

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 consolidés

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 consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement

(Notes 6.6, 6.10 et 11 de l’annexe aux comptes consolidés)

Risque identifié

Le patrimoine immobilier d’Argan est presque exclusivement composé d’immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2023, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s’établit à 3 850 millions d’euros au regard d’un total actif de 4 071 millions d’euros.

Tel qu’indiqué dans l’annexe des comptes consolidés, Argan a opté, comme le permet la norme IAS 40, pour une valorisation à la juste valeur des immeubles de placement, applicable aux immeubles loués et aux immeubles en cours de construction ou en développement, lorsque cette dernière peut être évaluée de façon fiable. La juste valeur est retenue sur la base d’évaluations par un Expert Immobilier indépendant.

Ces évaluations s’appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées dans l’annexe des comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l’Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l’évaluation des immeubles de placement, 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 les dépenses d’investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, 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 immeubles de placement 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 ;

- Pour les immeubles de placement en cours de construction, effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur) ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par le Groupe à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons d'immeubles de placement de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier 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 l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés 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^{ème} exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 16^{ème} exercice, dont respectivement 18^{ème} et 16^{ème} exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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 consolidés 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

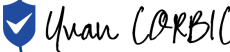
Paris La Défense, le 21 février 2024

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd Benhayoune

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 21 février 2024

DocuSigned by:

C1F2723F97BB4A0...

Yvan Corbic



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 46.159.394 Euros

Siège social : 21, rue Beffroy
92200 Neuilly sur Seine
R.C.S. Nanterre B 393 430 608

Comptes consolidés au 31 décembre 2023

Du 1er janvier au 31 décembre 2023

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	1	2
Immobilisations corporelles	10	11 291	11 445
Immobilisations en-cours	11.1	119 142	63 834
Immeubles de placement	11.2	3 731 278	3 996 070
Participations entreprises associés	17		
Instruments financiers dérivés	12	16 373	30 814
Autres actifs non courants	13	1 830	1 810
Total actifs non courants		3 935 563	4 159 623
Actifs courants :			
Créances clients	14	38 604	46 877
Autres actifs courants	15	27 543	40 689
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	51 963	169 250
Total actifs courants		118 110	256 817
Actifs destinés à être cédés	18	17 464	22 814
TOTAL ACTIF		4 071 136	4 439 254
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Capitaux propres :			
Capital	19.1	46 159	45 903
Primes	19.1	229 418	291 266
Réserves		1 851 369	1 774 554
Titres d'autocontrôle	19.3	-877	-791
Réévaluation des instruments financiers	12	25 179	11 467
Résultat		-263 449	95 090
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		1 887 799	2 217 489
Intérêts minoritaires		34 624	37 623
Total des capitaux propres consolidés		1 922 422	2 255 112
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 841 485	1 820 132
Instruments financiers dérivés	12	10 850	
Dépôts de garantie	22	12 141	11 172
Provisions	23		
Total des passifs non courants		1 864 476	1 831 304
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	167 386	226 207
Instruments financiers dérivés	12		4
Dettes d'impôt à court terme	24		5
Dettes sur immobilisations		16 814	18 388
Provisions	23	74	87
Autres passifs courants	25	91 928	98 333
Total des passifs courants		276 201	343 023
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	21	8 036	9 814
TOTAL PASSIF		4 071 136	4 439 254

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023

En milliers d'euros	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Revenus locatifs		183 648	166 078
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		33 902	28 644
Charges locatives et impôts locatifs		-35 094	-30 414
Autres produits sur immeubles		3 227	3 197
Autres charges sur immeubles		-216	-435
Revenus nets des immeubles	26	185 469	167 071
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-7 384	-9 281
Charges externes		-4 835	-5 719
Impôts et taxes		-901	-1 133
Dotations aux amortissements et provisions		-268	-255
Autres produits et charges d'exploitation		65	-185
Résultat opérationnel courant		172 145	150 498
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1		-500
Résultat des cessions	11.5.2	-205	-216
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	-373 113	-32 944
Résultat opérationnel		-201 172	116 839
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	1 533	582
Coût de l'endettement financier brut	27	-47 165	-41 692
Coût de l'endettement financier net	27	-45 632	-41 110
Autres produits et charges financiers	28	-19 657	19 205
Charge ou produit d'impôt	29		-33
Quote part de résultat des entreprises associées	17	13	-32
Résultat net		-266 449	94 869
Porteurs de capitaux de la société mère		-263 449	95 090
Participations ne conférant pas le contrôle		-2 999	-221
Résultat par action en euros	30	-11,41	4,14
Résultat dilué par action en euros	30	-11,44	4,17

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Résultat de la période		-266 449	94 869
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	-5 389	15 685
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-5 389	15 685
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-271 838	110 554
- Dont part du Groupe		-268 839	110 775
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		-2 999	-221

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2023	31.12.2022
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		-266 449	94 869
Dotations nettes aux amortissements et provisions		268	255
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	373 113	32 944
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	19 657	-19 205
Charges calculées		643	3 786
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1		500
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	205	216
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	-13	32
Coût de l'endettement financier net	27	45 632	41 110
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25		
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29		33
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		173 056	154 540
Impôts courants (B)		-38	-31
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		13 268	-18 593
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		186 286	135 916
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-136	-152
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-172 315	-252 693
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-1 574	-6 415
Cessions d'immobilisations		12 852	13 777
Acquisitions d'immobilisations financières	13	137	-612
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise	32		
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17		
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13	-157	-193
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-161 193	-246 288
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	19.3	55	-951
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-61 551	-21 752
Encaissements liés aux emprunts	20.1	233 844	307 472
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-269 499	-487 409
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-45 300	-40 939
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-142 450	-243 579
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-117 357	-353 951
Trésorerie d'ouverture		169 088	523 039
Trésorerie de clôture	31	51 730	169 088

V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2021	45 177	1 420 188	-90	-7 757	668 113	2 125 631	37 844	2 163 475
Dividende	725	36 245			-58 723	-21 752		-21 752
Affectation résultat non distribué		605 852		3 538	-609 390	0		0
Actions propres			-701			-701		-701
Attribution d'actions gratuites		3 786				3 786		3 786
Augmentations de capital						0		0
Résultat de cession d'actions propres		-250				-250		-250
Résultat global au 31 décembre 2022				15 685	95 090	110 775	-221	110 553
Incidence des variations de périmètre						0		0
Capitaux propres au 31 décembre 2022	45 903	2 065 820	-791	11 467	95 090	2 217 489	37 623	2 255 112
Dividende	197	7 160			-68 907	-61 550		-61 550
Affectation résultat non distribué		7 084		19 100	-26 184	0		0
Actions propres			-86			-86		-86
Attribution d'actions gratuites		643				643		643
Augmentations de capital	60	-60				0		0
Résultat de cession d'actions propres		142				142		142
Résultat global au 31 décembre 2023				-5 389	-263 449	-268 839	-2 999	-271 838
Incidence des variations de périmètre						0		0
Capitaux propres au 31 décembre 2023	46 159	2 080 787	-877	25 179	-263 449	1 887 799	34 624	1 922 422

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2023

1. INFORMATIONS GENERALES.....	10
2. FAITS CARACTERISTIQUES.....	10
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	11
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....	11
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	12
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	12
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION.....	12
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION.....	12
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES	12
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	13
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	13
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	13
6.6.1. <i>Méthodologie.....</i>	<i>13</i>
6.6.2. <i>Juste Valeur.....</i>	<i>14</i>
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	14
6.8. CONTRATS DE LOCATION-SIMPLE PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	14
6.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	15
6.10. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS	15
6.11. DEPRECIATION DES GOODWILLS ET DES IMMOBILISATIONS	15
6.11.1. <i>Dépréciation des goodwill.....</i>	<i>15</i>
6.11.2. <i>Dépréciation des immobilisations.....</i>	<i>16</i>
6.12. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	16
6.13. ACTIFS FINANCIERS.....	16
6.13.1. <i>Prêts et créances.....</i>	<i>16</i>
6.13.2. <i>Instruments financiers.....</i>	<i>16</i>
6.13.3. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat.....</i>	<i>17</i>
6.13.4. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie.....</i>	<i>17</i>
6.13.5. <i>Actifs et passifs destinés à être cédés.....</i>	<i>17</i>
6.14. CAPITAUX PROPRES	18
6.14.1. <i>Titres d'autocontrôle.....</i>	<i>18</i>
6.14.2. <i>Subventions d'investissement.....</i>	<i>18</i>
6.14.3. <i>Plan d'attribution d'actions gratuites.....</i>	<i>18</i>
6.15. DETTES FINANCIERES.....	18
6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	19
6.17. PROVISIONS	19
6.18. FOURNISSEURS.....	19
6.19. IMPOTS.....	19
6.19.1. <i>Impôts courants</i>	<i>19</i>
6.19.2. <i>Impôts différés</i>	<i>19</i>
6.19.3. <i>Régime SIIC.....</i>	<i>19</i>
6.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES	20
6.21. REVENUS LOCATIFS.....	20
6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	20
6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	20
6.24. RESULTAT PAR ACTION	21
6.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	21
6.26. SECTEURS OPERATIONNELS	21
6.27. GESTION DES RISQUES.....	21
6.27.1. <i>Risque de marché immobilier</i>	<i>21</i>
6.27.2. <i>Risque de contrepartie.....</i>	<i>22</i>
6.27.3. <i>Risques de liquidité</i>	<i>22</i>
6.27.4. <i>Risque de taux.....</i>	<i>22</i>
6.27.5. <i>Risque de marché actions.....</i>	<i>22</i>
6.27.6. <i>Risque lié à l'évaluation du patrimoine.....</i>	<i>22</i>
6.27.7. <i>Risque lié au maintien du Régime SIIC.....</i>	<i>23</i>

6.28.	EFFETS DES CHANGEMENTS LIES AU CLIMAT	23
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	24
8.	GOODWILL	24
9.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	24
10.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	25
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
11.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS	25
11.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	25
11.3.	HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	26
11.4.	RECAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMOBILISATIONS EN COURS	26
11.5.	RESULTAT DE CESSON DES IMMEUBLES ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS.....	27
11.5.1.	<i>Autres produits et charges opérationnels.....</i>	27
11.5.2.	<i>Résultat de cession des immeubles.....</i>	28
11.6.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR	28
12.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	28
13.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	29
14.	CREANCES CLIENTS.....	30
15.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	30
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	30
17.	PARTICIPATIONS ENTREPRISES ASSOCIES.....	30
18.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	31
19.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	31
19.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	31
19.2.	DIVIDENDE VERSE	31
19.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE	31
19.4.	ACTIONS GRATUITES.....	32
20.	DETTES FINANCIERES	32
20.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	32
20.2.	ÉCHEANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE	33
20.3.	ÉCHEANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT.....	33
20.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	33
21.	PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE	34
22.	DEPOTS DE GARANTIE.....	34
23.	PROVISIONS.....	34
24.	DETTE D'IMPOT.....	34
25.	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	35
26.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	35
27.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	35
28.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	36
29.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	36
30.	RESULTAT PAR ACTION.....	36
31.	DETAIL DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	36
32.	INCIDENCE DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SUR LES FLUX DE TRESORERIE	36
33.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	36
34.	COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	37
35.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	38

36.	EFFECTIFS.....	39
37.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	39
38.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	39

1. Informations générales

La société ARGAN est une société dont l'activité est centrée sur la construction, l'acquisition et la location de bases logistiques et d'entrepôts.

La société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

Le groupe a pris une participation à hauteur de 49.90% au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 100% des parts sociales de cette filiale.

Le 18 février 2021, la SCI CARGAN-LOG a été créée. Le groupe détient 60% des parts sociales de cette filiale.

Le 16 septembre 2021, la SCI NEPTUNE a été créée. Le groupe détient 99.90% des parts sociales de cette filiale.

La société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 1^{er} juillet 2007. Elle fait partie du compartiment A.

2. Faits caractéristiques

En 2023, le Groupe a livré 5 nouveaux entrepôts (dont une extension) sur des emplacements PRIME, cumulant 132 M€ d'investissements et 100 000 m², 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 m² est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque destinée à l'autoconsommation ; et à
- Mionnay (01), au Nord-Est de Lyon, en livrant une surface totale de 15 000 m², pour COVERGUARD, leader sur le marché des équipements de protection individuelle (EPI). Labellisé Aut0nom®, cet entrepôt, avec un accès direct à l'autoroute A46, est composé de deux cellules d'environ 6 500 m² chacune, et d'un bloc de bureaux de 1 500 m².

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^{ème} site labellisé Aut0nom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte, pour une surface totale de 19 000 m² ;
- 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 m² labellisé Aut0nom® 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 ; et à
- La Crèche (79), à l'est de Niort, au carrefour des autoroutes A10 et A83, pour une extension en froid négatif de 12 500 m² 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 m² située à Bonneuil (94).

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

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2023, ont été arrêtés par le Directoire le 15 janvier 2024.

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-financial-reporting-standards-ifrss.html>).

Les nouvelles normes, amendements, interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2023 sont :

- Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.

Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« material » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « Making materiality judgements » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.

- Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.

Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).

- Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

Ces nouvelles normes et amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

- Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).
- Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces nouvelles normes et amendements ne sont pas applicables au Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1er janvier 2023.

Les normes, amendements de normes et interprétation en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation.

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Application de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une

transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

5. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- l'analyse des contrats de location et les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 "Périmètre de consolidation".

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à même date que celle des comptes consolidés.

6.3. Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

6.4. Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont traités conformément à la norme IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité sur laquelle le Groupe acquiert un contrôle exclusif, les actifs acquis et les passifs, ainsi que les passifs éventuels sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition.

La différence éventuelle entre le prix d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste Goodwill.

6.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

ARGAN a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir note 4). Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Dans la majorité des cas, le groupe considère qu'il est en mesure de déterminer de façon fiable le prix de revient de l'immeuble quand le taux d'avancement des constructions est supérieur à 50%. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant et reconnu. Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière. Cette évaluation est réalisée par l'expert indépendant sur une base semestrielle.

6.6.1. Méthodologie

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs.

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

Les dépenses capitalisées correspondent aux prix, droits de mutation et frais d'acquisition des immeubles.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et des garanties locatives octroyées,
- et, la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.6.2. Juste Valeur

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« highest and best use »). Le Groupe ARGAN n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables, mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2, tel que détaillé ci-après.

Paramètres principaux	Niveau
<u>Entrepôts et Bureaux</u>	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation et taux de rendement de sortie du DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2

6.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

À la clôture, les immeubles concernés sont comptabilisés selon la méthode de la juste valeur (cf. § 6.6).

Chaque paiement au titre des contrats de location est ventilé entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette.

6.8. Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement

Les contrats de location sont comptabilisés au bilan dès l'origine du contrat de location pour la valeur actualisée des paiements futurs.

En application de la norme IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient. Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme et a fait le choix d'exclure les coûts directs initiaux dans la détermination du droit d'utilisation.

Au 31 décembre 2023, les contrats de location chez ARGAN concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...). Ceux-ci sont donc évalués à la juste valeur et l'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

"Le Groupe procède à l'exclusion des contrats suivants (absence de contrat répondant à ces critères à la date de clôture des comptes) :

- Les baux tacites ou à moins d'un an ; et
- Les contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 euros.

Le taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1er janvier 2019, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans à la date de

première comptabilisation. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241% pour tous les contrats en cours au 1er janvier 2019. Pour les contrats souscrits en 2022, le taux est de 2.79% et pour les contrats souscrits en 2023, le taux est de 3%.

Le groupe n'a pas identifié de sortie de trésorerie future non prise en compte dans l'évaluation des obligations locatives (loyers variables, options de prolongation, garanties de valeur résiduelle,...).

6.9. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de :

- Constructions : 10 à 60 ans,
- Autres immobilisations corporelles : 3 à 10 ans.

6.10. Immeubles de placement en cours

Les terrains d'assiette d'une opération de construction, ainsi que les constructions en cours, d'un ensemble immobilier destiné à la location sont comptabilisés en immeuble de placement en cours selon les modalités d'évaluation décrites en § 6.6 « immeubles de placement (IAS 40) ».

6.11. Dépréciation des goodwill et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwill

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

L'Unité Génératrice de Trésorerie unique à laquelle a été affecté le goodwill est soumise à un test de dépréciation annuellement, ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité pourrait avoir subi une perte de valeur.

La valeur au bilan des goodwill est comparée à la valeur recouvrable qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur (diminuée des coûts de cession). Afin de déterminer leur valeur recouvrable, les actifs immobilisés auxquels il n'est pas possible de rattacher directement des flux de trésorerie indépendants sont regroupés au sein de l'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT).

La valeur d'utilité de l'UGT est déterminée par la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés (DCF) sur cinq ans.

La valeur recouvrable ainsi déterminée de l'UGT est ensuite comparée à la valeur contributive au bilan consolidé des actifs testés (y compris le goodwill). Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si cette valeur au bilan est supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT et est imputée en priorité aux goodwill et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris dans l'unité. La perte de valeur est d'abord portée en réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité.

Cette perte de valeur est comptabilisée en résultat opérationnel. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans une période ultérieure. Un test de dépréciation est effectué annuellement.

Au 31 décembre 2023, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes : WACC de 4.94%, taux de croissance à l'infini de 2%.

Aucune dépréciation n'est nécessaire sur cette base.

Des tests de sensibilité ont également été opérés : une hausse de 100 points de base du taux WACC et une diminution de 100 points de base du taux de croissance ne conduirait pas à une dépréciation du goodwill.

6.11.2. Dépréciation des immobilisations

Les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumises à un test de dépréciation lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle et chaque fois qu'il existe un indice quelconque montrant qu'une diminution de valeur a pu se produire. Les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles font également l'objet d'un tel test chaque fois qu'un indice de perte de valeur existe.

La perte de valeur est la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable de l'actif, celle-ci étant sa valeur d'utilité ou sa valeur de vente, sous déduction des coûts de cession, si cette dernière est supérieure à la valeur d'utilité.

Les immeubles de placement ne font l'objet d'aucune dépréciation du fait qu'ils sont évalués à leur juste valeur.

6.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le modèle de provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un événement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.13. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.13.1. Prêts et créances

Il s'agit d'actifs financiers assortis de paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Comptabilisés à l'émission à la juste valeur puis au coût amorti en utilisant la méthode du taux effectif, ils sont dépréciés, en cas de pertes de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le poste « Prêts et créances » non courant comprend les dépôts et cautionnements versés dont l'échéance est supérieure à douze mois.

Les autres actifs financiers dont l'échéance est inférieure à douze mois et qui ne sont pas qualifiés « d'actifs financiers à la juste valeur par résultat » sont présentés au bilan en actif courant dans le poste « autres actifs courants ».

6.13.2. Instruments financiers

La norme IFRS 13 requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties (i.e. le risque qu'une contrepartie manque à l'une de ses obligations) dans l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs financiers.

IFRS 13 conserve les obligations d'information sur la hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux de l'IFRS 7, qui exige qu'une entité établisse une différence entre les justes valeurs des actifs financiers et passifs financiers en fonction du caractère observable des données d'entrée utilisées pour déterminer la juste valeur.

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le groupe n'avait pas remis en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation

reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

Les emprunts initialement émis à taux variable exposent le Groupe au risque de flux de trésorerie sur taux d'intérêt. Les emprunts initialement émis à taux fixe exposent le Groupe au risque de variation de juste valeur d'un instrument lié à l'évolution des taux d'intérêt.

Le groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies :

- Les dérivés qui ne répondent pas aux critères d'éligibilité de la comptabilité de couverture sont enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.
- L'efficacité de la couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent. Dans ce cas, la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est enregistrée par contrepartie des capitaux propres, la variation de juste valeur de la partie couverte de l'élément couvert n'étant pas enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2023 n'a pas eu d'impact significatif.

Les dérivés sont classés au bilan en fonction de leur date de maturité.

6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

Les actifs financiers évalués à leur juste valeur par contrepartie du résultat sont des actifs financiers détenus à des fins de transaction, c'est-à-dire acquis dès l'origine dans le but d'être revendus à court terme, ou des actifs volontairement enregistrés dans cette catégorie, car gérés sur la base d'une valeur liquidative représentative de la juste valeur, dont l'échéance à l'origine est supérieure à trois mois.

Les actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du résultat sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie sous la rubrique « Variation du fonds de roulement ».

La juste valeur inscrite à l'actif correspond à la valorisation communiquée par les établissements bancaires et les variations de juste valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

6.13.5. Actifs et passifs destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente » sans possibilité de compensation. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

6.14. Capitaux propres

6.14.1. Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

6.14.2. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement reçues sont toutes liées à des immeubles de placement. Lors de leur obtention, elles sont déduites de la valeur de l'actif subventionné.

6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites

Le 9 juillet 2019, le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, qui a été mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal.

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. Ces actions gratuites ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 16 janvier 2023.

Le 28 mars 2022 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 de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

- La marge promoteur générée sur les développements et acquisitions, augmentée du résultat des cessions, et minorée du manque à gagner lié à la vacance du patrimoine, au cours des trois exercices.
- La somme de l'accroissement du Résultat Récurrent généré au cours de chacun des 3 exercices.

Pour l'ensemble des trois exercices 2022, 2023 et 2024, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions pour l'ensemble des salariés.

L'attribution des actions gratuites se fera au terme du plan, en janvier 2025, selon les performances du plan triennal. Au cours des deux premières années 2022 et 2023, un acompte de 25% de la somme attribuable maximale sera attribué et converti en actions en la divisant par le cours moyen du 4ème trimestre de l'année considérée. Au cas où la quantité à attribuer à l'issue de la période des 3 ans serait inférieure aux acomptes distribués, ceux-ci resteront acquis aux bénéficiaires. Ce plan d'attribution gratuite d'actions prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacun d'une durée d'un an.

Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué le premier acompte de 25% converti en 12 681 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période d'un an à compter dudit Directoire.

En application de la norme IFRS 2 "Paiements fondés sur des actions", la juste valeur de ces actions gratuites est représentative d'une charge qui sera enregistrée linéairement à compter de leur attribution sur la durée de 1 an nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

6.15. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont constatés en diminution de celui-ci afin de constater le réel encaissement de trésorerie lié à la souscription de cet emprunt.

Toutefois, les coûts d'emprunt qui sont rattachables à l'acquisition ou à la production d'un bien immobilier sont incorporés comme composante du coût de l'actif lorsqu'il est probable qu'ils généreront des avantages économiques futurs pour l'entreprise et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable.

6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

6.17. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.18. Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

6.19. Impôts

6.19.1. Impôts courants

Certains revenus d'Argan SA, société qui a opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

L'activité des filiales d'Argan SA, notamment la SCI Cargan-Log et la SCI Neptune ne sont pas éligibles au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

6.19.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 25% valable pour les exercices ouverts à compter de 2022. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

6.19.3. Régime SIIC

La Société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1^{er} juillet 2007.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés

immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé en quatre versements d'égal montant. Ce taux est passé à 19% depuis le 1^{er} janvier 2019.

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Il est rappelé que les retraites des salariés du Groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

6.21. Revenus locatifs

Les produits 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.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée probable du bail estimée par la société sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

L'impact résultant de cette linéarisation du chiffre d'affaires est intégré dans la valeur des immeubles de placement.

6.22. Produits et charges locatives

Les charges et impôts locatifs correspondent à l'ensemble des charges et impôts locatifs, qu'ils incombent au locataire, au propriétaire, pour des locaux loués ou vacants.

Les charges et impôts locatifs font l'objet d'une refacturation au locataire soit à l'euro l'euro, soit au forfait.

Argan agit en qualité de principal sur les charges et produits locatifs.

6.23. Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services...).

Les autres charges sur immeubles correspondent aux frais de contentieux, créances douteuses, et charges de travaux n'ayant pas la nature de charges locatives.

Considérant qu'ils sont inclus dans la juste valeur des immeubles de placement, les coûts directs initiaux encourus lors de la négociation et la rédaction des contrats de location simple sont enregistrés en charges lors de la signature des baux auxquels ils se rattachent et ne sont donc pas comptabilisés en charges sur la période de location.

Dans le cas particulier d'une signature en fin d'année pour laquelle les produits locatifs ne commencent à courir qu'à partir de l'année suivante, ces frais sont considérés comme constatés d'avance.

À compter du 1^{er} janvier 2019, date de première application de la norme IFRS 16, les refacturations des redevances de loyer des terrains pris en bail à construction ne sont plus nettées avec lesdites redevances. En effet, les redevances de loyers sont retraitées en charges financières et dotations aux amortissements.

6.24. Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

6.25. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Les investissements réalisés par location financement sont exclus des activités d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie. La part des redevances correspondant au paiement des frais financiers est présentée parmi les flux liés aux opérations de financement. La part de redevance correspondant au remboursement en capital est présentée parmi les opérations de financement.

6.26. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

Le patrimoine est composé uniquement de bases logistiques implantées sur le territoire français.

6.27. Gestion des risques

6.27.1. Risque de marché immobilier

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La situation inflationniste actuelle pourrait affecter la rentabilité de nos clients-locataires et détériorer leur solvabilité et par extension la capacité de la Société à recouvrer une partie de ses loyers.

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 40% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers qui limite les effets de l'indexation selon l'ILAT.

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

6.27.2. Risque de contrepartie

Le portefeuille de clients de la Société est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de crédit.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2023.

6.27.3. Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Concernant les loyers, les baux conclus sur des durées fermes relativement longues, la qualité des locataires et la vacance nulle à ce jour, permettent d'avoir une bonne visibilité sur l'encaissement des loyers et le niveau prévisionnel de trésorerie.

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 55% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représente pour sa part 26% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 50% au 31 décembre 2023, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

Au regard de la trésorerie dont dispose la société et des lignes de crédit confirmées, la société estime ne pas avoir de difficultés à respecter ses échéances de remboursement d'emprunt à moins d'un an. Par ailleurs, la société estime être en mesure de financer ses opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

6.27.4. Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 5%.

6.27.5. Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 19.3)

6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, la société ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine. Le compte de résultat de la Société peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats prêts.

Dans un contexte économique et financier toujours mouvementé, certains investisseurs se sont mis dans l'attente de signaux de marché plus favorables. Les taux de rendement continuent ainsi à évoluer à la hausse. La classe d'actifs logistiques reste cependant résiliente du fait de la rareté des fonciers, de l'abondance de liquidités à placer sur ce segment, et de l'augmentation des loyers qui compensent en partie l'impact de l'augmentation des taux de rendement des valeurs vénales.

6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts pourrait représenter une contrainte, mais la Société précise que ses deux actifs ayant bénéficié de ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

6.28. Effets des changements liés au climat

ARGAN a profondément remanié sa stratégie ESG en 2023. Celle-ci a été publiée en octobre 2023 et intègre, pour la première fois, un bilan carbone et une trajectoire de baisse des émissions pour les 3 scopes. Cette stratégie va s'enrichir, d'ici 2026, date à laquelle ARGAN sera officiellement soumise à la CSRD. Les enjeux de biodiversité ou de résilience sont notamment à approfondir dans ce délai.

S'agissant du Scope 3, directement lié au patrimoine locatif d'ARGAN, un premier objectif de décarbonation a été publié pour les émissions liées aux consommations énergétiques de ses bâtiments : - 50 % d'ici 2030.

En 2024, ARGAN a prévu d'engager un travail de concertation avec les entreprises qui construisent ses entrepôts par le biais de Contrats de Promotion Immobilière afin, non seulement, d'afficher un objectif de baisse des émissions liées à la construction et à la fin de vie de ses bâtiments (publié d'ici la fin de l'année), mais également d'évoquer les impacts liés au changement climatique.

Sur les trois dernières années, les seuls sinistres d'importance déclarés sont liés à la grêle (dégradation des toitures et des complexes d'étanchéité) intégralement pris en charge par la « Tous Risques Sauf ». A ce stade, aucun immeuble n'a subi de désordre directement lié au changement climatique.

Rappelons que les actifs immobiliers d'ARGAN sont tous situés en France métropolitaine et aucun en zone de montagne ou proche d'un littoral.

Rappelons également qu'ARGAN respecte les prescriptions renforcées issues des différentes réglementations d'urbanisme, ainsi que celles issues des études environnementales.

Pour autant, une fois que la démarche d'échanges avec nos constructeurs aura été menée à son terme, ARGAN entend confier, en 2025, une étude sur les risques liés au changement climatique afin de s'assurer de la résilience de son patrimoine pour les années à venir.

Ainsi, au 31 décembre 2023, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers du Groupe Argan.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Sire n	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2023	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2022
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	99,90%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	100,00%	99,90%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%

Les sociétés détenues à plus de 50% sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. La SCCV Nantour est mise en équivalence.

Les sociétés Nantour et Avilog n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

8. Goodwill

(En milliers d'euros)	Total
Valeurs brutes	
Solde au 31.12.2022	55 648
Montants supplémentaires comptabilisés par suite des regroupements d'entreprises survenus au cours de l'exercice	
Reclassé comme détenue en vue de la vente	
Solde au 31.12.2023	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2022	
Dépréciation	
Solde au 31.12.2023	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2022	55 648
Valeur nette au 31 décembre 2023	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2023
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	80					80
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-78	-1				-79
Valeur nette	2	-1	0	0	0	1

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2023
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-616	-137			-755
Agencements et matériel de bureau	1 074	136	-91		1 119
Amortissements agencements et matériel de bureau	-662	-130	67		-725
Valeur nette	11 445	-129	-23	0	11 291

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2022	Augmentation	Diminutions ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2023
Valeur des constructions en cours	63 834	170 243	-33	-134 066	19 163	119 142

⁽¹⁾ Correspond aux projets de développement abandonnés sur l'exercice.

⁽²⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et les virements poste à poste

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue, augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

Au 31 décembre 2023, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2024.

11.2. Immeubles de placement

Le poste "immeubles de placement" à l'actif du bilan est constitué des immeubles de placement et des droits d'utilisation IFRS 16 portant sur les immeubles de placement.

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 31.12.2023
Droits d'utilisation IFRS 16	66 730	5 862				-2 349		70 242
Immeubles de placement en propriété	3 455 710	4 079		1 562	224 906	-375 793	-17 464	3 293 001
Immeubles de placement en location-financement	473 630	-264		-356	-90 841	-14 134		368 035
Total immeubles de placement	3 996 070	9 677	0	1 206	134 066	-392 276	-17 464	3 731 278

⁽¹⁾ Pour les immeubles de placement en propriété et en location financement, le montant indiqué correspond à l'étalement des franchises de loyer.

⁽²⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et au reclassement de la juste valeur au 1^{er} janvier 2023 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 90 841 K€.

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation du patrimoine de la société par un expert indépendant est en hausse et passe de 4,45% hors droits au 31 décembre 2022 à 5,11% hors droits au 31 décembre 2023 (soit 4,83% droits compris).

La sensibilité à la variation de ce taux de capitalisation moyen hors droits sur la valeur vénale du patrimoine est la suivante :

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 8,90%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 10,80%

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2023			Juste valeur au 31.12.2022		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	3 661 036	0	0	3 929 340
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	3 661 036	0	0	3 929 340

11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	4 059 904	3 846 115
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	-389 927	-33 315
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	19 163	1 537
Acquisitions d'immeubles immeubles de placement		
Travaux et constructions immeubles de placement	3 815	142 220
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	170 243	111 052
Etalement des franchises de loyer	1 206	1 044
Immeubles destinés à la vente	-17 464	-13 000
Frais de cession des immeubles destinés à la vente		
Cessions d'immeubles		
Cessions des immobilisations en-cours	-33	-104
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16	1 950	13 889
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	3 912	1 297
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16		-9 664
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-2 349	-1 165
Valeur à la clôture	3 850 420	4 059 904
Dont immobilisations en-cours	119 142	63 834
Dont Immeubles de placement	3 731 278	3 996 070

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes :

Valeurs par zone géographique	Nombres d'actifs ⁽¹⁾	Valeur globale hors droits (En milliers d'euros)	Loyer € / m ² / an	Valeur locative € / m ² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement à la vente	Taux droits inclus (Intégrant valeur terrain si réserve foncière)
Les plus hautes/Moyenne/Les plus basses								
Ile de France / Oise	42	1 533 200	170 € / 61 € / 30 € ⁽¹⁾	137€ / 63 € / 36 €	6,00% / 5,39% / 4,85%	6,50% / 5,76% / 4,25%	6,50% / 5,51% / 4,95%	6,64% / 4,79% / 3,01%
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	14	611 140	112 € / 46 € / 31 €	100 € / 52 € / 40 €	6,60% / 5,77% / 4,85%	6,80% / 5,95% / 4,95%	6,20% / 5,45% / 4,85%	6,54% / 4,70% / 3,63%
Hauts de France	7	270 530	58 € / 48 € / 29 €	71 € / 50 € / 38 €	6,05% / 5,69% / 5,40%	6,30% / 5,96% / 5,65%	6,05% / 5,54% / 5,30%	5,26% / 5,09% / 4,78%
Bretagne/Pays de la Loire	6	148 060	91 € / 45 € / 26 €	87 € / 48 € / 36 €	6,45% / 6,24% / 5,75%	7,40% / 6,85% / 6,25%	6,30% / 6,12% / 5,75%	6,20% / 5,48% / 5,16%
Grand Est	8	437 820	99 € / 54 € / 37 €	95 € / 53 € / 38 €	6,63% / 5,52% / 4,60%	7,15% / 5,89% / 4,85%	6,75% / 5,69% / 5,00%	5,62% / 4,69% / 4,07%
Centre Val de Loire	6	282 430	96 € / 42 € / 32 €	95 € / 50 € / 40 €	6,20% / 5,53% / 5,20%	6,45% / 5,91% / 5,60%	6,30% / 5,66% / 5,05%	5,33% / 4,90% / 4,44%
Autres régions	13	377 080	98 € / 53 € / 35 €	95 € / 61 € / 38 €	7,00% / 5,75% / 4,85%	7,55% / 6,14% / 5,10%	6,97% / 5,74% / 5,35%	6,49% / 4,89% / 3,65%

⁽¹⁾ Hors l'actif sous promesse de Saint André sur Orne, classé en actif destiné à être cédé.

L'ensemble des 96 actifs composants le patrimoine d'ARGAN et de sa filiale CARGAN LOG a été pris en compte dans cette présentation synthétique.

Il s'agit d'entrepôts logistiques standards mais aussi d'actifs spécifiques comme des entrepôts froids, des messageries standards et froides, des actifs non détenus en pleine propriété mais construits sur des Autorisations d'Occupation Temporaires ou encore une serre biologique.

11.5. Résultat de cession des immeubles et autres produits et charges opérationnels

11.5.1. Autres produits et charges opérationnels

	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2023	Autres produits et charges opérationnels 31.12.2022
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles		-500
Total des autres produits et charges opérationnels	0	-500

11.5.2. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2023	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2022
Prix de cession des immeubles vendus	13 000	14 150
Prix de cession des immobilisations en-cours	0	0
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-13 000	-14 150
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus	-33	-104
Frais de cession et investissements	-195	-120
Ajustements de prix sur cessions antérieures		
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	23	8
Total des résultats de cession	-205	-216

11.6. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	197 717	569 788	363 156	1 130 660

Ce tableau reflète les engagements locatifs reçus de la part des locataires sous forme de périodes fermes de 3, 6, 9 ou 12 ans.

12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2023	Juste valeur au 31.12.2022	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	6 052	11 629	-5 578	-5 578		232
Caps et tunnels	-529	19 181	-19 709		-19 709	10
Amortissements soulte				188		-188
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	5 523	30 810	-25 287	-5 389	-19 709	54
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	25 179	11 467	13 712			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-19 709	19 101	-38 810			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	54	242	-188			

(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	1 066 342	428 125	313 332	1 177 412	451 455	253 350
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
Dettes Financières	1 066 342	775 175	104 853	1 177 412	655 468	149 579
Total		1 946 370			1 982 460	

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 variable.

Selon les termes de ces swaps, le Groupe paie des taux d'intérêt 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.

Liste des instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1^{er} janvier 2023 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2023	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	9 167	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	2 597	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	6 097	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 27	8 482	3 222	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	15 407	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	167	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17 431	11 144	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	11 013	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 508	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	33 020	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	8 492	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	90 848	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	16 853	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 618	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	6 402	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	14 939	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	4 911	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	60 131	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	6 443	Tunnel à prime nulle	-0,525%/1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 52	83 760	75 413	Cap Spread	1,5%/3,0%	Euribor 3 mois	2022-2026
Tunnel 53	8 080	7 933	Cap Spread	2%/4%	Euribor 3 mois	2023-2029
Tunnel 54	90 000	86 850	Taux fixe contre taux variable	1,870%	Euribor 3 mois	2023-2029

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2023 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2023	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 55	300 000	300 000	Tunnel à prime nulle	+3%/+3,56%	Euribor 3 mois	2023-2028

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2023
Dépôts et cautionnements versés	496	157			653
Avances versés sur immobilisations	1 314	870	-1 007		1 177
Total	1 810	1 027	-1 007	0	1 830

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Créances clients et comptes rattachés	38 604	46 877
Clients douteux		
Total brut créances clients	38 604	46 877
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	38 604	46 877

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2024 qui sont produites avant le 31 décembre 2023.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Créances fiscales et sociales	11 211	10 945
Autres créances d'exploitation	14 483	26 603
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16	801	1 002
Autres charges constatées d'avance	1 048	2 140
Autres actifs courants d'exploitation	27 543	40 689
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	27 543	40 689

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable. Les autres créances d'exploitation enregistrent notamment des provisions sur frais de notaire.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Titres de placement sans risque et très liquides	1	115 036
Disponibilités	51 962	54 214
Trésorerie	51 963	169 250

Les titres de placement sont constitués principalement de dépôts à terme et de SICAV de trésorerie.

17. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01.01.2023	-87	87	0
Quote-part du résultat 31.12.2023	13		13
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		-13	-13
Solde au 31.12.2023	-74	74	0

Au 31 décembre 2023, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 0 euros.

18. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2023
Immeubles de placement	22 814	17 464	-22 814	17 464
Actifs destinés à être cédés	22 814	17 464	-22 814	17 464

Le détail des actifs destinés à être cédés est présenté à la note 11.2.

19. Capitaux propres consolidés

19.1. Composition du capital social

(En milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale (en €)	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 2023	22 951 290	2	45 903	291 266
Actions gratuites	30 074	2	60	-60
Dividende en actions	98 333	2	197	7 140
Dividende				-68 928
Montant du capital au 31 décembre 2023	23 079 697	2	46 159	229 418

19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2023	31.12.2022
Dividende net par action (en euros)	3,00	2,60
Dividende global versé	68 907	58 723
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-7 356	-36 971
Dividende payé	61 551	21 752

19.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	877	791	86	142	55
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	877	791	86		
Nombre de titres d'autocontrôle	10 880	10 363	517		

19.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2022/2023/2024	Plan 2019/2020/2021 (1)
Date d'attribution	16/01/2023	17/01/2022
Nombre de bénéficiaires	24	7
Date d'acquisition	15/01/2024	17/01/2023
Nombre d'actions gratuites	12 681	30 074
Cours à la date d'attribution (en €)	80,7	112,64
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	3,00	2,60
Juste Valeur des actions (en €)	77,7	110,04
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	1 130 992	-487 788

(1) La charge comptabilisée au titre de la période ne tient pas compte de la contribution patronale payée de 482 K€ qui est présentée dans le poste « Charges de personnel ».

20. Dettes financières

20.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Autres variations (2)	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2023
Emprunts	1 180 435		130 415			-88 012	1 222 838
Lignes de crédits	0					10	10
Emprunts obligataires	500 000						500 000
Location-financement	82 242					-26 931	55 312
Frais d'émission	-13 055		-1 571			3 473	-11 153
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	70 510		1 950		4 348	-2 329	74 478
Dettes financières non courantes	1 820 132	0	130 794	0	4 348	-113 789	1 841 484
Emprunts	72 792			-74 834		78 966	76 924
Lignes de crédits	0		105 000	-36 000		1 000	70 000
Emprunts obligataires	130 000			-130 000			0
Location-financement	16 989			-30 670		26 931	13 249
Frais d'émission	-3 632			3 702		-3 473	-3 402
Intérêts courus emprunts	8 443				289		8 733
Concours bancaires	162				71		233
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 450			-1 696	-10 249	12 143	1 648
Dettes financières courantes	226 207	0	105 000	-269 499	-9 889	115 567	167 388
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	9 814					-1 778	8 036
Total dettes financières brutes	2 056 153	0	235 794	-269 499	-5 540	0	2 016 909

(1) cf. §2 - Faits caractéristiques.

(2) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16 et le reclassement des frais d'émission des nouveaux emprunts.

Lors de leur mise en place, la plupart des emprunts a fait l'objet, à titre de garantie auprès des établissements financiers :

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
 - au 31 décembre 2023 : 1 307 442 K€
 - au 31 décembre 2022 : 1 250 432 K€

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 31 décembre 2023 et au 31 décembre 2022.

20.2. Échéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	31.12.2023	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans
Emprunts à taux variable (a)	724 340	53 833	204 854	465 652
Emprunts à taux fixe	1 083 459	31 127	826 808	225 524
Lignes de crédit à taux variable (a)	70 010	70 000	10	0
Dettes crédit-bail taux variable (a)	68 561	13 249	25 958	29 354
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Dettes de loyers IFRS 16	76 127	1 648	6 993	67 485
Frais d'émission	-14 555	-3 402	-8 847	-2 306
Intérêts courus emprunts	8 733	8 733		
Concours bancaires	233	233		
Dettes financières en capital	2 016 909	175 423	1 055 776	785 708

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 12

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ses lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 2,2 M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2023	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	Prix de levée de l'option
Redevances de crédit-bail à taux fixe					
Redevances de crédit-bail à taux variable	76 438	16 173	30 638	3 857	25 770
Total redevances de crédit-bail futures	76 438	16 173	30 638	3 857	25 770

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

20.4. Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022	Variation
Dettes financières brutes	1 940 783	1 974 379	-33 596
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-51 963	-169 250	117 287
Endettement financier net avant IFRS 16	1 888 820	1 805 129	83 691
Dettes de loyers IFRS 16	76 127	81 774	-5 647
Endettement financier net	1 964 947	1 886 904	78 044

Les variations des passifs inclus dans les activités de financement du groupe résultent :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 31.12.2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	169 250	-117 287				51 963
Dettes financières non courantes	1 749 622	17 386				1 767 007
Dettes financières courantes	224 757	-50 982			-8 036	165 738
Emprunts sur actifs destinés à être cédé					8 036	8 036
Endettement brut avant IFRS 16	1 974 379	-33 596	0	0	0	1 940 782
Endettement financier net avant IFRS 16	1 805 129	83 690	0	0	0	1 888 820
Dettes de loyers IFRS 16	71 960	-5 647			9 814	76 127
Emprunts sur actifs destinés à être cédé	9 814				-9 814	0
Endettement brut	2 056 153	-39 243	0	0	0	2 016 909

21. Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022	Variation
Emprunts	8 036		8 036
Dettes locatives		9 814	-9 814
Endettement financier net	8 036	9 814	-1 778

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022	Variation
Dépôts de garantie locataires	12 141	11 172	969

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2022	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2023
Provisions pour titres MEE courants	87		-13		74
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	87	0	-13	0	74
Dont provisions utilisées			-13		
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 31 décembre 2023, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 0 K€ au 31 décembre 2023 contre 5 K€ au 31 décembre 2022.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 035	29 938
Dettes fiscales	8 775	8 381
Dettes sociales	1 243	1 034
Autres dettes courantes	2 946	2 910
Produits constatés d'avance	60 928	56 069
Total autres passifs courants	91 928	98 333

Les dettes fiscales concernent essentiellement la TVA collectée sur les encaissements et les charges à payer.

Les loyers étant facturés trimestriellement et d'avance, les produits constatés d'avance sont relatifs aux loyers du trimestre qui suit la date d'arrêté.

26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Revenus locatifs	183 648	166 078
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	33 902	28 644
Autres produits sur immeubles	3 227	3 197
Total des produits sur immeubles	220 778	197 919
Charges locatives et impôts locatifs	35 094	30 414
Autres charges sur immeubles	216	435
Total des charges sur immeubles	35 309	30 849
Revenus nets des immeubles	185 469	167 071

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 533	582
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	1 533	582
Intérêts sur emprunts et découverts	-41 363	-28 440
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 859	-1 651
Instruments dérivés	-241	-910
Frais d'émission emprunt	-3 702	-4 154
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts		-6 536
Coût de l'endettement financier brut	-47 165	-41 692
Coût de l'endettement financier net	-45 632	-41 110
Variation des intérêts courus	280	66
Étalement remboursements anticipés swaps	53	105
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-45 300	-40 939

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading		19 205
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	-19 657	
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	-19 657	19 205

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Bénéfice avant impôts	-266 462	94 448
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	66 615	-23 612
Incidence du secteur non taxable	-66 615	23 579
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	0	-33

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	-263 449	95 090
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	23 047 749	22 836 007
Actions propres (pondérées)	-17 507	-8 162
Nombre d'actions retenues	23 030 242	22 827 845
Résultat dilué par action (en euros)	-11,44	4,17

31. Détail de la trésorerie du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	51 963	169 250
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-233	-162
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	51 730	169 088

32. Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie

Néant.

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	201 990	234 990
Emprunts signés non décaissés	26 384	79 799
Cautions reçues des locataires	83 389	84 565
Total engagements actif	311 763	399 354
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	543	3 002
Engagements acquisitions immeubles de placement		
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	543	3 002
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	61 609	53 753
Total engagements actif et passif	61 609	53 753

34. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs / Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs / Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières		653				1 177		1 830	1 830
Disponibilités	51 962				1			51 963	51 963
Instruments financiers courants et non courants							16 373	16 373	16 373
Autres actifs						65 099		65 099	65 099
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	51 962	653	0	0	1	66 276	16 373	135 265	135 265
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 341 485			500 000			1 841 485	1 841 485
Instruments financiers courants et non courants							10 850	10 850	10 850
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						167 386		167 386	167 386
Dettes financières sur actifs destinés à la vente		8 036						8 036	8 036
Autres passifs						31 000		31 000	31 000
Dépôt de garantie						12 141		12 141	12 141
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 349 521	0	0	500 000	210 527	10 850	2 070 898	2 070 898

35. Relations avec les parties liées

La rémunération des membres du Directoire et des membres du Conseil de surveillance se présente comme suit sur la période :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2023	Montant au 31.12.2022
Salaires	1 030	1 084
Jetons de présence	138	144
Rémunération globale	1 168	1 228

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux. À l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2022	24	3	27
Effectif moyen au 31 décembre 2023	26	3	29

37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	115	115	72	71	187	186
CARGAN-LOG	18	17	0	0	18	17
Sous-total	133	132	72	71	205	203
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	5	8	2	3	7	10
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0
Sous-total	5	8	2	3	7	10
Total général	138	140	74	73	212	213

38. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.