

In Extenso

PME

SA ARGAN

Comptes annuels Bilan au 31/12/2023

21 RUE BEFFROY
92200 NEUILLY SUR SEINE
SIRET : 39343060800041

IN EXTENSO ILE DE FRANCE

63 ter avenue Edouard Vaillant
92100 Boulogne Billancourt

Tél : 01 72 29 60 00

Fax : 01.72.29.60.01

Table des matières

BILAN ACTIF	2
BILAN PASSIF	3
COMPTE DE RESULTAT	4
REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	6
FAITS CARACTERISTIQUES	8
NOTES SUR LE BILAN	10
SUIVI DES MALIS TECHNIQUES	18
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	19
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	20
AUTRES INFORMATIONS	22
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	25
DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES	26
DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHE	27
EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	27

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	80 218	79 108	1 110	2 128
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	298 468 685		298 468 685	280 825 258
Construction	1 892 772 158	388 401 916	1 504 370 243	1 471 982 092
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	315 964 187	44 830 844	271 133 343	282 107 128
Immobilisations corporelles en cours	29 664 848		29 664 848	39 788 708
Avances et acomptes	718 190		718 190	606 384
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	44 515 427		44 515 427	44 515 419
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 249 590		9 249 590	14 376 640
Autres immobilisations financières	652 395		652 395	495 693
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 592 244 851	433 311 868	2 158 932 984	2 134 858 602
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	304 974		304 974	112 055
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	38 865 557		38 865 557	46 093 884
Autres créances	29 188 162		29 188 162	35 192 328
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	904 146	26 596	877 550	105 812 478
Disponibilités	41 954 288		41 954 288	50 450 834
Charges constatées d'avance (3)	796 241		796 241	1 674 040
TOTAL ACTIF CIRCULANT	112 013 369	26 596	111 986 773	239 335 620
Frais d'émission d'emprunt à étaler	6 848 329		6 848 329	8 526 727
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	2 711 106 549	433 338 464	2 277 768 085	2 382 720 949
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			2 801 052	3 755 865
(3) Dont à plus d'un an (brut)			11 761 098	2 077 415

BILAN PASSIF

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

COMPTE DE RESULTAT

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

COMPTE DE RESULTAT

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 2 277 768 085 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 15 488 020 euros.

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

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

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

Règles générales

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

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail.

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

Les malis techniques issus des transmissions universelles du patrimoine des SCI du périmètre CARGO ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminées par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

Le mali technique issu de la fusion de la SAS PORTIMMO dans ARGAN SA a été affecté à l'actif immobilier.

Au 31 décembre 2023, les malis techniques ont été affectés aux groupes d'actifs identifiables sous-jacents suivants :

- Malis techniques sur actifs incorporels, hors fonds commerciaux, pour un montant de 159 153 €
- Malis techniques sur actifs corporels pour un montant de 314 845 257 €.

En matière d'amortissement, le mali technique suit le traitement comptable de l'actif sous-jacent auquel il est affecté : si l'actif sous-jacent est amortissable, la quote-part du mali technique affectée est amortie sur le même rythme.

Amortissements

Les amortissements sont calculés sur la base d'une analyse par composants. La durée d'amortissement

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

- Plateforme logistique :

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

- Bureaux

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

- Autres immobilisations :

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

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

Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier

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

Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I. et du rapport COB de février 2002 (COB est devenu AMF depuis 2004). Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et au principe de « The Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS).

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode est privilégiée, compte tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs et de l'évolution complexe des flux prévus

dans les baux. Dès lors, l'évaluation des actifs peut ne pas être strictement équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession.

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

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

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

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ou de souscription, frais d'acquisition inclus. La valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée par rapport à la valeur d'usage de la participation et prend en compte s'il y a lieu la valeur d'expertise des actifs immobiliers de l'entreprise détenue.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

La Société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts défini conformément à l'avis CNC n°2006-A du 7 juin 2006.

En-cours

Les en-cours de maîtrise d'œuvre sont enregistrés selon la méthode de l'avancement des travaux.

Revenus locatifs

Les revenus locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance. Les franchises accordées ne font pas l'objet d'un étalement. Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

Impôts

La Société comptabilise l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun sur les activités ne relevant pas du régime SIIC.

Instruments financiers à terme et opérations de couverture

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

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

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

Produits et charges exceptionnels

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

Identité société mère consolidante

Société : ARGAN
Forme : Société Anonyme
Capital de : 46.159.394 euros
Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine
SIRET : 393 430 608

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

En 2023, le Groupe a livré 5 nouveaux entrepôts (dont une extension) sur des emplacements PRIME, cumulant 132 M€ d'investissements et 100 000 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 ;
- 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 AutOnom[®], 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 AutOnom[®], 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 AutOnom[®] exploité par BACK EUROP FRANCE, leader français de la distribution en boulangerie-pâtisserie, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans ;
- La Crèche (79), à l'est de Niort, au carrefour des autoroutes A10 et A83, pour une extension en froid négatif de 12 500 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.

NOTES SUR LE BILAN

Actif Immobilisé

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	239 371			239 371
Immobilisations incorporelles	239 371			239 371
Terrains	280 825 258	17 643 428		298 468 685
Constructions sur sol propre	1 702 905 537	124 285 655	13 344 130	1 813 847 062
Constructions sur sol d'autrui	79 830 966	13 344 130	14 250 000	78 925 096
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	92 805			92 805
Matériel de transports	720 168	124 767	90 717	754 218
Matériel de bureau et informatique, mobilier	260 760	11 146		271 907
Malis de fusion sur actifs corporels	314 845 257			314 845 257
Immobilisations corporelles en cours	39 788 708	67 125 099	77 248 959	29 664 848
Avances et acomptes	606 384	411 045	299 239	718 190
Immobilisations corporelles	2 419 875 843	222 945 271	105 233 045	2 537 588 069
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	44 515 419	8		44 515 427
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	14 872 333	156 862	5 127 211	9 901 984
Immobilisations financières	59 387 752	156 870	5 127 211	54 417 411
ACTIF IMMOBILISE	2 479 502 966	223 102 141	110 360 256	2 592 244 851

NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		90 344 533		90 344 533
Virements de l'actif circulant			156 862	156 862
Acquisitions		132 600 738		132 600 738
Apports				
Créations			8	8
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		222 945 271	156 870	223 102 141
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		90 344 533		90 344 533
Virements vers l'actif circulant			5 127 211	5 127 211
Cessions		14 888 512		14 888 512
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		105 233 045	5 127 211	110 360 256

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
-Filiales (détenues à + de 50%)				
SCI CARGAN-LOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 415 250	65 004 171	60,00	-1 881 856
SCI NEPTUNE 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-91	99.90	-115 865
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	- 1560	99.90	-983
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	-119 851	49,90	-38 417

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montants des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
-Filiales (détenues à + de 50%)	44 510 437	44 510 437			
-Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990			
-Autres filiales françaises					
-Autres filiales étrangères					
-Autres participations françaises					
-Autres participations étrangères					

NOTES SUR LE BILAN

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	A la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	78 090	1 018		79 108
Immobilisations incorporelles	78 090	1 018		79 108
Terrains				
Constructions sur sol propre	287 789 541	81 957 801		369 747 343
Constructions sur sol d'autrui	22 964 870	2 346 156	6 656 453	18 654 573
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	6 781	1 931		8 711
Matériel de transports	456 225	102 861	67 372	491 714
Matériel de bureau et informatique, mobilier	199 294	24 925		224 219
Malis de fusion sur actifs corporels	33 149 564	10 956 637		44 106 201
Immobilisations corporelles	344 566 274	95 390 311	6 723 825	433 232 760
ACTIF IMMOBILISE	344 644 364	95 391 329	6 723 825	433 311 868

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 78 751 945 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	9 249 590	2 801 052	6 448 538
Autres	652 395		652 395
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	38 865 557	38 865 557	
Autres	29 188 162	17 427 064	11 761 098
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	796 241	796 241	
Total	78 751 945	59 889 914	18 862 030
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	5 127 050		

Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	1 215 273
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	10 568
Etat - Produits à recevoir	16 974
Banque - Intérêts courus à recevoir	200 791
Autres Produits à recevoir	405 997
Etat – Retenus Capitaux Mobiliers	3 824
Total	1 853 427

NOTES SUR LE BILAN

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
TOTAL				
Répartition des dotations et reprises				
Exploitation				
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 46 159 394,00€ décomposé en 23 079 697 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	22 951 290	2,00
Titres émis pendant l'exercice	128 407	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	23 079 697	2,00

NOTES SUR LE BILAN

Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	5 268 999	1 966 350		7 235 349
Prêts d'installation				
Autres provisions		29 642	3 046	26 596
TOTAL	5 268 999	1 995 992	3 046	7 261 945
Répartition des dotations et reprises				
Exploitation				
Financières		29 642	3 046	
Exceptionnelles		1 966 350		

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 968 269 999 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	500 000 000		500 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	207 210	207 210		
- à plus de 1 an à l'origine	1 342 522 793	161 597 693	509 883 119	671 041 980
Emprunts et dettes financières divers (*)	11 842 232	1 635 165	1 776 185	8 430 882
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 163 205	19 163 205		
Dettes fiscales et sociales	10 119 406	10 119 406		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 364 403	19 364 403		
Groupe et associé	2 688			2 688
Autres dettes (**)	2 903 395	2 903 395		
Produits constatés d'avance	62 144 669	62 144 669		
TOTAL	1 968 269 999	277 135 145	1 011 659 304	679 475 550
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	216 192 106			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	239 558 188			
(**) Dont envers les groupes et associés				

NOTES SUR LE BILAN

Charges à payer

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

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	796 241		
Total	796 241		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	57 181 406		
Pca étalement surloyer Croissy	25 511		
Pca étalement surloyer Flevy	13 130		
Pca étalement surloyer Ferrières	24 145		
Pca étalement surloyer Chanteloup	76 256		
Pca étalement surloyer Trappes	23 007		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	108 106		
Pca étalement surloyer Fleury	491 065		
Pca étalement surloyer Chanceaux	34 954		
Pca étalement surloyer Vendenheim	32 569		
Pca étalement surloyer pv Green Yellow	2 898 148		
Pca étalement surloyer Gondreville	494 157		
Pca étalement surloyer Escrennes	7 967		
Pca étalement surloyer Serris	161 976		
Pca étalement surloyer St-jean	69 410		
Pca étalement surloyer Montbartier	148 429		
Pca étalement surloyer Janneyrias	79 157		
Pca étalement surloyer Rouvignies Dallage	106 634		
Pca étalement surloyer Ferrières Parking	168 641		
Total	62 144 669		

SUIVI DES MALIS TECHNIQUES

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

Concernant les malis techniques issues des TUP des SCI du périmètre Cargo, ils ont été affectés aux actifs immobiliers apportés en fonction des valeurs déterminés par l'expert indépendant au 31 décembre 2019.

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

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

L'assemblée générale mixte du 23 mars 2023 a :

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

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

ACTIONS D'AUTOCONTROLE

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

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

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 254 595 achats et 254 078 ventes.

ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

L'assemblée générale mixte du 8 avril 2010 a autorisé le Directoire à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié ainsi qu'aux mandataires sociaux de la Société ou des sociétés liées. Le nombre total d'actions pouvant être émises ou achetées ne pourra excéder 2 % du capital social.

L'attribution des actions à leurs bénéficiaires ne sera définitive qu'au terme d'une période d'acquisition minimale de 1 an. En outre les bénéficiaires ne pourront céder les actions qui leur ont été attribuées qu'à l'issue d'une période de conservation minimale de 1 an.

Le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2019, 2020 et 2021. Au cours de sa séance du 17 janvier 2022, le Directoire a attribué en une seule fois 30 074 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société.

Le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal qui sera mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal. Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué un acompte de 25% converti en 12 681 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

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

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 187 000 €

Honoraire des autres services : 7 000 €

Parties liées

Montant compris dans les produits financiers :

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

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

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités sur marchés		
Pénalités, amendes fiscales et pénales	577	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	8 164 686	
Amortissements dérogatoires	1 966 350	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		5 217
Produits des cessions d'éléments d'actif		13 560 637
Subventions d'investissement virées au résultat		441 268
Produits exceptionnels divers		270 380
TOTAL	10 131 613	14 277 502

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

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

AUTRES INFORMATIONS

Effectif

Effectif moyen du personnel : 29 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 26 personnes
- Employés : 3 personnes

Informations sur les dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

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

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 1 030 329 €.

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

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

AUTRES INFORMATIONS

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	543 499
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	76 438 237
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>139 037 000</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L'OBJET D'UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>636 138 000</i>
Autres engagements donnés	775 175
TOTAL	852 931 911
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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

2025 : 232 k€

2026 : 311 k€

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

Au titre de l'exercice 2023, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap et des tunnels.

Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 139 037 k€ (Swap) et 636 138 k€ (Tunnel) à la clôture de l'exercice 2023.

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

AUTRES INFORMATIONS

Crédit-Bail

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

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

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

DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après déficits	Obligations de distribution	
				Exercice N	N+1
Location	33 230 378		33 230 378	31 568 859	
Plus-values de cession	5 406 453		5 406 453	0	3 784 517
Dividendes					
Résultat exonéré avant imputation déficit	38 636 831	0	38 636 831	35 353 376	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	38 636 831				
Résultat imposable	-582 377				
Résultat comptable	15 488 020				

L'obligation de distribution est égale à 35 353 376 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

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

DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHE

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2023	Juste valeur au 31.12.2023	Juste valeur au 31.12.2022	Variation de juste valeur
Swaps de taux, payeur fixe	139 037	6 052	11 629	-5 578
Caps et tunnels de taux	636 138	-529	19 181	-19 709
Amortissements soultte				
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	775 175	5 523	30 810	-25 287

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

Le groupe utilise des instruments dérivés pour gérer et réduire son exposition nette aux fluctuations des taux d'intérêts.

Le groupe a conclu des swaps d'intérêt et des tunnels dont la prime est nulle, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux variables.

Selon les termes de ces swaps, le groupe paie des taux d'intérêts fixes et reçoit des intérêts variables calculés d'après l'Euribor 3 mois sur les montants du principal couvert.

Le Tunnel est un instrument dérivé permettant d'encadrer l'évolution d'un taux variable.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant