

**SA ARGAN**

Comptes annuels  
Bilan au 31/12/2021

21 RUE BEFFROY  
92200 NEUILLY SUR SEINE  
**SIRET : 39343060800041**

## BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
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				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
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
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 238 205 681</b>	<b>257 617 293</b>	<b>1 980 588 388</b>	<b>1 911 192 115</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>196 271</b>		<b>196 271</b>	<b>72 055</b>
<b>Créances (3)</b>				
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				
<b>Divers</b>				
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
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>558 588 232</b>		<b>558 588 232</b>	<b>115 243 252</b>
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				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 806 966 317</b>	<b>257 617 293</b>	<b>2 549 349 024</b>	<b>2 033 715 851</b>
(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
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
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		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>41 382 057</b>	<b>2 568 830</b>
Subventions d'investissement	1 078 556	955 078
Provisions réglementées	4 448 660	3 862 111
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>370 009 501</b>	<b>353 166 446</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
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
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>2 179 339 523</b>	<b>1 680 549 405</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 549 349 024</b>	<b>2 033 715 851</b>
(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
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	181 591 302		181 591 302	168 514 414
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>181 591 302</b>		<b>181 591 302</b>	<b>168 514 414</b>
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
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>302 427 257</b>	<b>312 230 887</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
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
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>272 250 746</b>	<b>304 378 342</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATIONS (I-II)</b>			<b>30 176 471</b>	<b>7 852 545</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				<b>1 037 367</b>
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>			<b>- 224 191</b>	
<b>Produits financiers</b>				
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
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>455 363</b>	<b>464 768</b>
<b>Charges financières</b>				
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				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>29 182 405</b>	<b>25 389 291</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>- 28 727 042</b>	<b>- 24 924 523</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>1 225 238</b>	<b>-16 034 611</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits exceptionnels</b>		
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
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>72 241 899</b>	<b>47 284 053</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
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
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>32 057 377</b>	<b>28 655 960</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>40 184 522</b>	<b>18 628 093</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	27 703	24 652
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>375 124 519</b>	<b>361 017 074</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>333 742 463</b>	<b>358 448 244</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>41 382 057</b>	<b>2 568 830</b>
(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<sup>er</sup> 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 évènement 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 CO<sup>2</sup> par an.

En mai, le groupe a livré l'extension de 12.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 CO<sup>2</sup> par an.

En novembre, la société ARGAN a livré l'extension de 18.000 m<sup>2</sup> de la plateforme logistique située à Meung-sur-Loire (45) pour la porter à un total de 32.0000 m<sup>2</sup>. Deux cellules d'une surface totale de 13.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>19 410 055</b>		<b>13 043 808</b>	<b>6 366 248</b>
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
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 047 931 840</b>	<b>256 352 101</b>	<b>136 467 254</b>	<b>2 167 816 687</b>
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
<b>Immobilisations financières</b>	<b>25 046 196</b>	<b>44 503 302</b>	<b>5 526 752</b>	<b>64 022 747</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 092 388 091</b>	<b>300 855 403</b>	<b>155 037 813</b>	<b>2 238 205 681</b>

## NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
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				
<b>Augmentations de l'exercice</b>		<b>256 352 101</b>	<b>44 503 302</b>	<b>300 855 403</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
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				
<b>Diminutions de l'exercice</b>	<b>13 043 808</b>	<b>136 467 254</b>	<b>5 526 752</b>	<b>155 037 813</b>

## 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
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>69 993</b>	<b>5 210</b>		<b>75 203</b>
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
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>179 850 487</b>	<b>79 839 727</b>	<b>2 148 125</b>	<b>257 542 090</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>179 920 480</b>	<b>79 844 937</b>	<b>2 148 125</b>	<b>257 617 293</b>

## 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
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	19 214 859	4 220 211	14 994 648
Autres	302 458		302 458
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
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	
<b>Total</b>	<b>66 791 447</b>	<b>48 841 654</b>	<b>17 949 793</b>
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
<b>Total</b>	<b>1 722 027</b>

## 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				
<b>TOTAL</b>	<b>1 275 495</b>		<b>1 275 495</b>	
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
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				
<b>TOTAL</b>	<b>3 862 111</b>	<b>1 085 157</b>	<b>498 608</b>	<b>4 448 660</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
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		
<b>TOTAL</b>	<b>2 179 339 523</b>	<b>487 212 493</b>	<b>1 004 433 313</b>	<b>687 693 717</b>
(*) 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'interressement	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
<b>Total</b>	<b>44 633 119</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	925 461		
<b>Total</b>	<b>925 461</b>		

#### 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		
<b>Total</b>	<b>50 375 282</b>		



## 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
<b>Sous-total Cargo</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>10 681 849</b>	<b>10 681 849</b>	<b>0</b>	<b>21 363 698</b>	<b>286 083 609</b>
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
<b>Total Malis techniques</b>	<b>314 845 256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 845 256</b>	<b>11 236 288</b>	<b>10 956 637</b>	<b>0</b>	<b>22 192 926</b>	<b>292 652 330</b>

## 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
<b>Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires</b>	<b>348 349 258</b>	<b>0</b>	<b>- 46 849 377</b>	<b>21 600 348</b>	<b>41 382 057</b>	<b>364 482 286</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>181 591 302</b>

### 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
<b>TOTAL</b>	<b>32 057 377</b>	<b>72 241 899</b>

### 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			
<b>Résultat comptable</b>	<b>41 409 760</b>	<b>27 703</b>	<b>41 382 057</b>

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
<b>TOTAL</b>	<b>768 139 139</b>
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
<b>Valeur d'origine</b>		<b>303 276 925</b>			<b>303 276 925</b>
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
<b>Amortissements</b>					
Cumul exercices antérieurs		188 764 715			188 764 715
Exercice		24 437 127			24 437 127
<b>Redevances payées</b>		<b>213 201 842</b>			<b>213 201 842</b>
A un an au plus		22 489 548			22 489 548
A plus d'un an et cinq ans au plus		62 056 997			62 056 997
A plus de cinq ans		12 369 304			12 369 304
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>96 915 849</b>			<b>96 915 849</b>
A un an au plus					
A plus d'un an et cinq ans au plus		29 870 108			29 870 108
A plus de cinq ans		12 750 001			12 750 001
<b>Valeur résiduelle</b>		<b>42 620 109</b>			<b>42 620 109</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>28 950 974</b>			<b>28 950 974</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

RUBRIQUES	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat net</b>	<b>41 382 057</b>	<b>2 568 830</b>
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
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>83 070 416</b>	<b>52 008 298</b>
Coût de l'endettement financier net	28 748 520	25 015 967
Charge d'impôt	27 703	24 652
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>111 846 639</b>	<b>77 048 917</b>
Impôts versé	-49 304	1 623 977
Variation du B.F.R. lié à l'activité	20 958 514	8 017 928
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE ( D )</b>	<b>132 755 849</b>	<b>86 690 822</b>
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
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ( E )</b>	<b>-93 001 334</b>	<b>-262 845 204</b>
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
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement ( F )</b>	<b>433 840 467</b>	<b>196 857 627</b>
Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = ( D + E + F + G )</b>	<b>473 594 982</b>	<b>20 703 245</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>37 310 779</b>	<b>16 607 534</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>510 905 761</b>	<b>37 310 779</b>



## 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	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
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>625 602</b>	<b>- 3 170</b>	<b>- 9 793</b>	<b>6 624</b>	<b>3 975</b>	<b>3 539</b>	<b>1 048</b>

(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
<b>Total</b>		<b>2 163 935</b>			<b>1 716 541</b>	

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.