

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



20, rue Brunel
75017 Paris

Argan

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Argan

Société anonyme

RCS Nanterre 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A 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 2021 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.

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 2021 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l’audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l’état d’urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d’avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l’organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C’est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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.

Evaluation 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 « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l’annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 1 910 millions d’euros au 31 décembre 2021, soit 74,9% 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 « Evaluation 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 est 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 2021 ;
- 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 ;
- 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.

Rapport sur le 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 informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 votre assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet Mazars et l'assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2021, le cabinet Mazars était dans le 17^{ème} exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 14^{ème} exercice, dont respectivement 16^{ème} et 14^{ème} exercice 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 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.823-10-1 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

Nous remettons au comité d'audit 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 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 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.822-10 à L.822-14 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 pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 18 février 2022

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 18 février 2022

Jean-Maurice El Nouchi

Nathalie Lutz

BILAN ACTIF

| | Brut | Amortissements Dépréciations | Net 31/12/2021 | Net 31/12/2020 |
|--|----------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires | 77 838 | 75 203 | 2 635 | 7 845 |
| Fonds commercial (1) | 6 129 257 | | 6 129 257 | 19 173 063 |
| Autres immobilisation incorporelles | 159 153 | | 159 153 | 159 153 |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | 251 885 699 | | 251 885 699 | 248 650 275 |
| Construction | 1 573 107 046 | 234 763 311 | 1 338 343 735 | 1 204 114 465 |
| Installat° techniques, matériel et outillage industriels | | | | |
| Autres immobilisations corporelles | 315 808 081 | 22 778 779 | 293 029 303 | 304 020 593 |
| Immobilisations corporelles en cours | 25 216 554 | | 25 216 554 | 108 990 391 |
| Avances et acomptes | 1 799 307 | | 1 799 307 | 1 030 133 |
| Immobilisations financières (2) | | | | |
| Participations (mise en équivalence) | | | | |
| Autres participations | 44 505 429 | | 44 505 429 | 10 090 |
| Créances rattachées aux participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | 19 214 859 | | 19 214 859 | 24 581 611 |
| Autres immobilisations financières | 302 458 | | 302 458 | 454 495 |
| TOTAL ACTIF IMMOBILISE | 2 238 205 681 | 257 617 293 | 1 980 588 388 | 1 911 192 115 |
| 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 | 196 271 | | 196 271 | 72 055 |
| Créances (3) | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 24 406 036 | | 24 406 036 | 42 948 832 |
| Autres créances | 21 942 633 | | 21 942 633 | 33 683 284 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| Divers | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 15 090 608 | | 15 090 608 | 238 621 |
| Disponibilités | 496 027 225 | | 496 027 225 | 37 462 373 |
| Charges constatées d'avance (3) | 925 461 | | 925 461 | 838 087 |
| TOTAL ACTIF CIRCULANT | 558 588 232 | | 558 588 232 | 115 243 252 |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler | 10 172 403 | | 10 172 403 | 7 280 484 |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| TOTAL GENERAL | 2 806 966 317 | 257 617 293 | 2 549 349 024 | 2 033 715 851 |
| (1) Dont droit au bail | | | 6 129 257 | 19 173 063 |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | 4 220 211 | 4 259 824 |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | 2 652 686 | 3 467 181 |

BILAN PASSIF

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|----------------------|----------------------|
| CAPITAUX PROPRES | | |
| Capital | 45 177 090 | 44 618 454 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, Ecart de réévaluation | 273 399 156 | 296 697 234 |
| Réserve légale | 4 517 709 | 4 461 845 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | 6 273 | 2 894 |
| Report à nouveau | | |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte) | 41 382 057 | 2 568 830 |
| Subventions d'investissement | 1 078 556 | 955 078 |
| Provisions réglementées | 4 448 660 | 3 862 111 |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 370 009 501 | 353 166 446 |
| 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 | 655 000 000 | 155 000 000 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 1 368 932 431 | 1 386 639 309 |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 10 240 112 | 10 558 204 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 21 433 715 | 31 894 436 |
| Dettes fiscales et sociales | 9 200 649 | 9 067 666 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 63 031 274 | 37 399 330 |
| Autres dettes | 1 126 060 | 3 545 137 |
| Produits constatés d'avance | 50 375 282 | 46 445 323 |
| TOTAL DETTES (1) | 2 179 339 523 | 1 680 549 405 |
| Ecarts de conversion passif | | |
| TOTAL GENERAL | 2 549 349 024 | 2 033 715 851 |
| (1) Dont à plus d'un an (a) | 1 692 127 030 | 1 463 276 153 |
| (1) Dont à moins d'un an (a) | 487 212 493 | 217 273 252 |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque | 122 487 | 152 617 |
| (3) Dont emprunts participatifs | | |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours | | |

COMPTE DE RESULTAT

| | FRANCE | Exportations | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| Produits d'exploitation (1) | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | | | | |
| Production vendue (services) | 181 591 302 | | 181 591 302 | 168 514 414 |
| Chiffre d'affaires net | 181 591 302 | | 181 591 302 | 168 514 414 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | 115 913 876 | 138 761 239 |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | | | 4 888 554 | 4 937 641 |
| Autres produits | | | 33 525 | 17 593 |
| Total produits d'exploitation (I) | | | 302 427 257 | 312 230 887 |
| 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) | | | 163 221 280 | 205 823 230 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 21 566 340 | 24 137 171 |
| Salaires et traitements | | | 3 680 093 | 3 160 515 |
| Charges sociales | | | 1 524 771 | 1 974 116 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 82 103 494 | 67 864 006 |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | 1 275 495 |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | | |
| Autres charges | | | 154 808 | 143 809 |
| Total charges d'exploitation (II) | | | 272 250 746 | 304 378 342 |
| RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II) | | | 30 176 471 | 7 852 545 |
| Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun | | | | |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | | 1 037 367 |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV) | | | - 224 191 | |
| Produits financiers | | | | |
| De participation (3) | | | 21 478 | 91 445 |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | 219 608 | 315 581 |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | | | 136 470 | 37 380 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 77 807 | 20 362 |
| Total produits financiers (V) | | | 455 363 | 464 768 |
| Charges financières | | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | | | 29 182 405 | 25 389 291 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| Total charges financières (VI) | | | 29 182 405 | 25 389 291 |
| RESULTAT FINANCIER (V-VI) | | | - 28 727 042 | - 24 924 523 |
| RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI) | | | 1 225 238 | -16 034 611 |

COMPTE DE RESULTAT

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Produits exceptionnels | | |
| Sur opérations de gestion | 1 045 000 | 36 909 |
| Sur opérations en capital | 70 698 291 | 46 993 041 |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges | 498 608 | 254 103 |
| Total produits exceptionnels (VII) | 72 241 899 | 47 284 053 |
| Charges exceptionnelles | | |
| Sur opérations de gestion | 119 | 186 096 |
| Sur opérations en capital | 30 972 101 | 27 423 793 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 1 085 157 | 1 046 071 |
| Total charges exceptionnelles (VIII) | 32 057 377 | 28 655 960 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | 40 184 522 | 18 628 093 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | 27 703 | 24 652 |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 375 124 519 | 361 017 074 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 333 742 463 | 358 448 244 |
| BENEFICE OU PERTE | 41 382 057 | 2 568 830 |
| (a) Y compris | | |
| - Redevances de crédit-bail mobilier | | |
| - Redevances de crédit-bail immobilier | 28 950 974 | 33 740 879 |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs | | 36 880 |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs | | 261 |
| (3) Dont produits concernant les entités liées | 21 478 | 17 366 |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées | | 14 611 |

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 2 549 349 024 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 41 382 057 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 17/01/2022 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1^{er} janvier 2021.

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.

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne

sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

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

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail.

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

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 2021, 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 pour dépréciation sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée

d'amortissement des biens mobiliers est, par simplification, la durée d'usage :

- Plateforme logistique :

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

- Bureaux

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

-Autres immobilisations

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

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

Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier

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

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002 (COB est devenu AMF depuis 2004).

Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été 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.

La Société, au regard de la valeur communiquée par l'expert, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, dès lors que la valeur d'inventaire (réévaluée par référence à la valeur d'expertise des actifs immobiliers) s'avère être inférieure à la valeur nette comptable et au mali technique, le cas échéant.

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.

Instruments financiers à terme et opérations de couverture

La société ne tient pas une comptabilité de couverture. Les instruments de couverture font l'objet d'un enregistrement d'une charge ou d'un produit financier à chaque échéance contractuelle.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Identité société mère consolidante

Société : ARGAN
Forme : Société Anonyme
Capital de : 45.177.090 euros
Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine
SIRET : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

En 2021, ARGAN a investi 240 M€, représentant plus de 325.000 m² et générant, au taux de rendement de 5,65%, 13,5 M€ de revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2021, le groupe a réalisé six nouvelles opérations.

En mars, la société ARGAN a livré une plateforme logistique de 14.200 m² située sur la commune de Gondreville (54), louée à COLRUYT, enseigne de supermarché de proximité, pour une durée ferme de 9 ans. L'installation en toiture d'une centrale photovoltaïque produisant 150 MWh par an destinés à l'autoconsommation de COLRUYT permet une économie d'émission de 10 tonnes de CO² par an.

En mai, le groupe a livré l'extension de 12.000 m² composée de deux nouvelles cellules sur le site Décathlon de Ferrières-en-Brie (77). Une cellule est louée à DECATHLON dans le cadre d'un bail de 6 ans

fermes. La seconde cellule est louée à XEFI, entreprise leader des services informatiques auprès de TPE/PME, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

En mai, la société ARGAN a fait l'acquisition auprès de Carrefour de 3 entrepôts situés à Lens (62), Marseille (13) et au Plessis-Pâté (91) pour une surface totale de 70.000 m² dans le cadre de la création d'une SCI commune détenue à 60% par Argan et 40% par le groupe Carrefour. L'entrepôt du Plessis-Pâté est loué en totalité à CARREFOUR et la réhabilitation des entrepôts de Lens et Marseille est en cours, lesquels seront loués à des tiers déjà identifiés.

En juin, ARGAN a procédé à la livraison d'un nouvel entrepôt de 22.000 m² à Escrennes (45) loué à FDG Group, leader sur le marché non alimentaire de la grande distribution, dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.

En août, le groupe a livré la plateforme logistique de 185.000 m² sur 4 niveaux située proche de Metz (57), louée à AMAZON France pour une durée ferme de 15 ans. La centrale photovoltaïque installée en toiture, le système de récupération des eaux de pluie, la végétalisation du site et les autres avancées environnementales intégrées au projet ont permis l'obtention d'une certification BREEAM Very Good. L'autoconsommation permet une économie d'émission de 36 tonnes de CO² par an.

En novembre, la société ARGAN a livré l'extension de 18.000 m² de la plateforme logistique située à Meung-sur-Loire (45) pour la porter à un total de 32.000 m². Deux cellules d'une surface totale de 13.000 m² sont louées à ASTR'IN, organisateur de transports terrestres et logistique.

En parallèle, ARGAN a cédé en octobre 2021 à l'OPPCI GROUPAMA GAN REIM un portefeuille de quatre plateformes logistiques d'une surface totale de plus de 53.000 m².

Une promesse de cession d'une cinquième plateforme est signée pour une vente qui devrait se conclure au cours du 1er semestre 2022.

Argan a également procédé à une émission obligataire d'un montant de 500M€ à échéance novembre 2026, assortie d'un coupon annuel de 1.011%. Le produit de cette émission sera affecté en partie au refinancement à maturité des deux emprunts obligataires émis en 2017. Le solde sera affecté au refinancement d'une partie de la dette sécurisée de la société ainsi qu'au financement de sa croissance.

NOTES SUR LE BILAN

Actif Immobilisé

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

| | Au début de l'exercice | Augmentation | Diminution | En fin d'exercice |
|--|------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Frais d'établissement et de développement | | | | |
| Fonds commercial | 19 173 063 | | 13 043 808 | 6 129 257 |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles | 236 991 | | | 236 991 |
| Immobilisations incorporelles | 19 410 055 | | 13 043 808 | 6 366 248 |
| Terrains | 248 650 275 | 8 534 842 | 5 299 419 | 251 885 699 |
| Constructions sur sol propre | 1 290 667 008 | 222 699 540 | 23 239 744 | 1 490 126 804 |
| Constructions sur sol d'autrui | 82 856 892 | 123 350 | | 82 980 242 |
| Installations générales, agencements et aménagements des constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | | | | |
| Installations générales, agencements aménagements divers | 92 805 | | | 92 805 |
| Matériel de transports | 570 721 | 104 176 | 55 376 | 619 521 |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 228 358 | 22 141 | | 250 498 |
| Malis de fusion sur actifs corporels | 314 845 257 | | | 314 845 257 |
| Immobilisations corporelles en cours | 108 990 391 | 23 977 920 | 107 751 757 | 25 216 554 |
| Avances et acomptes | 1 030 133 | 890 132 | 120 959 | 1 799 307 |
| Immobilisations corporelles | 2 047 931 840 | 256 352 101 | 136 467 254 | 2 167 816 687 |
| Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| Autres participations | 10 090 | 44 495 339 | | 44 505 429 |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts et autres immobilisations financières | 25 036 106 | 7 963 | 5 526 752 | 19 517 318 |
| Immobilisations financières | 25 046 196 | 44 503 302 | 5 526 752 | 64 022 747 |
| ACTIF IMMOBILISE | 2 092 388 091 | 300 855 403 | 155 037 813 | 2 238 205 681 |

NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

| | Immobilisations incorporelles | Immobilisations corporelles | Immobilisations financières | Total |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Ventilation des augmentations | | | | |
| Virements de poste à poste | | 116 519 099 | | 116 519 099 |
| Virements de l'actif circulant | | | 7 963 | 7 963 |
| Acquisitions | | 139 833 002 | | 139 833 002 |
| Apports | | | 44 495 339 | 44 495 339 |
| Créations | | | | |
| Réévaluations | | | | |
| Augmentations de l'exercice | | 256 352 101 | 44 503 302 | 300 855 403 |
| Ventilation des diminutions | | | | |
| Virements de poste à poste | 9 644 206 | 106 874 893 | | 116 519 099 |
| Virements vers l'actif circulant | | | 5 526 752 | 5 526 752 |
| Cessions | 3 399 601 | 29 592 361 | | 32 991 962 |
| Scissions | | | | |
| Mises hors service | | | | |
| Diminutions de l'exercice | 13 043 808 | 136 467 254 | 5 526 752 | 155 037 813 |

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

| | Capital | Capitaux propres (autres que le capital) | Quote-part du capital détenue | Résultat du dernier exercice clos |
|---|-----------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| -Filiales (détenues à + de 50%) | | | | |
| SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE | 10 000 | -2 148 | 51,00 | |
| SCI CARGAN-LOG 92200 NEUILLY SUR SEINE | 7 415 250 | 66 737 250 | 60,00 | -912 550 |
| -Participations (détenues entre 10 et 50%) | | | | |
| SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS | 10 000 | | 49,90 | -205 426 |

Renseignements globaux sur toutes les filiales

| | Valeur comptable Brute | Valeur comptable Nette | Montants des prêts et avances | Cautions et avals | Dividendes encaissés |
|---|------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|
| -Filiales (détenues à + de 5%) | 44 500 439 | 44 500 439 | | | |
| -Participations (détenues entre 10 et 50%) | 4 990 | 4 990 | | | |
| -Autres filiales françaises | | | | | |
| -Autres filiales étrangères | | | | | |
| -Autres participations françaises | | | | | |
| -Autres participations étrangères | | | | | |

NOTES SUR LE BILAN

Amortissements des immobilisations

| | Au début de l'exercice | Augmentation | Diminution | A la fin de l'exercice |
|--|------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
| Frais d'établissement et de développement Fonds commercial | | | | |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles | 69 993 | 5 210 | | 75 203 |
| Immobilisations incorporelles | 69 993 | 5 210 | | 75 203 |
| Terrains | | | | |
| Constructions sur sol propre | 151 827 559 | 65 048 192 | 2 118 848 | 214 756 903 |
| Constructions sur sol d'autrui | 16 306 381 | 3 700 027 | | 20 006 408 |
| Installations générales, agencements et aménagement des constructions | | | | |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | | | | |
| Installations générales, agencements aménagement divers | 2 920 | 1 930 | | 4 850 |
| Matériel de transports | 348 421 | 93 807 | 29 277 | 412 951 |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 128 917 | 39 134 | | 168 051 |
| Malis de fusion sur actifs corporels | 11 236 289 | 10 956 637 | | 22 192 926 |
| Immobilisations corporelles | 179 850 487 | 79 839 727 | 2 148 125 | 257 542 090 |
| ACTIF IMMOBILISE | 179 920 480 | 79 844 937 | 2 148 125 | 257 617 293 |

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 66 791 447 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

| | Montant brut | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an |
|--|-------------------|---------------------------|--------------------------|
| Créances de l'actif immobilisé : | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | 19 214 859 | 4 220 211 | 14 994 648 |
| Autres | 302 458 | | 302 458 |
| Créances de l'actif circulant : | | | |
| Créances Clients et Comptes rattachés | 24 406 036 | 24 019 114 | 386 922 |
| Autres | 21 942 633 | 19 676 869 | 2 265 764 |
| Capital souscrit – appelé, non versé | | | |
| Charges constatées d'avance | 925 461 | 925 461 | |
| Total | 66 791 447 | 48 841 654 | 17 949 793 |
| Prêts accordés en cours d'exercice | | | |
| Prêts récupérés en cours d'exercice | 5 366 752 | | |

Produits à recevoir

| | Montant |
|--------------------------------------|------------------|
| Clients factures à établir | 1 411 025 |
| Charges sociales produits à recevoir | 172 |
| Produits à recevoir | 289 666 |
| Banque – intérêts courus à recevoir | 21 164 |
| Total | 1 722 027 |

NOTES SUR LE BILAN

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 | 1 275 495 | | 1 275 495 | |
| Immobilisations financières | | | | |
| Stocks | | | | |
| Créances et Valeurs mobilières | | | | |
| TOTAL | 1 275 495 | | 1 275 495 | |
| Répartition des dotations et reprises | | | | |
| Exploitation | | | 1 275 495 | |
| Financières | | | | |
| Exceptionnelles | | | | |

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 45 177 090,00€ décomposé en 22 588 545 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

| | Nombre | Valeur nominale |
|---|------------|-----------------|
| Titres composant le capital social au début de l'exercice | 22 309 227 | 2,00 |
| Titres émis pendant l'exercice | 279 318 | 2,00 |
| Titres remboursés pendant l'exercice | | |
| Titres composant le capital social à la fin de l'exercice | 22 588 545 | 2,00 |

NOTES SUR LE BILAN

Provisions réglementées

| | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice |
|--|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Reconstitution des gisements pétroliers | | | | |
| Pour investissements | | | | |
| Pour hausse des prix | | | | |
| Amortissements dérogatoires | 3 862 111 | 1 085 157 | 498 608 | 4 448 660 |
| Prêts d'installation | | | | |
| Autres provisions | | | | |
| TOTAL | 3 862 111 | 1 085 157 | 498 608 | 4 448 660 |
| Répartition des dotations et reprises | | | | |
| Exploitation | | | | |
| Financières | | 1 085 157 | 498 608 | |
| Exceptionnelles | | | | |

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 2 179 339 523 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

| | Montant brut | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an | Echéances à plus de 5 ans |
|---|----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*) | | | | |
| Autres emprunts obligataires (*) | 655 000 000 | 25 000 000 | 630 000 000 | |
| Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : | | | | |
| - à 1 an au maximum à l'origine | 122 487 | 122 487 | | |
| - à plus de 1 an à l'origine | 1 368 809 943 | 316 507 882 | 372 402 991 | 679 899 070 |
| Emprunts et dettes financières divers (*) | 10 240 112 | 415 143 | 2 030 322 | 7 794 647 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 21 433 715 | 21 433 715 | | |
| Dettes fiscales et sociales | 9 200 649 | 9 200 649 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 63 031 274 | 63 031 274 | | |
| Autres dettes (**) | 1 126 060 | 1 126 060 | | |
| Produits constatés d'avance | 50 375 282 | 50 375 282 | | |
| TOTAL | 2 179 339 523 | 487 212 493 | 1 004 433 313 | 687 693 717 |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice | 636 687 770 | | | |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont : | 154 701 999 | | | |
| (**) Dont envers les groupes et associés | | | | |

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

| | Montant |
|-------------------------------------|-------------------|
| Fournisseurs factures non parvenues | 14 766 386 |
| Fournisseurs d'immo. fnp | 18 795 003 |
| Intérêts courus sur emprunts | 7 891 723 |
| Banques – intérêts courus à payer | 122 487 |
| Prov congés payés | 168 156 |
| Prov prime d'intéressement | 360 491 |
| Prov charges s/cp | 78 683 |
| Etat – provisions diverses | 1 695 017 |
| Etat – provision organic | 265 000 |
| Etat – provision tvts | 21 574 |
| Etat – taxes fpc + apprentissage | 11 642 |
| Etat – retenue à la source | 1 024 |
| Clients avoirs à établir | 455 932 |
| Total | 44 633 119 |

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

| | Charges d'exploitation | Charges Financières | Charges Exceptionnelles |
|-----------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| Charges constatées d'avance | 925 461 | | |
| Total | 925 461 | | |

Produits constatés d'avance

| | Produits d'exploitation | Produits Financières | Produits Exceptionnels |
|--|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Produits constatés d'avance | 44 695 233 | | |
| Pca étalement surloyer Croissy | 11 852 | | |
| Pca étalement surloyer Flevy | 22 133 | | |
| Pca étalement surloyer Ferrières | 38 633 | | |
| Pca étalement surloyer Trappes | 87 966 | | |
| Pca étalement surloyer Athis-Mons | 146 261 | | |
| Pca étalement surloyer Fleury | 534 561 | | |
| Pca étalement surloyer Chanceaux | 47 112 | | |
| Pca étalement surloyer Vendenheim | 44 064 | | |
| Pca étalement surloyer pv Green Yellow | 3 453 703 | | |
| Pca étalement surloyer Gondreville | 656 619 | | |
| Pca étalement surloyer Escrennes | 10 693 | | |
| Pca étalement surloyer Serris | 475 692 | | |
| Pca étalement surloyer Rouvignies D | 150 758 | | |
| Total | 50 375 282 | | |

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

| En Euros | Immobilisations | | | | Amortissements | | | | VNC |
|-------------------------------|--------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| | 31/12/2020 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2021 | 31/12/2020 | Augmentations | Diminutions | 31/12/2021 | 31/12/2021 |
| Capri Artenay | 37 543 085 | | | 37 543 085 | 1 331 801 | 1 331 801 | | 2 663 603 | 31 963 236 |
| Capri Allones | 22 392 837 | | | 22 392 837 | 766 919 | 766 919 | | 1 533 839 | 18 406 065 |
| Capri Luneville | 24 736 394 | | | 24 736 394 | 912 015 | 912 015 | | 1 824 031 | 21 888 372 |
| Capri Laudun | 15 716 507 | | | 15 716 507 | 578 648 | 578 648 | | 1 157 295 | 13 887 541 |
| Capri Aulnay | 22 557 847 | | | 22 557 847 | 660 795 | 660 795 | | 1 321 591 | 15 859 091 |
| Capri Bourges | 16 131 981 | | | 16 131 981 | 580 421 | 580 421 | | 1 160 842 | 13 930 104 |
| Capri Vendin | 24 768 311 | | | 24 768 311 | 904 983 | 904 983 | | 1 809 967 | 21 719 599 |
| Capri Epaux-Bézu | 14 609 560 | | | 14 609 560 | 549 421 | 549 421 | | 1 098 843 | 13 186 113 |
| Capri Bagé La Ville | 17 383 955 | | | 17 383 955 | 597 907 | 597 907 | | 1 195 814 | 14 349 766 |
| Capri Savigny sur Clairis | 13 639 492 | | | 13 639 492 | 506 091 | 506 091 | | 1 012 181 | 12 146 172 |
| Capri Cholet | 15 929 501 | | | 15 929 501 | 580 947 | 580 947 | | 1 161 894 | 13 942 734 |
| Capri Crépy | 8 510 305 | | | 8 510 305 | 258 025 | 258 025 | | 516 050 | 6 192 606 |
| Capri Billy | 9 133 660 | | | 9 133 660 | 332 770 | 332 770 | | 665 540 | 7 986 482 |
| Capri La Courneuve | 12 167 584 | | | 12 167 584 | 395 472 | 395 472 | | 790 943 | 9 491 318 |
| Capri Combs La Ville | 8 156 855 | | | 8 156 855 | 272 417 | 272 417 | | 544 833 | 6 537 999 |
| Capri Brie Comte Robert | 13 819 739 | | | 13 819 739 | 425 565 | 425 565 | | 851 130 | 10 213 557 |
| Capri Plaisance du Touch | 7 790 738 | | | 7 790 738 | 276 071 | 276 071 | | 552 142 | 6 625 698 |
| Capri Labenne | 5 032 198 | | | 5 032 198 | 163 673 | 163 673 | | 327 346 | 3 928 157 |
| Capri Cestas | 8 415 685 | | | 8 415 685 | 288 768 | 288 768 | | 577 535 | 6 930 422 |
| Capri Saint Quentin Fallavier | 4 252 206 | | | 4 252 206 | 138 508 | 138 508 | | 277 016 | 3 324 198 |
| Capri Bain de Bretagne | 3 744 056 | | | 3 744 056 | 132 385 | 132 385 | | 264 771 | 3 177 248 |
| Capri Ploufragan | 1 014 812 | | | 1 014 812 | 28 246 | 28 246 | | 54 492 | 677 901 |
| Sous-total Cargo | 307 447 307 | 0 | 0 | 307 447 307 | 10 681 849 | 10 681 849 | 0 | 21 363 698 | 286 083 609 |
| Immotournan | 275 345 | | | 275 345 | | | | 0 | 275 345 |
| Immogonesse | 41 341 | | | 41 341 | 9 727 | 2 432 | | 12 159 | 29 182 |
| Portimmo (Genevilliers) | 7 081 263 | | | 7 081 263 | 544 712 | 272 356 | | 817 069 | 6 264 194 |
| Total Malis techniques | 314 845 256 | 0 | 0 | 314 845 256 | 11 236 288 | 10 956 637 | 0 | 22 192 926 | 292 652 330 |

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | 31/12/2020 | Attribution d'actions gratuites | Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 25/03/2021) | Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 25/03/2021 | Résultat 31/12/2021 | 31/12/2021 |
|--|--------------------|---------------------------------------|--|---|------------------------|--------------------|
| Capital social | 44 618 454 | | | 558 636 | | 45 177 090 |
| Prime d'émission | 30 257 942 | | | 20 979 575 | | 51 237 517 |
| Prime d'apport | 266 439 293 | | - 44 277 653 | | | 222 161 640 |
| Réserve légale | 4 461 846 | | | 55 864 | | 4 517 710 |
| Autres Réserves | 2 894 | | - 2 894 | 6 273 | | 6 273 |
| Résultat de l'exercice 31/12/20 | 2 568 830 | | - 2 568 830 | | | 0 |
| Résultat de l'exercice 31/12/21 | | | | | 41 382 057 | 41 382 057 |
| Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires | 348 349 258 | 0 | - 46 849 377 | 21 600 348 | 41 382 057 | 364 482 286 |

L'assemblée générale mixte du 25 mars 2021 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2020 à la distribution de dividende pour 2 568 830,02 €.
- décidé le prélèvement de 44 277 652,98 € sur le compte prime d'apport,
- décidé le prélèvement de 2 893,70 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 2,10 €/action, soit 46 849 376,70 euros.

Le directoire du 29 avril 2021 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- Le paiement en actions pour un montant de 21 594 074,58€
- Le paiement cash pour un montant de 25 255 302,12 €.

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 30 décembre 2021, la société ARGAN détient 803 actions d'autocontrôle soit moins de 0,0036 % du capital.

La valeur des actions est de 89 583€ et aucune dépréciation n'a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 8 071 achats et 10 281 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 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 2019, 2020 et 2021.

L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2019 / 2020 / 2021, qui sera mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

| SECTEUR D'ACTIVITE | 31/12/2021 |
|---------------------------|--------------------|
| LOYERS | 153 076 725 |
| REDEVANCES DE GESTION | 500 |
| LOCATIONS DIVERSES | 50 |
| REFACTURATION DES CHARGES | 28 514 027 |
| TOTAL | 181 591 302 |

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 179 200 €

Honoraire des autres services : 35 000 €

Parties liées

Montant compris dans les produits financiers :

-avec SCCV Nantour pour un montant de 21 478 €.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

| | Charges | Produits |
|---|-------------------|-------------------|
| Pénalités sur marchés | | |
| Pénalités, amendes fiscales et pénales | 119 | |
| Valeurs comptables des éléments d'actif cédés | 30 972 101 | |
| Amortissements dérogatoires | 1 085 157 | |
| Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion | | 1 045 000 |
| Produits des cessions d'éléments d'actif | | 70 575 832 |
| Subventions d'investissement virées au résultat | | 122 459 |
| Amortissements dérogatoires | | 498 608 |
| TOTAL | 32 057 377 | 72 241 899 |

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

| | Résultat avant impôt | Impôt correspondant | Résultat après impôt |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| + Résultat courant | 1 225 238 | 27 703 | 1 197 535 |
| + Résultat exceptionnel | 40 184 522 | | 40 184 522 |
| + Participations des salariés | | | |
| Résultat comptable | 41 409 760 | 27 703 | 41 382 057 |

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2021 relève du régime non SIIC.

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 26 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 23 personnes
- Employés : 3 personnes

Informations sur les dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

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

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 793 936 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 230 500 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 134 500€
- Indemnité du président : 96 000€

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

| Engagements donnés | Montant en euros |
|--|--------------------|
| Effets escomptés non échus | |
| Avals et cautions | 3 000 112 |
| Engagements en matière de pensions | |
| Engagements de crédit–bail mobilier | |
| Engagements de crédit–bail immobilier | 139 535 959 |
| <i>DETTES FINANCIERES FAISANT L’OBJET D’UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i> | <i>82 960 220</i> |
| <i>DETTES FINANCIERES FAISANT L’OBJET D’UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i> | <i>542 641 878</i> |
| Autres engagements donnés | 625 602 098 |
| TOTAL | 768 139 139 |
| Dont concernant : | |
| Les dirigeants | |
| Les filiales | |
| Les participations | |
| Les autres entreprises liées | |
| Engagements assortis de suretés réelles | |

Les échéances des engagements donnés concernant les avals et les cautions au cours des exercices suivants sont les suivants :

2022 : 230 k€

2023 : 2 590 k€

2027 : 180 k€

Les engagements en matière de pensions sont considérés comme non significatifs.

Au titre de l’exercice 2021, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap et des tunnels.

Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 82 960 k€ (Swap) et 542 642 k€ (Tunnel) à la clôture de l’exercice 2021.

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

| | Terrain | Constructions | Matériel Outillage | Autres | Total |
|---|---------|--|-----------------------|--------|--|
| Valeur d'origine | | 303 276 925 | | | 303 276 925 |
| Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice | | | | | |
| Amortissements | | | | | |
| Cumul exercices antérieurs Exercice | | 188 764 715 24 437 127 | | | 188 764 715 24 437 127 |
| Redevances payées | | 213 201 842 | | | 213 201 842 |
| A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans | | 22 489 548 62 056 997 12 369 304 | | | 22 489 548 62 056 997 12 369 304 |
| Redevances restant à payer | | 96 915 849 | | | 96 915 849 |
| A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans | | 29 870 108 12 750 001 | | | 29 870 108 12 750 001 |
| Valeur résiduelle | | 42 620 109 | | | 42 620 109 |
| Montant pris en charge dans l'exercice | | 28 950 974 | | | 28 950 974 |

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

| RUBRIQUES | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|--------------------|---------------------|
| Résultat net | 41 382 057 | 2 568 830 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 81 414 549 | 69 007 448 |
| Autres produits et charges calculés | -122 459 | -53 981 |
| Plus et moins-values de cession | -39 603 731 | -19 513 999 |
| Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt | 83 070 416 | 52 008 298 |
| Coût de l'endettement financier net | 28 748 520 | 25 015 967 |
| Charge d'impôt | 27 703 | 24 652 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A) | 111 846 639 | 77 048 917 |
| Impôts versé | -49 304 | 1 623 977 |
| Variation du B.F.R. lié à l'activité | 20 958 514 | 8 017 928 |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) | 132 755 849 | 86 690 822 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles | -118 655 910 | -309 723 464 |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles | 70 575 832 | 46 937 792 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières | -45 319 230 | -620 958 |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières | | 46 891 |
| Incidence des variations de périmètre | | 46 891 |
| Variation des prêts et avances consentis | 152 037 | -16 549 |
| Subventions d'investissement reçues | 245 937 | 531 084 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E) | -93 001 334 | -262 845 204 |
| Rachats et ventes d'actions propres | 148 013 | -163 863 |
| Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires) | -25 249 029 | -38 175 411 |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts | 636 687 770 | 988 879 722 |
| Remboursements d'emprunts | -154 701 999 | -741 413 399 |
| Intérêts financiers nets versés | -28 411 040 | -22 816 704 |
| Autres flux liés aux opérations de financement | 5 366 752 | 10 547 282 |
| FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement (F) | 433 840 467 | 196 857 627 |
| Incidence des variations des cours des devises (G) | | |
| VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F + G) | 473 594 982 | 20 703 245 |
| TRESORERIE D'OUVERTURE | 37 310 779 | 16 607 534 |
| TRESORERIE DE CLOTURE | 510 905 761 | 37 310 779 |

DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

| | Montant du résultat | Imputation des déficits | Résultat net après déficits | Obligations de distribution | |
|---|---------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| | | | | Exercice N | N+1 |
| Location | 3 560 414 | | 3 560 414 | 3 382 394 | |
| Plus-values de cession | 38 709 840 | | 38 709 840 | 0 | 27 096 888 |
| Dividendes | | | | | |
| Résultat exonéré avant imputation déficit | 42 270 254 | 0 | 42 270 254 | 30 479 282 | |
| Déficit imputé | 0 | | | | |
| Résultat exonéré après imputation déficit | 42 270 254 | | | | |
| Résultat imposable | 145 806 | | | | |
| Résultat comptable | 41 382 057 | | | | |

L'obligation de distribution est égale à 30 479 282 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

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

DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHE

| (En milliers d'euros) | Notionnel au 31.12.2021 | Juste valeur au 31.12.2021 | Juste valeur au 31.12.2020 | Variation de juste valeur | Dont variation de juste valeur en capitaux propres | Dont variation de juste valeur en résultat | Dont soulte restant à étaier |
|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------------------------------|
| Swaps de taux, payeur fixe | 82 960 | - 3 250 | - 6 334 | 3 085 | 3 085 | | 1 207 |
| Caps et tunnels de taux | 542 642 | 80 | - 3459 | 3 539 | | 3 539 | 731 |
| Amortissements soulte | | | | | 890 | | -890 |
| Total instruments de couverture de flux de trésorerie | 625 602 | - 3 170 | - 9 793 | 6 624 | 3 975 | 3 539 | 1 048 |

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2021 | | | Montant au 31.12.2020 | | |
|----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| | Fixe | Variable couvert | Variable non couvert | Fixe | Variable couvert | Variable non couvert |
| Emprunts | 1 404 524 | 366 185 | 253 358 | 942 935 | 350 805 | 230 172 |
| Dette Location financement | | 70 912 | 66 946 | | 84 990 | 97 619 |
| Emprunts RCF | | | 2 010 | | | 10 020 |
| Swap Macro | | | | | | |
| Tunnel Swap Macro | | 188 505 | -188 505 | | 218 721 | -218 721 |
| Dettes Financières | 1 404 524 | 625 602 | 133 809 | 942 935 | 654 516 | 119 090 |
| Total | | 2 163 935 | | | 1 716 541 | |

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.

La part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 6,18%.

Selon les termes de ces swaps, le groupe paie des taux d'intérêts 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.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Au cours du mois de janvier 2022, la société a procédé à un remboursement anticipé de prêts hypothécaires pour un montant global de 248 millions d'euros.