

**mazars**

61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

**exponens** 

20 rue Brunel  
75017 Paris

**Argan**

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

## **Argan**

Société anonyme

RCS Nanterre 393 430 608

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 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<sup>er</sup> janvier 2022 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

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 2 075 millions d’euros au 31 décembre 2022, soit 87,1% 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 2022 ;
- 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 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 2022, le cabinet Mazars était dans le 18<sup>ème</sup> exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 15<sup>ème</sup> exercice, dont respectivement 17<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> 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 22 février 2023

DocuSigned by:  
  
A126C5F25F394C5...

Jean-Maurice El Nouchi

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 22 février 2023

DocuSigned by:  
  
EC0FAF375253422...

Nathalie Lutz

## BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
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	80 218	78 090	2 128	2 635
Fonds commercial (1)				6 129 257
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	280 825 258		280 825 258	251 885 699
Construction	1 782 736 503	310 754 411	1 471 982 092	1 338 343 735
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 918 990	33 811 863	282 107 128	293 029 303
Immobilisations corporelles en cours	39 788 708		39 788 708	25 216 554
Avances et acomptes	606 384		606 384	1 799 307
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	44 515 419		44 515 419	44 505 429
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	14 376 640		14 376 640	19 214 859
Autres immobilisations financières	495 693		495 693	302 458
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 479 502 966</b>	<b>344 644 364</b>	<b>2 134 858 602</b>	<b>1 980 588 388</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>112 055</b>		<b>112 055</b>	<b>196 271</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	46 093 884		46 093 884	24 406 036
Autres créances	35 192 328		35 192 328	21 942 633
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	105 812 478		105 812 478	15 090 608
Disponibilités	50 450 834		50 450 834	496 027 225
Charges constatées d'avance (3)	1 674 040		1 674 040	925 461
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>239 335 620</b>		<b>239 335 620</b>	<b>558 588 232</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	8 526 727		8 526 727	10 172 403
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 727 365 313</b>	<b>344 644 364</b>	<b>2 382 720 949</b>	<b>2 549 349 024</b>
(1) Dont droit au bail				6 129 257
(2) Dont à moins d'un an (brut)			3 755 865	4 220 211
(3) Dont à plus d'un an (brut)			2 077 415	2 652 686

## BILAN PASSIF

	31/12/2022	31/12/2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	45 902 580	45 177 090
Primes d'émission, de fusion, d'apport, Ecart de réévaluation	292 230 200	273 399 156
Réserve légale	4 590 258	4 517 709
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 929	6 273
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>15 587</b>	<b>41 382 057</b>
Subventions d'investissement	3 845 842	1 078 556
Provisions réglementées	5 268 999	4 448 660
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>351 860 395</b>	<b>370 009 501</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	630 000 000	655 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 235 800 070	1 368 932 431
Emprunts et dettes financières diverses (3)	10 880 665	10 240 112
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 424 234	21 433 715
Dettes fiscales et sociales	9 440 650	9 200 649
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 876 812	63 031 274
Autres dettes	2 850 243	1 126 060
Produits constatés d'avance	57 587 880	50 375 282
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>2 030 860 554</b>	<b>2 179 339 523</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 382 720 949</b>	<b>2 549 349 024</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 666 216 140	1 692 127 030
(1) Dont à moins d'un an (a)	364 644 414	487 212 493
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	158 613	122 487
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours		

## COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	194 773 219		194 773 219	181 591 302
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>194 773 219</b>		<b>194 773 219</b>	<b>181 591 302</b>
Production stockée				
Production immobilisée			98 186 296	115 913 876
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			5 808 686	4 888 554
Autres produits			51 508	33 525
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>298 819 709</b>	<b>302 427 257</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)			153 125 781	163 221 280
Impôts, taxes et versements assimilés			22 561 776	21 566 340
Salaires et traitements			3 885 973	3 680 093
Charges sociales			1 609 199	1 524 771
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			91 083 639	82 103 494
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			189 226	154 808
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>272 455 595</b>	<b>272 250 746</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>26 364 114</b>	<b>30 176 471</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				<b>-224 191</b>
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			20 236	21 478
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			216 370	219 608
Autres intérêts et produits assimilés (3)			550 550	136 470
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			49 186	77 807
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>836 343</b>	<b>455 363</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			31 465 658	29 182 405
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			305 565	
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>31 771 223</b>	<b>29 182 405</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>- 30 934 880</b>	<b>- 28 727 042</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-4 570 766</b>	<b>1 225 238</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		1 045 000
Sur opérations en capital	14 443 593	70 698 291
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	491 942	498 608
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>14 935 535</b>	<b>72 241 899</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	29	119
Sur opérations en capital	9 003 913	30 972 101
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 312 281	1 085 157
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>10 316 223</b>	<b>32 057 377</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>4 619 312</b>	<b>40 184 522</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	32 959	27 703
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>314 591 586</b>	<b>375 124 519</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>314 576 000</b>	<b>333 742 463</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>15 587</b>	<b>41 382 057</b>
(a) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	23 673 066	28 950 974
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	20 236	21 478
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 2 382 294 359 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 15 587 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 16/01/2023 par les dirigeants de l'entreprise.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 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 2022, 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 : 45.902.580 euros  
Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine  
SIRET : 393 430 608

## FAITS CARACTERISTIQUES

### Autres éléments significatifs

Au cours de l'année 2022, ARGAN a investi près de 220M€ représentant plus de 245 000 m<sup>2</sup> et générant 13M€ de revenus locatifs, soit un taux de rendement moyen supérieur à 5.7% :

En janvier, la société Argan a livré le premier Aut0nom<sup>®</sup>, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte destinée à l'autoconsommation. Cet entrepôt de 14 000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Serris, en façade d'autoroute A4, est loué à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans.

Aut0nom<sup>®</sup> est le nouveau standard d'entrepôt d'ARGAN. Il accueille en toiture une centrale photovoltaïque, couplée à un ensemble de batteries de stockage, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires. Il remplace le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques air/air et généralise l'éclairage LED intelligent. Aut0nom<sup>®</sup> produit ainsi sur site plus

d'énergie verte qu'il n'en consomme pour son chauffage-refroidissement et son éclairage.

En février, Argan a procédé à la livraison de l'extension de 7 000 m<sup>2</sup> de son entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie, pour son locataire actuel Arvato Services Healthcare, qui porte la surface totale du site à 28 000 m<sup>2</sup>, avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.

Cette extension est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 440 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En mars, Argan a mis en service l'extension de 6 000 m<sup>2</sup> de son entrepôt de 12 000 m<sup>2</sup> situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg, et loué depuis 2000 à L'Oréal. Cette extension est louée à Intersurgical à travers un bail d'une durée ferme de neuf ans.

Cette extension est également équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 120 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En septembre, Argan a procédé à deux livraisons :

- Celle de son 2ème Auton0m, de 18 000 m<sup>2</sup>, à Caen (14). Cet entrepôt est entièrement loué à Legallais, leader français de la distribution de produits d'outillages et de quincaillerie pour les professionnels pour une durée ferme de 12 ans et est équipé de panneaux photovoltaïques et de batteries.
- Celle d'une plateforme logistique de 14 000 m<sup>2</sup> située à Saint-Jean-de-la-Neuille (76) louée à DIDACTIC, groupe spécialisé dans les équipements de protection, de perfusion ou de solutions d'hygiène pour une durée ferme de 12 ans.

Argan a également réceptionné un entrepôt neuf à Compans (77) de 15 000 m<sup>2</sup> entièrement loué à Colis Privé pour une durée ferme de 12 ans. Cet entrepôt développé par Virtuo a reçu le grand prix dans la catégorie logistique décerné par le SIMI (Salon de l'Immobilier d'Entreprise), illustrant « la démarche zéro émission nette de l'entrepôt ».

En décembre, la société a mis en service une extension de 18 000 m<sup>2</sup> située à Albon (26) louée à 2 groupes. La plateforme logistique totalise désormais 31 000 m<sup>2</sup>. La majeure partie de l'extension sera louée au groupe Bert, spécialisé dans les solutions logistiques & transports pour une durée ferme de 6 ans. Le reste de l'extension est

loué à Nutrition et Santé, déjà locataire des 13 000 m<sup>2</sup> existants, pour une durée ferme de 9 ans.

Dans le cadre de sa SCI Cargan-Log, détenue à 60% par ARGAN et 40% par le groupe Carrefour, ARGAN a loué l'intégralité des deux entrepôts situés à Marseille (13) et à Lens (62), d'une surface totale de 50 000 m<sup>2</sup> dont les réhabilitations ont été achevées respectivement en juillet et en décembre 2022.

L'ensemble de ces développements sont certifiés BREEAM « very good ».

En plus de ces développements, la société a acheté un entrepôt à Sens (89), à 110 km de Paris, au Renault Group. Cet entrepôt représente une surface de 153 000 m<sup>2</sup>, et est entièrement loué à Renault SAS pour une durée ferme de 12 ans

En parallèle, ARGAN a cédé en février 2022 un actif de 9 000 m<sup>2</sup> à Tours (37) pour un montant d'environ 14 M€.

## 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	6 129 257		6 129 257	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles	236 991	2 380		239 371
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>6 366 248</b>	<b>2 380</b>	<b>6 129 257</b>	<b>239 371</b>
Terrains	251 885 699	30 016 999	1 077 440	280 825 258
Constructions sur sol propre	1 490 126 804	216 367 179	3 588 446	1 702 905 537
Constructions sur sol d'autrui	82 980 242	1 054 013	4 203 290	79 830 966
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	619 521	139 731	39 084	720 168
Matériel de bureau et informatique, mobilier	250 498	10 262		260 760
Malis de fusion sur actifs corporels	314 845 257			314 845 257
Immobilisations corporelles en cours	25 216 554	66 640 878	52 068 724	39 788 708
Avances et acomptes	1 799 307	209 067	1 401 990	606 384
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 167 816 687</b>	<b>314 438 129</b>	<b>62 378 973</b>	<b>2 419 875 843</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	44 505 429	9 990		44 515 419
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	19 517 318	294 929	4 939 914	14 872 333
<b>Immobilisations financières</b>	<b>64 022 747</b>	<b>304 919</b>	<b>4 939 914</b>	<b>59 387 752</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 238 205 681</b>	<b>314 745 428</b>	<b>73 448 143</b>	<b>2 479 502 966</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		58 989 502		58 989 502
Virements de l'actif circulant			294 929	294 929
Acquisitions	2 380	255 448 627		255 451 007
Apports				
Créations			9 990	9 990
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>2 380</b>	<b>314 438 129</b>	<b>304 919</b>	<b>314 745 428</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste	6 129 257	52 860 245		58 989 502
Virements vers l'actif circulant			4 939 914	4 939 914
Cessions		9 518 728		9 518 728
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>	<b>6 129 257</b>	<b>62 378 973</b>	<b>4 939 914</b>	<b>73 448 413</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	-1 348	99.00	-2 453
SCI CARGAN-LOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 415 250	65 945 726	60,00	-935 136
SCI NEPTUNE	10 000		99.90	-
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000		49,90	-32 152

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%)	44 510 429	44 510 429			
-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	75 203	2 887		78 090
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>75 203</b>	<b>2 887</b>		<b>78 090</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	214 756 903	73 032 638		287 789 541
Constructions sur sol d'autrui	20 006 408	3 434 194	475 732	22 964 870
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	4 850	1 931		6 781
Matériel de transports	412 951	82 358	39 084	456 225
Matériel de bureau et informatique, mobilier	168 051	31 242		199 294
Malis de fusion sur actifs corporels	22 192 926	10 956 637		33 149 564
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>257 542 090</b>	<b>87 539 000</b>	<b>514 816</b>	<b>344 566 274</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>257 617 293</b>	<b>87 541 888</b>	<b>514 816</b>	<b>344 644 364</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 97 832 585 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	14 376 640	3 755 865	10 620 775
Autres	495 693		495 693
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	46 093 884	46 093 884	
Autres	35 192 328	33 114 913	2 077 415
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 674 040	1 674 040	
<b>Total</b>	<b>97 832 585</b>	<b>84 638 702</b>	<b>13 193 883</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	4 818 219		

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	1 109 042
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	10 568
Etat - Produits à recevoir	16 974
Banque - Intérêts courus à recevoir	468 362
<b>Total</b>	<b>1 604 946</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				
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
<b>TOTAL</b>				
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles				

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 45 902 580,00€ décomposé en 22 951 290 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	22 588 545	2,00
Titres émis pendant l'exercice	362 745	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	22 951 290	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	4 448 660	1 312 281	491 942	5 268 999
Prêts d'installation				
Autres provisions				
<b>TOTAL</b>	<b>4 448 660</b>	<b>1 312 281</b>	<b>491 942</b>	<b>5 268 999</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles		1 312 281	491 942	

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 2 030 860 554 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 (*)	630 000 000	130 000 000	500 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	158 613	158 613		
- à plus de 1 an à l'origine	1 235 641 457	79 338 402	499 801 770	656 501 285
Emprunts et dettes financières divers (*)	10 880 665	967 580	1 832 019	8 081 066
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31 424 234	31 424 234		
Dettes fiscales et sociales	9 440 650	9 440 650		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	52 876 812	52 876 812		
Autres dettes (**)	2 850 243	2 850 243		
Produits constatés d'avance	57 587 880	57 587 880		
<b>TOTAL</b>	<b>2 030 860 554</b>	<b>364 644 414</b>	<b>1 001 633 789</b>	<b>664 582 351</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	294 748 992			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	453 026 678			
(**) Dont envers les groupes et associés				

## NOTES SUR LE BILAN

### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	28 368 725
Fournisseurs d'immo. fnp	13 563 292
Intérêts courus sur emprunts	8 000 923
Banques – intérêts courus à payer	158 610
Prov congés payés	202 166
Prov prime d'interressement	408 409
Prov charges s/cp	94 959
Etat – provisions diverses	584 196
Etat – provision organic	240 000
Etat – provision tvts	20 566
Clients avoirs à établir	826 557
Etat – Retenue Capitaux mobiliers	8 365
<b>Total</b>	<b>52 476 766</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	1 674 040		
<b>Total</b>	<b>1 674 040</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	52 086 870		
Pca étalement surloyer Croissy	29 425		
Pca étalement surloyer Flevy	17 632		
Pca étalement surloyer Ferrières	31 389		
Pca étalement surloyer Chanteloup	94 931		
Pca étalement surloyer Trappes	55 486		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	127 183		
Pca étalement surloyer Fleury	557 276		
Pca étalement surloyer Chanceaux	41 033		
Pca étalement surloyer Vendenheim	38 316		
Pca étalement surloyer pv Green Yellow	3 175 926		
Pca étalement surloyer Gondreville	575 388		
Pca étalement surloyer Escrennes	9 225		
Pca étalement surloyer Serris	323 952		
Pca étalement surloyer St-jean	75 917		
Pca étalement surloyer Rouvignies D	128696		
Pca étalement surloyer Ferrières Park	219 234		
<b>Total</b>	<b>57 587 880</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
	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	31/12/2022	31/12/2022
Capri Artenay	37 543 085			37 543 085	2 663 603	1 331 801		3 995 404	33 547 681
Capri Allones	22 392 837			22 392 837	1 533 839	766 919		2 300 758	20 092 078
Capri Luneville	24 736 394			24 736 394	1 824 031	912 015		2 736 046	22 000347
Capri Laudun	15 716 507			15 716 507	1 157 295	578 648		1 735 943	13 980 564
Capri Aulnay	22 557 847			22 557 847	1 321 591	660 795		1 982 386	20 575 461
Capri Bourges	16 131 981			16 131 981	1 160 842	580 421		1 741 263	14 390 718
Capri Vendin	24 768 311			24 768 311	1 809 967	904 983		2 714 950	22 053 361
Capri Epaux-Bézu	14 609 560			14 609 560	1 098 843	549 421		1 648 264	12 961 296
Capri Bagé La Ville	17 383 955			17 383 955	1 195 814	597 907		1 793 721	15 590 235
Capri Savigny sur Clairis	13 639 492			13 639 492	1 012 181	506 091		1 518 272	12 121 221
Capri Cholet	15 929 501			15 929 501	1 161 894	580 947		1 742 842	14 186 659
Capri Crépy	8 510 305			8 510 305	516 050	258 025		774 076	7 736 229
Capri Billy	9 133 660			9 133 660	665 540	332 770		998 310	8 135 350
Capri La Courneuve	12 167 584			12 167 584	790 943	395 472		1 186 415	10 981 169
Capri Combs La Ville	8 156 855			8 156 855	544 833	272 417		817 250	7 339 605
Capri Brie Comte Robert	13 819 739			13 819 739	851 130	425 565		1 276 695	12 543 045
Capri Plaisance du Touch	7 790 738			7 790 738	552 142	276 071		828 212	6 962 526
Capri Labenne	5 032 198			5 032 198	327 346	163 673		491 020	4 541 178
Capri Cestas	8 415 685			8 415 685	577 535	288 768		866 303	7 549 382
Capri Saint Quentin Fallavier	4 252 206			4 252 206	277 016	138 508		415 525	3 836 681
Capri Bain de Bretagne	3 744 056			3 744 056	264 771	132 385		397 150	3 346 900
Capri Ploufragan	1 014 812			1 014 812	54 492	28 246		84 738	930 074
<b>Sous-total Cargo</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>21 363 698</b>	<b>10 681 849</b>	<b>0</b>	<b>32 045 547</b>	<b>275 401 759</b>
Immotournan	275 345			275 345	0			0	275 345
Immogonesse	41 341			41 341	12 159	2 432		14 591	26 750
Portimmo (Genevilliers)	7 081 263			7 081 263	817 069	272 356		1 089 425	5 991 838
<b>Total Malis techniques</b>	<b>314 845 256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 845 257</b>	<b>22 192 926</b>	<b>10 956 637</b>	<b>0</b>	<b>33 149 564</b>	<b>281 695 693</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2021	Attribution d'actions gratuites	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 24/03/2022)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 24/03/2022	Résultat 31/12/2022	31/12/2022
Capital social	45 177 090			725 490		45 902 580
Prime d'émission	51 237 517			36 172 931		87 410 448
Prime d'apport	222 161 640		-17 341 888			204 819 752
Réserve légale	4 517 709			72 549		4 590 258
Autres Réserves	6 273		-6 273	6 929		6 929
Résultat de l'exercice 31/12/21	41 382 056		-41 382 056			0
Résultat de l'exercice 31/12/22					15 587	15 587
<b>Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires</b>	<b>364 482 285</b>	<b>0</b>	<b>-58 730 217</b>	<b>36 977 899</b>	<b>15 587</b>	<b>342 745 554</b>

L'assemblée générale mixte du 24 mars 2022 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2021 à la distribution de dividende pour 41 382 056.68 €.
- décidé le prélèvement de 17 341 887.62 € sur le compte prime d'apport,
- décidé le prélèvement de 6 272.70 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 2,60 €/action, soit 58 730 217 euros.

Le directoire du 26 avril 2022 déclare que la distribution du dividende s'effectue comme suit :

- Le paiement en actions pour un montant de 36 970 970.40 €
- Le paiement cash pour un montant de 21 759 246.60 €.

### ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 30 décembre 2022, la société ARGAN détient 10 363 actions d'autocontrôle soit moins de 0,0005% du capital.

La valeur des actions est de 790 702€ 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 212 004 achats et 202 444 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. Au cours de sa séance du 17 janvier 2022, le Directoire a attribué en une seule fois 30 074 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société.

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 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal qui sera mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2022
LOYERS	163 145 157
MAITRISE D'OUVRAGE	753 000
REDEVANCES DE GESTION	500
LOCATIONS DIVERSES	400
REFACTURATION DES CHARGES	30 874 162
<b>TOTAL</b>	<b>194 773 219</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 186 000 €

Honoraire des autres services : 10 000 €

#### Parties liées

Montant compris dans les produits financiers :

-avec SCCV Nantour pour un montant de 20 236 €.

## 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	29	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	9 003 913	
Amortissements dérogatoires	1 312 281	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		4 998
Produits des cessions d'éléments d'actif		14 157 500
Subventions d'investissement virées au résultat		281 095
Amortissements dérogatoires		491 942
<b>TOTAL</b>	<b>10 316 223</b>	<b>14 935 535</b>

### Résultat et impôts sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	-4 570 766	32 959	-4 603 725
+ Résultat exceptionnel	4 619 312		4 619 312
+ Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>48 546</b>	<b>32 959</b>	<b>15 587</b>

L'impôt sur les sociétés comptabilisé au titre de l'exercice 2022 relève du régime non SIIC.

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Effectif**

Effectif moyen du personnel : 27 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 24 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 1 083 548 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 240 000 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 144 000€
- Indemnité du président : 96 000€

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	3 001 692
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit–bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	107 414 788
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>146 379 952</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>509 087 333</i>
Autres engagements donnés	655 467 285
<b>TOTAL</b>	<b>765 883 765</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 :

2023 : 2 590 k€

2025 : 232 k€

2027 : 180 k€

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

Au titre de l'exercice 2022, 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 146 380 k€ (Swap) et 509 087 k€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2022.

## AUTRES INFORMATIONS

### Crédit-Bail

	Terrain	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>		<b>248 635 683</b>			<b>248 635 683</b>
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
<b>Amortissements</b>					
Cumul exercices antérieurs		169 084 452			169 084 452
Exercice		19 508 954			19 508 954
<b>Redevances payées</b>		<b>188 593 406</b>			<b>188 593 406</b>
A un an au plus		19 765 274			19 765 274
A plus d'un an et cinq ans au plus		49 357 473			49 357 473
A plus de cinq ans		5 771 933			5 771 933
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>74 894 680</b>			<b>74 894 680</b>
A un an au plus		1			1
A plus d'un an et cinq ans au plus		24 020 106			24 020 106
A plus de cinq ans		8 500 000			8 500 000
<b>Valeur résiduelle</b>		<b>32 520 107</b>			<b>32 520 107</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>23 673 066</b>			<b>23 673 066</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

RUBRIQUES	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net</b>	<b>15 587</b>	<b>41 382 057</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	91 903 978	81 414 549
Autres produits et charges calculés	-281 095	-122 459
Plus et moins-values de cession	-5 153 587	-39 603 731
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>86 484 883</b>	<b>83 070 416</b>
Coût de l'endettement financier net	30 955 117	28 748 520
Charge d'impôt	32 959	27 703
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>117 472 959</b>	<b>111 846 639</b>
Impôts versé	-30 755	-49 304
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-15 796 260	20 958 514
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE ( D )</b>	<b>101 645 944</b>	<b>132 755 849</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-267 597 479	-118 655 910
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	14 157 500	70 575 832
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	85 943	-45 319 230
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		
Incidence des variations de périmètre		
Variation des prêts et avances consentis	-193 235	152 037
Subventions d'investissement reçues	3 048 381	245 937
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ( E )</b>	<b>-250 498 890</b>	<b>-93 001 334</b>
Rachats et reventes d'actions propres	-701 117	148 013
Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires)	-21 752 318	-25 249 029
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	294 748 992	636 687 770
Remboursements d'emprunts	-453 026 677	-154 701 999
Intérêts financiers nets versés	-30 845 917	-28 411 040
Autres flux liés aux opérations de financement	4 838 219	5 366 752
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement ( F )</b>	<b>-206 738 818</b>	<b>433 840 467</b>
Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = ( D + E + F + G )</b>	<b>-355 591 764</b>	<b>473 594 982</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>510 905 761</b>	<b>37 310 779</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>155 313 997</b>	<b>510 905 761</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	9 212 920		9 212 920	8 752 274	
Plus-values de cession	4 970 472		4 970 472	0	3 479 330
Dividendes					
Résultat exonéré avant imputation déficit	14 183 392	0	14 183 392	12 231 604	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	14 183 392				
Résultat imposable	173 471				
Résultat comptable	15 586				

L'obligation de distribution est égale à 12 231 604 € 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 31.12.2022	Juste valeur au 31.12.2022	Juste valeur au 31.12.2021	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	146 379 952	11 629	- 3 250	14 880	14 880		677
Caps et tunnels de taux	509 087 333	19 181	80	19 101		19 101	370
Amortissements soulte					805		-805
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>655 467 285</b>	<b>30 810</b>	<b>- 3 170</b>	<b>33 981</b>	<b>15 686</b>	<b>19 101</b>	<b>242</b>

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022			Montant au 31.12.2021		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 161 413	451 455	243 763	1 404 524	366 185	253 358
Dette Location financement		56 636	42 596		70 912	66 946
Emprunts RCF			1 010			2 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		147 377	-147 377		188 505	-188 505
<b>Dettes Financières</b>	<b>1 161 413</b>	<b>655 467</b>	<b>139 992</b>	<b>1 404 524</b>	<b>625 602</b>	<b>133 809</b>
<b>Total</b>		<b>1 956 872</b>			<b>2 163 935</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.

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**

Néant