

**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 2023

Mazars  
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux  
comptes à directoire et conseil de surveillance  
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Exponens Conseil et Expertise  
Société par actions simplifiée  
Capital de 6 000 000 euros - RCS Paris 351 329 503

## Argan

Société anonyme

RCS Nanterre 393 430 608

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 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 2023 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.821-53 et R.821-180 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 2 104 millions d’euros au 31 décembre 2023, soit 92,4 % 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 s’avère notablement 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 2023 ;
- 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 avérées ;
- 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 2023, le cabinet Mazars était dans le 19<sup>ème</sup> exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 16<sup>ème</sup> exercice, dont respectivement 18<sup>ème</sup> et 16<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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 21 février 2024

DocuSigned by:  
  
08B8725BC90D40A...

Said Benhayoune

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 21 février 2024

DocuSigned by:  
  
C1F2723F97BB4A0...

Yvan Corbic



## BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
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	79 108	1 110	2 128
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	298 468 685		298 468 685	280 825 258
Construction	1 892 772 158	388 401 916	1 504 370 243	1 471 982 092
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 964 187	44 830 844	271 133 343	282 107 128
Immobilisations corporelles en cours	29 664 848		29 664 848	39 788 708
Avances et acomptes	718 190		718 190	606 384
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	44 515 427		44 515 427	44 515 419
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 249 590		9 249 590	14 376 640
Autres immobilisations financières	652 395		652 395	495 693
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 592 244 851</b>	<b>433 311 868</b>	<b>2 158 932 984</b>	<b>2 134 858 602</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>304 974</b>		<b>304 974</b>	<b>112 055</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	38 865 557		38 865 557	46 093 884
Autres créances	29 188 162		29 188 162	35 192 328
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	904 146	26 596	877 550	105 812 478
Disponibilités	41 954 288		41 954 288	50 450 834
Charges constatées d'avance (3)	796 241		796 241	1 674 040
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>112 013 369</b>	<b>26 596</b>	<b>111 986 773</b>	<b>239 335 620</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	6 848 329		6 848 329	8 526 727
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 711 106 549</b>	<b>433 338 464</b>	<b>2 277 768 085</b>	<b>2 382 720 949</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			2 801 052	3 755 865
(3) Dont à plus d'un an (brut)			11 761 098	2 077 415

## BILAN PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	46 159 394	45 902 580
Primes d'émission, de fusion, d'apport, Ecart de réévaluation	230 382 420	292 230 200
Réserve légale	4 615 939	4 590 258
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	37 296	6 929
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>15 488 020</b>	<b>15 587</b>
Subventions d'investissement	5 579 667	3 845 842
Provisions réglementées	7 235 349	5 268 999
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>309 498 086</b>	<b>351 860 395</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	500 000 000	630 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 342 730 003	1 235 800 070
Emprunts et dettes financières diverses (3)	11 844 920	10 880 665
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 163 205	31 424 234
Dettes fiscales et sociales	10 119 405	9 440 650
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 364 403	52 876 812
Autres dettes	2 903 395	2 850 243
Produits constatés d'avance	62 144 669	57 587 880
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>1 968 269 999</b>	<b>2 030 860 554</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 277 768 085</b>	<b>2 382 720 949</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 691 134 854	1 666 216 140
(1) Dont à moins d'un an (a)	277 135 145	364 644 414
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	207 210	158 613
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours		

## COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	215 384 088		215 384 088	194 773 219
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>215 384 088</b>		<b>215 384 088</b>	<b>194 773 219</b>
Production stockée				
Production immobilisée			111 590 228	98 186 296
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			11 728 516	5 808 686
Autres produits			55 013	51 508
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>338 757 844</b>	<b>298 819 709</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)			164 538 328	153 125 781
Impôts, taxes et versements assimilés			24 186 724	22 561 776
Salaires et traitements			4 411 492	3 885 973
Charges sociales			2 329 193	1 609 199
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			97 347 727	91 083 639
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			215 305	189 226
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>293 028 770</b>	<b>272 455 595</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>45 729 075</b>	<b>26 364 114</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>Produits financiers</b>				
De participation (3)			103 357	20 236
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			512 913	216 370
Autres intérêts et produits assimilés (3)			10 962 006	550 550
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			3 046	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			272 320	49 186
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>11 853 642</b>	<b>836 343</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			29 642	
Intérêts et charges assimilées (4)			46 148 355	31 465 658
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			62 589	305 565
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>46 240 585</b>	<b>31 771 223</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-34 386 944</b>	<b>- 30 934 880</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>11 342 131</b>	<b>-4 570 766</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	270 380	
Sur opérations en capital	14 007 123	14 443 593
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		491 942
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>14 277 502</b>	<b>14 935 535</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	577	29
Sur opérations en capital	8 164 686	9 003 913
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 966 350	1 312 281
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>10 131 613</b>	<b>10 316 223</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>4 145 889</b>	<b>4 619 312</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		32 959
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>364 888 988</b>	<b>314 591 586</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>349 400 968</b>	<b>314 576 000</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>15 488 020</b>	<b>15 587</b>
(a) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	23 953 966	23 673 066
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	103 357	20 236
(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 31/12/2023, dont le total est de 2 277 768 085 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 15 488 020 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 15/01/2024 par le Directoire.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

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 2023, 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 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 est 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.

A chaque clôture, la valeur nette comptable de chaque actif immobilier est comparée à la valeur d'expertise hors droits effectuée par un expert indépendant. La Société, au regard de la valeur communiquée par l'expert indépendant, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, dès lors que la valeur d'expertise d'un actif s'avère notablement inférieure à sa valeur nette comptable et au mali technique, le cas échéant.

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur de marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

Les immeubles en cours de construction ou livrés sur l'exercice ne font l'objet d'un test de dépréciation qu'en cas d'indice de perte de valeur avéré (vacance, désordre technique, ...)

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 utilise des instruments financiers dérivés (swaps, caps et tunnels de taux) pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt.

Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique de la société en matière de gestion des risques de taux.

S'agissant d'instruments dérivés de couverture, les gains et les pertes latents résultant de la différence entre la valeur de marché des contrats estimée à la date de clôture de l'exercice et leur valeur nominale ne sont pas comptabilisés. La juste valeur des instruments dérivés présentée en annexe est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash-flows futurs...) et fondée sur des données de marché.

## 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 : 46.159.394 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIRET : 393 430 608

## FAITS CARACTERISTIQUES

### Autres éléments significatifs

En 2023, le Groupe a livré 5 nouveaux entrepôts (dont une extension) sur des emplacements PRIME, cumulant 132 M€ d'investissements et 100 000 m<sup>2</sup>, pour un taux de rendement moyen de 5,2 %.

Ces livraisons comprennent deux acquisitions d'entrepôts neufs, réalisées à des conditions financières négociées fin 2021 avant la remontée des taux, avec un rendement moyen de 4,4 %, à :

- Janneyrias (38), en périphérie de Lyon, en façade d'autoroute A432, pour BUT, première enseigne française en ameublement, pour une durée ferme de 9,5 ans. Cette plateforme de 38 000 m<sup>2</sup> est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque destinée à l'autoconsommation ;
- Mionnay (01), au Nord-Est de Lyon, en livrant une surface totale de 15 000 m<sup>2</sup>, pour COVERGUARD, leader sur le marché des équipements de protection individuelle (EPI). Labellisé AutOnom<sup>®</sup>, cet entrepôt, avec un accès direct à l'autoroute A46, est composé de deux cellules d'environ 6 500 m<sup>2</sup> chacune, et d'un bloc de bureaux de 1 500 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, ARGAN a développé en propre trois plateformes logistiques, qui représentent, la moitié du montant des investissements de 2023, avec un rendement moyen de 6,1%, à :

- Montbartier (82), près de Toulouse, à l'embranchement des autoroutes A62 et A20, en accompagnant DECATHLON avec la livraison d'un 4<sup>ème</sup> site labellisé AutOnom<sup>®</sup>, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour une surface totale de 19 000 m<sup>2</sup> ;
- St-Jean-sur-Veyle (01), sur l'autoroute A40 à proximité immédiate de Mâcon et de l'autoroute A6, pour la livraison d'un nouvel immeuble tri-température de 14 500 m<sup>2</sup> labellisé AutOnom<sup>®</sup> exploité par BACK EUROP FRANCE, leader français de la distribution en boulangerie-pâtisserie, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans ;
- La Crèche (79), à l'est de Niort, au carrefour des autoroutes A10 et A83, pour une extension en froid négatif de 12 500 m<sup>2</sup> du site de stockage de produits frais d'EURIAL, branche Lait de la Coopérative Agrial, avec un

bail long terme d'une durée ferme de 12 ans portant sur l'ensemble du site, signé dans le cadre de cette nouvelle livraison. L'empreinte écologique est également sensiblement réduite puisque le nouvel ensemble est à présent labellisé Aut0nom®.

Parallèlement, ARGAN a cédé en mars dernier une plateforme logistique de 20 000 m<sup>2</sup> située à Bonneuil (94).

Enfin, la Société a intégré l'indice EPRA Europe le 20 mars 2023.



## 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				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	239 371			239 371
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>239 371</b>			<b>239 371</b>
Terrains	280 825 258	17 643 428		298 468 685
Constructions sur sol propre	1 702 905 537	124 285 655	13 344 130	1 813 847 062
Constructions sur sol d'autrui	79 830 966	13 344 130	14 250 000	78 925 096
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	92 805			92 805
Matériel de transports	720 168	124 767	90 717	754 218
Matériel de bureau et informatique, mobilier	260 760	11 146		271 907
Malis de fusion sur actifs corporels	314 845 257			314 845 257
Immobilisations corporelles en cours	39 788 708	67 125 099	77 248 959	29 664 848
Avances et acomptes	606 384	411 045	299 239	718 190
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 419 875 843</b>	<b>222 945 271</b>	<b>105 233 045</b>	<b>2 537 588 069</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	44 515 419	8		44 515 427
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	14 872 333	156 862	5 127 211	9 901 984
<b>Immobilisations financières</b>	<b>59 387 752</b>	<b>156 870</b>	<b>5 127 211</b>	<b>54 417 411</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 479 502 966</b>	<b>223 102 141</b>	<b>110 360 256</b>	<b>2 592 244 851</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		90 344 533		90 344 533
Virements de l'actif circulant			156 862	156 862
Acquisitions		132 600 738		132 600 738
Apports				
Créations			8	8
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>		<b>222 945 271</b>	<b>156 870</b>	<b>223 102 141</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		90 344 533		90 344 533
Virements vers l'actif circulant			5 127 211	5 127 211
Cessions		14 888 512		14 888 512
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>105 233 045</b>	<b>5 127 211</b>	<b>110 360 256</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 CARGAN-LOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 415 250	65 004 171	60,00	-1 881 856
SCI NEPTUNE 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-91	99.90	-115 865
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	- 1560	99.90	-983
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	-119 851	49,90	-38 417

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 50%)	44 510 437	44 510 437			
-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	78 090	1 018		79 108
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>78 090</b>	<b>1 018</b>		<b>79 108</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	287 789 541	81 957 801		369 747 343
Constructions sur sol d'autrui	22 964 870	2 346 156	6 656 453	18 654 573
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers	6 781	1 931		8 711
Matériel de transports	456 225	102 861	67 372	491 714
Matériel de bureau et informatique, mobilier	199 294	24 925		224 219
Malis de fusion sur actifs corporels	33 149 564	10 956 637		44 106 201
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>344 566 274</b>	<b>95 390 311</b>	<b>6 723 825</b>	<b>433 232 760</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>344 644 364</b>	<b>95 391 329</b>	<b>6 723 825</b>	<b>433 311 868</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 78 751 945 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	9 249 590	2 801 052	6 448 538
Autres	652 395		652 395
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	38 865 557	38 865 557	
Autres	29 188 162	17 427 064	11 761 098
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	796 241	796 241	
<b>Total</b>	<b>78 751 945</b>	<b>59 889 914</b>	<b>18 862 030</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	5 127 050		

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	1 215 273
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	10 568
Etat - Produits à recevoir	16 974
Banque - Intérêts courus à recevoir	200 791
Autres Produits à recevoir	405 997
Etat – Retenus Capitaux Mobiliers	3 824
<b>Total</b>	<b>1 853 427</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 46 159 394,00€ décomposé en 23 079 697 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	22 951 290	2,00
Titres émis pendant l'exercice	128 407	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	23 079 697	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	5 268 999	1 966 350		7 235 349
Prêts d'installation				
Autres provisions		29 642	3 046	26 596
<b>TOTAL</b>	<b>5 268 999</b>	<b>1 995 992</b>	<b>3 046</b>	<b>7 261 945</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation				
Financières		29 642	3 046	
Exceptionnelles		1 966 350		

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 968 269 999 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 (*)	500 000 000		500 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	207 210	207 210		
- à plus de 1 an à l'origine	1 342 522 793	161 597 693	509 883 119	671 041 980
Emprunts et dettes financières divers (*)	11 842 232	1 635 165	1 776 185	8 430 882
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 163 205	19 163 205		
Dettes fiscales et sociales	10 119 406	10 119 406		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 364 403	19 364 403		
Groupe et associé	2 688			2 688
Autres dettes (**)	2 903 395	2 903 395		
Produits constatés d'avance	62 144 669	62 144 669		
<b>TOTAL</b>	<b>1 968 269 999</b>	<b>277 135 145</b>	<b>1 011 659 304</b>	<b>679 475 550</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	216 192 106			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	239 558 188			
(**) Dont envers les groupes et associés				

## NOTES SUR LE BILAN

### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	16 604 900
Fournisseurs d'immo. Factures non parvenues	10 853 973
Intérêts courus sur emprunts	8 248 340
Banques – intérêts courus à payer	172 984
Prov congés payés	221 392
Prov prime d'interressement	461 456
Prov charges s/cp	104 394
Etat – provisions diverses	538 054
Etat – provision organic	296 000
Etat – provision tvts	21 055
Clients avoirs à établir	784 139
<b>Total</b>	<b>38 306 687</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	796 241		
<b>Total</b>	<b>796 241</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	57 181 406		
Pca étalement surloyer Croissy	25 511		
Pca étalement surloyer Flevy	13 130		
Pca étalement surloyer Ferrières	24 145		
Pca étalement surloyer Chanteloup	76 256		
Pca étalement surloyer Trappes	23 007		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	108 106		
Pca étalement surloyer Fleury	491 065		
Pca étalement surloyer Chanceaux	34 954		
Pca étalement surloyer Vendenheim	32 569		
Pca étalement surloyer pv Green Yellow	2 898 148		
Pca étalement surloyer Gondreville	494 157		
Pca étalement surloyer Escrennes	7 967		
Pca étalement surloyer Serris	161 976		
Pca étalement surloyer St-jean	69 410		
Pca étalement surloyer Montbartier	148 429		
Pca étalement surloyer Janneyrias	79 157		
Pca étalement surloyer Rouvignies Dallage	106 634		
Pca étalement surloyer Ferrières Parking	168 641		
<b>Total</b>	<b>62 144 669</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
	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	31/12/2023	31/12/2023
Capri Artenay	37 543 085			37 543 085	3 995 404	1 331 801		5 327 206	32 215 879
Capri Allones	22 392 837			22 392 837	2 300 758	766 919		3 067 678	19 325 159
Capri Luneville	24 736 394			24 736 394	2 736 046	912 015		3 648 062	21 088 332
Capri Laudun	15 716 507			15 716 507	1 735 943	578 648		2 314 590	13 401 917
Capri Aulnay	22 557 847			22 557 847	1 982 386	660 795		2 643 182	19 914 665
Capri Bourges	16 131 981			16 131 981	1 741 263	580 421		2 321 684	13 810 297
Capri Vendin	24 768 311			24 768 311	2 714 950	904 983		3 619 933	21 148 378
Capri Epaux-Bézu	14 609 560			14 609 560	1 648 264	549 421		2 197 685	12 411 875
Capri Bagé La Ville	17 383 955			17 383 955	1 793 721	597 907		2 391 628	14 992 327
Capri Savigny sur Clairis	13 639 492			13 639 492	1 518 272	506 091		2 024 362	11 615 130
Capri Cholet	15 929 501			15 929 501	1 742 842	580 947		2 323 789	13 605 712
Capri Crépy	8 510 305			8 510 305	774 076	258 025		1 032 101	7 478 204
Capri Billy	9 133 660			9 133 660	998 310	332 770		1 331 080	7 802 580
Capri La Courneuve	12 167 584			12 167 584	1 186 415	395 472		1 581 886	10 585 698
Capri Combs La Ville	8 156 855			8 156 855	817 250	272 417		1 089 666	7 067 189
Capri Brie Comte Robert	13 819 739			13 819 739	1 276 695	425 565		1 702 260	12 117 479
Capri Plaisance du Touch	7 790 738			7 790 738	828 212	276 071		1 104 283	6 686 455
Capri Labenne	5 032 198			5 032 198	491 020	163 673		654 693	4 377 505
Capri Cestas	8 415 685			8 415 685	866 303	288 768		1 155 070	7 260 615
Capri Saint Quentin Fallavier	4 252 206			4 252 206	415 525	138 508		554 033	3 698 173
Capri Bain de Bretagne	3 744 056			3 744 056	397 150	132 385		529 541	3 214 515
Capri Ploufragan	1 014 812			1 014 812	84 738	28 246		112 983	901 829
<b>Sous-total Cargo</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>32 045 547</b>	<b>10 681 849</b>	<b>0</b>	<b>42 727 397</b>	<b>264 719 910</b>
Immotournan	275 345			275 345	0			0	275 345
Immogonesse	41 341			41 341	14 591	2 432		17 023	24 318
Portimmo (Genevilliers)	7 081 263			7 081 263	1 089 425	272 356		1 361 781	5 719 482
<b>Total Malis techniques</b>	<b>314 845 256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 845 257</b>	<b>33 149 564</b>	<b>10 956 637</b>	<b>0</b>	<b>44 106 201</b>	<b>270 739 056</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/2022	Attribution d'actions gratuites	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 23/03/2023)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 23/03/2023	Résultat 31/12/2023	31/12/2023
Capital social	45 902 580	60 148		196 666		46 159 394
Prime d'émission	87 410 448	-66 163		7 139 959		94 484 245
Prime d'apport	204 819 752		-68 921 576			135 898 176
Réserve légale	4 590 258	6015		19 667		4 615 939
Autres Réserves	6 929		-6 929	37 296		37 296
Résultat de l'exercice 31/12/22	15 587		-15 587			0
Résultat de l'exercice 31/12/23					15 488 020	15 488 020
<b>Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires</b>	<b>342 745 554</b>	<b>0</b>	<b>-68 944 092</b>	<b>7 393 588</b>	<b>15 488 020</b>	<b>296 683 070</b>

L'assemblée générale mixte du 23 mars 2023 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2022 à la distribution de dividende pour 15 586.77 €.
- décidé le prélèvement de 68 921 576.23 € sur le compte prime d'apport,
- décidé le prélèvement de 6 929 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 3.00 €/action, soit 68 944 092 euros.

Le directoire du 25 avril 2023 déclare que la distribution du dividende s'effectue de la manière suivante : paiement en actions pour un montant de 7 356 292 € et paiement cash pour un montant de 61 587 800 €.

### ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2023, la société ARGAN détient 10 880 actions d'autocontrôle soit moins de 0,047% du capital.

La valeur des actions est de 903 149 € et une dépréciation a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché pour 26 656 €.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 254 595 achats et 254 078 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. Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué un acompte de 25% converti en 12 681 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2023
LOYERS	178 527 573
MAITRISE D'OUVRAGE	368 240
REDEVANCES DE GESTION	0
LOCATIONS DIVERSES	200
REFACTURATION DES CHARGES	36 488 075
<b>TOTAL</b>	<b>215 384 088</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 187 000 €

Honoraire des autres services : 7 000 €

#### Parties liées

Montant compris dans les produits financiers :

-avec SCCV Nantour pour un montant de 13 537 € ;

-avec SCI Neptune pour un montant de 89 820 € ;

## 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	577	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	8 164 686	
Amortissements dérogatoires	1 966 350	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		5 217
Produits des cessions d'éléments d'actif		13 560 637
Subventions d'investissement virées au résultat		441 268
Produits exceptionnels divers		270 380
<b>TOTAL</b>	<b>10 131 613</b>	<b>14 277 502</b>

### Résultat et impôts sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	11 342 131		11 342 131
+ Résultat exceptionnel	4 145 889		4 145 889
+ Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>15 488 020</b>		<b>15 488 020</b>

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Effectif**

Effectif moyen du personnel : 29 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 26 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 1 030 329 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 234 000 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 138 000€
- Indemnité du président : 96 000€

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	543 499
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit–bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	76 438 237
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>139 037 000</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>636 138 000</i>
Autres engagements donnés	775 175
<b>TOTAL</b>	<b>852 931 911</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 :

2025 : 232 k€

2026 : 311 k€

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

Au titre de l'exercice 2023, 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 139 037 k€ (Swap) et 636 138 k€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2023.

Engagements reçus	Montant en euros
Emprunts signés non décaissés	1 107 019
Cautions reçues des locataires	83 171 788
Ligne de crédit reçues non utilisées	201 990 000
<b>TOTAL</b>	<b>311 545 672</b>

## AUTRES INFORMATIONS

### Crédit-Bail

	Terrain	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>		<b>199 487 183</b>			<b>199 487 183</b>
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
<b>Amortissements</b>					
Cumul exercices antérieurs Exercice		147 538 609 16 487 377			147 538 609 16 487 377
<b>Redevances payées</b>		<b>164 025 986</b>			<b>164 025 986</b>
A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans		16 172 902 30 637 799 3 857 428			16 172 902 30 637 799 3 857 428
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>50 668 130</b>			<b>50 668 130</b>
A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans		2 775 000 19 995 106 3 000 000			2 775 000 19 995 106 3 000 000
<b>Valeur résiduelle</b>		<b>25 770 107</b>			<b>25 770 107</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>23 953 966</b>			<b>23 953 966</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

RUBRIQUES	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net</b>	<b>15 488 020</b>	<b>15 587</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	99 314 077	91 903 978
Autres produits et charges calculés	-441 268	-281 095
Plus et moins-values de cession	-5 395 951	-5 153 587
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>108 964 878</b>	<b>86 484 883</b>
Coût de l'endettement financier net	34 463 704	30 955 117
Charge d'impôt		32 959
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>143 428 582</b>	<b>117 472 959</b>
Impôts versé	-38 215	-30 755
Variation du B.F.R. lié à l'activité	7 947 513	-15 796 260
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE ( D )</b>	<b>151 337 880</b>	<b>101 645 944</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-166 279 340	-267 597 479
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	13 560 637	14 157 500
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-111 814	85 943
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		
Incidence des variations de périmètre		
Variation des prêts et avances consentis	-156 702	-193 235
Subventions d'investissement reçues	2 175 093	3 048 381
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ( E )</b>	<b>-150 812 126</b>	<b>-250 498 890</b>
Rachats et reventes d'actions propres	-112 421	-701 117
Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires)	-61 550 505	-21 752 318
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	216 192 106	294 748 992
Remboursements d'emprunts	-239 558 189	-453 026 677
Intérêts financiers nets versés	-34 216 287	-30 845 917
Autres flux liés aux opérations de financement	5 127 050	4 838 219
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement ( F )</b>	<b>-114 118 246</b>	<b>-206 738 818</b>
Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = ( D + E + F + G )</b>	<b>-113 592 492</b>	<b>-355 591 764</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>155 313 997</b>	<b>510 905 761</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>41 721 505</b>	<b>155 313 997</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	33 230 378		33 230 378	31 568 859	
Plus-values de cession	5 406 453		5 406 453	0	3 784 517
Dividendes					
Résultat exonéré avant imputation déficit	38 636 831	0	38 636 831	35 353 376	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	38 636 831				
Résultat imposable	-582 377				
Résultat comptable	15 488 020				

L'obligation de distribution est égale à 35 353 376 € 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 31.12.2023	Juste valeur au 31.12.2023	Juste valeur au 31.12.2022	Variation de juste valeur
Swaps de taux, payeur fixe	139 037	6 052	11 629	-5 578
Caps et tunnels de taux	636 138	-529	19 181	-19 709
Amortissements soultte				
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>775 175</b>	<b>5 523</b>	<b>30 810</b>	<b>-25 287</b>

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023			Montant au 31.12.2022		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 031 818	428 125	304 322	1 161 413	451 455	243 763
Dette Location financement		47 050	21 511		56 636	42 596
Emprunts RCF			70 010			1 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		300 000	-300 000		147 377	-147 377
<b>Dettes Financières</b>	<b>1 031 818</b>	<b>775 175</b>	<b>95 843</b>	<b>1 161 413</b>	<b>655 468</b>	<b>139 992</b>
<b>Total</b>		<b>1 902 836</b>			<b>1 956 872</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 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