ensemble de ses parties prenantes, dont les avancées sont régulièrement reconnues par des organismes tiers tels que le GRESB (83/100), Sustainalytics (risque extra-financier faible), Ethifinance (médaille d'or) ou encore Ecovadis (médaille d'argent – top 15 % des entreprises).

Société d'investissement immobilier cotée (SIIC) française, **ARGAN** est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (ISIN FR0010481960 – ARG) et fait partie des indices Euronext SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

ARG
LISTED
EURONEXT

www.argan.fr



Francis Albertinelli – Directeur Financier
Aymar de Germay – Secrétaire général
Samy Bensaid – Chargé des Relations Investisseurs
Tél : 01 47 47 47 40
E-mail : contact@argan.fr



Marlène Brisset – Relations presse
Tél : 06 59 42 29 35
E-mail : argan@cdrconsultancy.com

ANNEXES

Compte de résultat consolidé simplifié (IFRS)

En M€	30 juin 2025 (6 mois)	31 décembre 2025 (12 mois)	30 juin 2026 (6 mois)
Revenus locatifs	105,8	212,0	109,7
Refacturation des charges et impôts locatifs	29,8	35,2	32,6
Charges et impôts locatifs	-30,4	-36,2	-32,9
Autres produits sur immeuble	2,0	4,4	2,0
Autres charges sur immeubles	-0,3	-0,6	-0,3
Revenus nets des immeubles	107,0	214,8	111,1
EBITDA	100,1	199,9	103,1
Dotations aux amortissements et provisions	-0,1	-0,3	-0,1
Résultat Opérationnel Courant	100,0	199,6	103,0
Dont impact IFRS 16	1,7	3,1	1,9
Variation de juste valeur du patrimoine	63,0	93,8	77,1
Variation de juste valeur IFRS 16	-1,2	-2,5	-1,2
Autres charges opérationnelles	-	-	-
Résultat des cessions	-	-0,1	-0,1
Résultat opérationnel	161,8	290,9	178,7
Produits de trésorerie et équivalents	0,6	0,7	1,3
Intérêts sur emprunts et découverts	-19,0	-37,0	-21,8
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1,0	-1,9	-0,9
Frais d'émission d'emprunt	-1,8	-3,8	-1,9
Frais emprunt bridge	-	-1,5	-
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-	-	-
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-
Résultat avant impôts et autres produits et charges financiers	140,7	247,4	155,4
Autres produits et charges financiers	-2,6	0,6	3,5
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net consolidé	138,0	248,0	158,9
Résultat net - part du groupe	135,9	245,2	156,2
Résultat net par action – part du Groupe (€)	5,3	9,6	6,1

Résultat net récurrent

En M€	30 juin 2025 (6 mois)	31 décembre 2025 (12 mois)	30 juin 2026 (6 mois)
Résultat net consolidé	138,0	248,0	158,9
Variation de juste valeur des couvertures de taux	-	-	-
Variation de juste valeur du patrimoine	-63,0	-93,8	-77,1
Résultat des cessions	-	0,1	0,1
Autres charges financières	2,6	-0,6	-3,5
Impôts	-	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-	-
Attribution gratuite d'actions	0,9	2,0	-
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-	-
Impact IFRS 16	0,5	1,3	0,2
Résultat net récurrent	79,0	156,9	78,7
Intérêts minoritaires	1,0	2,1	1,2
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA)	78,0	154,8	77,5
Marge sur revenus du résultat net récurrent – part du groupe (EPRA)	74%	73%	71%
Résultat net récurrent par action (€)	3,1	6,0	3,0

Vacance locative EPRA

En M€	30 juin 2025 (6 mois)	31 décembre 2025 (12 mois)	30 juin 2026 (6 mois)
Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	0,6	2,3	0,3
Valeur locative estimée totale (B)	211,1	214,3	230,1
Taux de vacance EPRA (A/B)	0,3 %	1,1 %	0,1 %

Bilan consolidé simplifié

En M€	30 juin 2025	31 décembre 2025	30 juin 2026
Actifs non courants	4 192,6	4 261,3	4 468,5
Actifs courants	113,6	101,9	418,4
Actifs destinés à être cédés	-	-	-
Total actif	4 306,2	4 363,2	4 886,9
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 297,3	2 408,2	2 475,8
Intérêts minoritaires	40,7	41,3	41,0
Passifs non courants	1 751,9	1 129,5	1 435,2
Passifs courants	216,3	784,2	934,8
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	-	-	-
Total passif	4 306,2	4 363,2	4 886,9

ANR EPRA

	31 décembre 2025			30 juin 2026		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	2 408,2	2 408,2	2 408,2	2 475,8	2 475,8	2 475,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	93,6	93,6	93,6	96,1	96,1	96,1
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	1,5	1,5	-	- 2,3	- 2,3	-
- 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	-	-	22,1
+ Droits de mutation en M€	253,8	-	-	264,8	-	-
= ANR en M€	2 663,5	2 354,1	2 384,8	2 738,3	2 417,8	2 442,2
= ANR en €/action	103,5	91,5	92,7	106,3	93,8	94,8

LTV EPRA

En M€	30 juin 2025 (6 mois)	31 décembre 2025 (12 mois)	30 juin 2026 (6 mois)
Inclut			
Emprunts auprès d'institutions financières	1 206,8	1 164,9	1 122,7
Lignes de crédit	-	25,0	-
Emprunt obligataires	500,0	500,0	1 000,0
Location financement	42,5	30,4	22,1
Emprunts sur actifs détenus en vue de la vente	-	-	-
Exclut			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-32,3	-27,2	-320,5
Total dette nette (a)	1 717,1	1 693,1	1 824,3
Inclut			
Biens immobiliers occupés par le propriétaire	11,1	11,1	10,9
Immeubles de placement à la juste valeur	4 016,9	4 052,4	4 268,8
Immeubles en cours de développement	27,4	60,8	52,9
Actifs détenus à être cédés	-	-	-
Total patrimoine (b)	4 055,4	4 124,3	4 332,6
LTV (a) / (b)	42,3%	41,1%	42,1%
Droits de mutation (c)	247,0	256,7	267,5
LTV droits inclus (a)/((b)+(c))	39,9%	38,6%	39,7%

Coût de la dette

En M€	30 juin 2025 (6 mois)	31 décembre 2025 (12 mois)	30 juin 2026 (6 mois)
Dette brute	1 749	1 720	2 145
Charges d'intérêts annualisées	37	36	53
Coût de la dette (SPOT à fin de période)	2,1%	2,1%	2,5%

AVERTISSEMENT

Certains éléments ou des déclarations du présent communiqué de presse peuvent contenir des prévisions ou estimations prospectives concernant d'éventuels événements futurs, des tendances, feuilles de routes ou objectifs. Bien qu'ARGAN estime que ces éléments prospectifs reposent sur des hypothèses raisonnables à la date de publication du présent document, les prévisions et tendances annoncées sont soumises par nature à des risques, identifiés à cette date ou non, qui peuvent conduire à des écarts significatifs entre les résultats réels et ceux indiqués ou induits dans les éléments ou déclarations mentionnés dans le présent communiqué. Pour davantage d'informations détaillées concernant les risques, le lecteur est invité à prendre connaissance de la dernière version du Document d'Enregistrement Universel d'ARGAN déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF), disponible en version numérique sur le site internet de l'AMF (www.amf-france.org) ou sur celui d'ARGAN (www.argan.fr).

ARGAN ne s'engage en aucune façon à publier une mise à jour ou une révision de ces prévisions, ni à communiquer de nouvelles informations, de nouveaux événements futurs ou toute autre circonstance qui pourraient remettre en question ces prévisions.