



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 50.829.104 euros
Siège social : 21 Rue Beffroy 92200 Neuilly sur seine
RCS Nanterre B 393 430 608

**Rapport de gestion du Directoire sur les opérations
de l'exercice clos le 31 décembre 2024
à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte en application des statuts et des articles L.225-100 et L.22- 10-34 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2024 des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus par nos statuts.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

1.2. Variation du capital social

Le capital social de la Société a augmenté au total de 4 645 952 €, à la suite de l'émission de 2 322 976 actions nouvelles de 2€ nominal dans le cadre des opérations suivantes (présentées par ordre chronologique) :

- L'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés d'ARGAN (25 362 € au capital social pour 12 681 actions) ;
- Du paiement du dividende en action (566 534 € au capital social pour 283 267 actions) ;
- D'une augmentation de capital à un prix unitaire de 74 € pour produit total brut de 150 000 072 € (4 054 056 € au capital social pour 2 027 028 actions).

1.3. Membre du Directoire

La composition du Directoire a connu deux évolutions sur l'exercice :

Nomination de M. Aymar de GERMAY en remplacement de M. Frédéric LARROUMETS, démissionnaire :

Monsieur Frédéric LARROUMETS a adressé au Président en date du 28 mars 2024 une lettre l'informant de sa décision de démissionner du Directoire pour motif personnel avec effet immédiat. Informé de cette démission, le Comité des Nominations et Rémunérations s'est réuni le jeudi 11 avril

2024. Le Comité a proposé de pourvoir au remplacement de Monsieur Frédéric LARROUMETS et de nommer, après avoir poursuivi l'objectif de rechercher une représentation équilibrée conformément aux dispositions de l'article L.225-58 du Code de commerce, Monsieur Aymar de GERMAY en qualité de membre du Directoire selon les mêmes conditions, notamment en termes de durée et de rémunération, que le mandat précédemment exercé par Monsieur Frédéric LARROUMETS.

Le Conseil de Surveillance du 18 avril 2024 a décidé de nommer Monsieur Aymar de GERMAY en qualité de membre du Directoire à compter du même jour et jusqu'au prochain renouvellement du Directoire.

Passage du Comité à 4 membres et nomination de M. Stéphane Cassagne :

Monsieur Stéphane CASSAGNE a été embauché en qualité de Directeur de l'Asset Management en date du 1^{er} juillet 2024 afin de pourvoir au remplacement de Monsieur Frédéric LARROUMETS qui a quitté l'entreprise fin septembre 2024.

Sur avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations en date du 28 juin 2024, conformément à l'article 13 des statuts d'ARGAN, le Conseil de Surveillance a décidé en date du 23 juillet 2024 de fixer à quatre membres la composition du Directoire et nommer Monsieur Stéphane CASSAGNE en qualité de membre du Directoire à compter du 1^{er} septembre 2024 et jusqu'au prochain renouvellement du Directoire.

Il est précisé qu'à défaut d'avoir pu présenter lors de la dernière Assemblée générale des actionnaires une politique de rémunération permettant d'appréhender la nomination d'un nouveau membre additionnel au sein du Directoire, la rémunération de M. Stéphane CASSAGNE a été arrêtée au regard des pratiques existant au sein de la Société, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-8 du Code de commerce.

1.4. Membres du Conseil de Surveillance

Lors de l'Assemblée Générale mixte des actionnaires du 21 mars 2024, a été approuvé le renouvellement :

- Du mandat de Madame Constance de Poncins en tant que membre indépendant du Conseil de Surveillance pour une durée de quatre (4) ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Par ailleurs, le 21 novembre 2024, Monsieur François-Régis de Causans, membre indépendant du Conseil de Surveillance, a adressé au Président un courrier de démission à effet immédiat et pour motif personnel. Après audition auprès du Comité des Nominations et Rémunérations, il a été décidé de nommer à titre provisoire Monsieur Eric Donnet, Directeur général du groupe immobilier Daniel Féau. Monsieur Eric Donnet satisfait notamment à l'ensemble des critères d'indépendance édictés par le code de gouvernement d'entreprise Middlednext. Sa nomination sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale du 20 mars 2025.

2. RÉSULTATS CONSOLIDÉS DU GROUPE ARGAN

2.1. Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé

ARGAN est l'unique foncière française de DEVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPOTS PREMIUM cotée sur Euronext et leader de son marché en France. Elle fait partie des indices Euronext SBF 120, CAC All-Share, EPRA Europe et IEIF SIIC France.

Le portefeuille immobilier, constitué des actifs construits (hors développements en cours), d'une surface totale de 3 710 000 m², est valorisé à 3,91 Md€ hors droits (4,15 Md€ droits compris) au 31 décembre 2024.

Son parc est composé de 102 immeubles, essentiellement des bases logistiques de catégorie A (89 plateformes logistiques et 13 messageries au 31 décembre 2024), de moyenne d'âge pondérée égale à 11,6 ans, implantées sur tout le territoire français, à proximité des grands axes de circulation.

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

Ile de France	29%
Hauts de France	13%
Grand Est	11%
Auvergne / Rhône-Alpes	11%
Centre / Val de Loire	10%
Bourgogne / Franche Comté	8%
Occitanie	6%
Pays de la Loire	4%
Reste Province	8%

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020. Elle a intégré l'EPRA FTSE Europe en mars 2023 et le SBF 120 en septembre de la même année.

Sa capitalisation boursière au 31 décembre 2024 s'élève à 1,537 Md€, sur la base d'un cours de bourse de 60,5 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour quatre filiales, les sociétés CARGAN-LOG SCI, AVILOG SCI et NEPTUNE SCI (consolidées par intégration globale) ainsi que NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Les sociétés AVILOG et NANTOUR n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

Régime SIIC : La société ARGAN est placée sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées). Le montant de l'exit tax relatif à la société ARGAN a été réglé intégralement.

2.2. Compte rendu d'activité

En 2024, ARGAN a livré 8 nouveaux sites, tous pré-loués conformément à sa politique, et sur des localisations PRIME. Les nouvelles plateformes devenues opérationnelles sont louées à :

- **DSV Road** pour un centre de distribution de 4 600 m² labellisé Aut0nom®, livré en février, situé à Eslettes (76), en périphérie de Rouen. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;
- **CARREFOUR** pour un site multi-température de logistique urbaine de 4 300 m², livré en mai, situé à Castries (34), à proximité immédiate de Montpellier, et loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;
- **U PROXIMITE** (nouveau client) pour un entrepôt tri-température de 31 300 m² labellisé Aut0nom®, livré en juin. Localisé à St-Jean-sur-Veyle (01), près de Mâcon et au voisinage de l'entrepôt livré à BACK EUROP France en 2023, il est loué dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans ;
- **DACHSER** (nouveau client), pour un entrepôt labellisé Aut0nom® de 15 200 m², livré en juin, à Bolbec (76), en périphérie du Havre, au voisinage d'un site précédemment livré à DIDACTIC en 2022 ;
- **CARREFOUR**, pour un second site, livré en juillet, d'une superficie de 82 000 m² et labellisé Aut0nom®. Ce nouveau site se situe à Mondeville (14), sur le périphérique de Caen, sur une ancienne friche industrielle de PSA, avec un bail d'une durée ferme de 9 ans ;
- **4MURS** (nouveau client) pour un entrepôt Aut0nom® de 9 500 m², livré en décembre, à Augny (57) en périphérie de Metz et au voisinage du site loué à AMAZON, exploité dans le cadre d'un bail d'une durée de 12 ans, dont 9 fermes ;
- **Un nouveau client dans le domaine de la santé** pour un entrepôt Aut0nom® de 18 000 m², livré en décembre. Ce nouveau site se trouve au sein d'une zone d'activité constituant le poumon économique de la métropole de Chartres (28) et est exploité au travers d'un bail de 10 années fermes ;
- **GEODIS** au terme des travaux de réhabilitation et d'extension du hub de messagerie (de 13 400 m²), livrée en décembre. Situé à Bruguières (31), près de Toulouse, le site est exploité au travers d'un nouveau bail signé pour une durée ferme de 12 ans.

Conformément au plan de marche annoncé, ARGAN a ainsi réalisé près de 180 M€ de développements pour 170 000 m² en 2024, représentant un volume remarquable. Le rendement moyen des projets livrés en 2024 s'est rapproché du seuil de 7 % en s'établissant à 6,6 %, contre 5,2 % en 2023, pour 12 M€ de loyers annuels supplémentaires. Ce ratio élevé témoigne d'une solide capacité d'ARGAN à valoriser la qualité PRIME de ses actifs loués avant leur livraison et d'un niveau d'exécution unique et reconnu sur le marché français aussi bien pour le développement de ses entrepôts (qualité du standard Aut0nom® et respect des délais) que pour le suivi de ses équipes « asset-property » (anticipation des besoins du client et maintien de la qualité des actifs dans la durée).

ARGAN entend poursuivre sa solide dynamique et a d'ores et déjà identifié 170 M€ d'investissements sur les exercices 2025 et 2026. Les investissements prévus se répartissent pour moitié entre développements en propre, à un rendement moyen de l'ordre de 7 %, et pour l'autre moitié avec 2 acquisitions d'entrepôts neufs (sous réserve des conditions suspensives d'usage), pour lesquelles la société est en exclusivité, avec un rendement moyen de 5,2%. Le financement de ces investissements sera intégralement assuré par la génération de trésorerie liée à l'activité d'ARGAN et à la poursuite du plan d'arbitrages initié en 2024.

À compter de 2027, ARGAN se fixe pour objectif d'investir en moyenne 100 M€ par an pour soutenir sa croissance à long-terme :

- Le maximum par auto-développement, en déployant ses entrepôts labellisés Aut0nom® ;
- Le complément par acquisitions d'entrepôts neufs aux prix de marché.

L'évolution des loyers perçus par le groupe est la suivante :

- Année 2023 : 183,6 M€ de revenus nets locatifs
- Année 2024 : 198,3 M€ de revenus nets locatifs

Soit une augmentation de 8 % de l'année 2024 par rapport à l'année 2023.

Le taux d'occupation du patrimoine s'établit à 100 % au 31 décembre 2024 pour la deuxième année consécutive, s'inscrivant ainsi durablement sur une occupation maximale.

Au 31 décembre 2024, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1 296 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **500 M€**, soit une dette totale brute de **1 796 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle de **86 M€**, la LTV nette (dette financière nette / valeur du patrimoine) s'élève à **43,1 %**.

Pour rappel la LTV nette EPRA se situait à près de 50% au 31 décembre 2023. Outre la forte génération de trésorerie liée au modèle d'affaires d'ARGAN, la baisse de 7 points de ce ratio sur la période écoulée de 12 mois est liée à l'usage de 3 leviers de façon concomitante : l'amortissement naturel des emprunts hypothécaires pour plus de 90 M€ en 2024, une augmentation de capital de 150 M€ ayant eu lieu en avril 2024 et un premier volet de 77 M€ lié à un programme d'arbitrages.

Plus spécifiquement concernant l'augmentation de capital : celle-ci a été réalisée en placement privé accéléré le 23 avril 2024, sur autorisation du Directoire accordée à Ronan Le Lan, en sa qualité de Président, le 18 avril 2024, en vertu de l'autorisation du Conseil de Surveillance de la Société (réuni préalablement le 18 avril 2024) et par l'Assemblée générale des actionnaires de la Société du 23 mars 2023 dans sa 23^{ème} résolution.

Cette opération a abouti à l'émission de 2 027 028 actions ordinaires nouvelles, pour un prix d'émission unitaire de 74 euros, ce prix étant au moins égal au prix minimum arrêté par l'Assemblée Générale. Le produit total brut de l'augmentation de capital est ainsi ressorti à 150 000 072 euros, soit un montant nominal d'augmentation de capital de 4 054 056 euros et une prime d'émission globale de 145 946 016 euros.

Argan a réalisé cette augmentation de capital avec un objectif triple :

- Accélération du désendettement avec une LTV de 43,1 % à fin 2024 et 49,7% au 31 décembre 2023, et un ratio dette nette/EBITDA de 9,2x à fin 2024, contre 11x à fin 2023 ;
- Renforcement du profil de croissance des revenus locatifs ;
- Accroissement de la liquidité du titre Argan en bourse, avec une part de capital flottant passée de 44% à 48% suite à l'opération.

Comme précisé ci-avant, ARGAN a également réalisé avec succès son programme d'arbitrages pour l'exercice 2024, ayant contribué à poursuivre la trajectoire de désendettement du Groupe sur l'année. Deux actifs étaient inclus à ce programme en 2024 pour un montant combiné de 77 M€ avec :

- **18 M€**, avec la vente, au deuxième trimestre, d'une plateforme logistique à Caen (14) de 18 000 m² ;
- **59 M€**, dans le cadre de la cession du datacenter situé à Wissous (91), au début du quatrième trimestre, pour une surface de 22 000 m².

La répartition de cette dette financière brute en capital d'ARGAN est la suivante :

- **59 %** en taux fixe, soit 1 060 M€ au taux moyen de 1,31 % ;
- **2 %** en taux variable, soit 29 M€ au taux moyen Euribor 3 mois + 1,10 % ;
- **39 %** en taux variable couvert, soit 707 M€ au taux moyen de 3,51%.

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à + 3,60 % en moyenne sur l'année 2024, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à 2,25% au 31 décembre 2024, à comparer à 2,30 % au 31 décembre 2023, avec un Euribor 3 mois moyen de + 3,40 %.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 31 décembre 2024 sont les suivants :

- 8,0 M€ : Tunnel + 0% / +1,5% jusqu'au 01/01/25
- 2,5 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 1,3 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 69,8 M€ : Cap Spread 1,5% / 3,0% jusqu'au 10/07/26
- 56,5 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 6,1 M€ : Tunnel - 0,525% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 5,9 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/04/28
- 4,5 M€ : Cap 1% jusqu'au 10/04/28
- 15,5 M€ : Tunnel - 0,64% / + 2,5% jusqu'au 10/07/28
- 13,7 M€ : Tunnel - 0,54% / + 1,2% jusqu'au 10/07/28
- 85,7 M€ : Tunnel - 0,40% / + 1,5% jusqu'au 23/01/29
- 7,9 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 7,3 M€ : Cap Spread 2% / 4% jusqu'au 10/07/29
- 83,7 M€ : Swap de taux fixe à 1,87% jusqu'au 10/10/29
- 7,7 M€ : Swap de taux fixe à 0,561% jusqu'au 10/01/30
- 31,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,01% jusqu'au 08/06/30

La Société a également contracté la macro-couverture suivante :

- 300,0 M€ : Tunnel + 3,00% / +3,56% jusqu'au 10/10/28

2.3. Événements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2023

Néant.

2.4. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2024	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2023
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	60,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90%	100,00%
SCI	NEPTUNE	903 397 784	99,90%	99,90%

Les sociétés CARGAN-LOG, AVILOG et NEPTUNE détenues à plus de 50 % sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale. La SCCV NANTOUR est mise en équivalence. La société Argan et ses filiales CARGAN-LOG, NANTOUR, AVILOG et NEPTUNE forment le groupe Argan (le « Groupe »).

Les sociétés NANTOUR et AVILOG n'ont pas eu d'activité sur l'exercice 2024.

2.5. Comptes consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024, ont été arrêtés par le Directoire le 13 janvier 2025.

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 : [Normes comptables internationales — règlement IAS | EUR-Lex](#)

Les nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2024 sont les suivantes :

- Amendements IAS 1 - Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée ;
- Amendements IFRS 16 - Passif de location dans le cadre d'une cession-bail ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accord de financement des fournisseurs.

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 1^{er} janvier 2024.

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.

- Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€)	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/23 au 31/12/23
Comptes consolidés, normes IFRS		
Revenus locatifs	198 267	183 648
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	37 110	33 902
Charges locatives et impôts locatifs	- 37 680	- 35 094
Autres produits sur immeubles	3 596	3 227
Autres charges sur immeubles	- 407	- 216
Revenus nets des immeubles	200 885	185 469
Résultat opérationnel courant	185 718	172 145
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	302 248	-201 172
Coût de l'endettement financier net	-47 807	- 45 632
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-43 866	-41 363
Résultat avant impôts et autres charges financières	254 441	-246 805
Résultat net	249 601	-266 449

(en k€)	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/23 au 31/12/23
Comptes consolidés, normes IFRS		
Résultat net part du groupe	245 696	-263 449
Résultat net part du groupe / action	9,96 €	-11,44 €
Nombre pondéré d'actions	24 657 305	23 030 242

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 198,3 M€ au cours de l'exercice 2024, en hausse de 8%. L'écart entre les charges locatives et leur refacturation correspond à l'application contractuelle des clauses des baux et au résultat de la vacance locative. Les autres produits et autres charges sur immeuble correspondent essentiellement à la mise en application de la norme IFRS 16.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 185,7 M€ au 31 décembre 2024, en augmentation de 8% par rapport à l'année précédente (172,1 M€ en 2023).
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, est de 302,2 M€ (-201,2 M€ en 2023), en forte hausse, du fait essentiellement d'une variation de juste valeur du patrimoine immobilier redevenue positive en 2024 (120,4 M€ contre -370,8 M€ en 2023).
- Le résultat net est de 249,6 M€, après déduction de -47,8 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les produits de trésorerie pour 1,3 M€, les intérêts sur emprunts et découverts pour -43,9 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -1,9 M€, les instruments dérivés pour -0,1 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -3,3 M€) et prise en compte de - 4,9 M€ d'autres produits et charges financières, correspondant à la variation de juste valeur des instruments de couverture de la dette, ainsi que de la quote part de résultat des entreprises associées pour 0,1 M€.
- Le résultat net part du groupe par action s'établit ainsi à 9,96 € à comparer à -11,44 € pour l'exercice précédent. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 24 657 305.
- État des produits et charges comptabilisés :
-

(en k€)	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/23 au 31/12/23
Résultat de la période	249 601	-266 449
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-2 197	-5 389
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	247 404	-271 838
Dont part du groupe	243 499	-268 839

Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent une perte de -2,2 M€ (contre une perte de -5,4 M€ l'année précédente) et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la partie efficace).

- Calcul du résultat net récurrent :

(en k€)	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/23 au 31/12/23
Revenus locatifs	198 267	183 648
Charges courantes	-14 818	-13 872
Produits de trésorerie	1 300	1 533
Intérêts sur emprunts	-43 866	-41 363
Frais d'émission	- 3 316	- 3 702
Résultat net récurrent	137 567	126 244
Résultat net récurrent part du groupe	136 700	125 600
Résultat net récurrent / Revenus locatifs	69%	69%
Résultat net récurrent part du groupe / action	5,54 €	5,45 €
Nombre pondéré d'actions	24 657 305	23 030 242

Le résultat net récurrent s'élève à 137,6 M€, en augmentation de 9% par rapport à l'année précédente et représente 69% des revenus locatifs (également 69% en 2023).

- Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Actifs non courants	4 105 369	3 935 563
Actifs courants	156 924	118 110
Actifs destinés à être cédés	0	17 464
Total Actif	4 262 293	4 071 136
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 226 068	1 887 799
Intérêts minoritaires	38 528	34 624
Passifs non courants	1 793 512	1 864 476
Passifs courants	204 185	276 201
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	0	8 036
Total Passif	4 262 293	4 071 136

- Actif du bilan :
 - Les actifs non courants s'élèvent à 4 105,4 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 3 914,7 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 72,7 M€, les immobilisations en cours pour 39,9 M€, les immobilisations corporelles pour 11,2 M€, les autres actifs non courants pour 2,2 M€, les instruments dérivés pour 8,9 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition ; résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€ ;
 - La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 5,20 % hors droits (soit un taux de rendement net immédiat EPRA de 4,90 %, droits compris) au 31 décembre 2024, en progression par rapport au 31 décembre 2023 (5,10 % hors droits) mais marquant toutefois une inflexion par rapport à un pic atteint au 30 juin 2024 (5,30 % hors droits) ;
 - Les actifs courants s'élèvent à 156,9 M€, et comprennent la trésorerie pour 85,7 M€, les créances clients pour 58,2 M€, et les autres actifs courants pour 13,0 M€.
- Passif du bilan :
 - Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 31 décembre 2024 s'élèvent à 2 226,1 M€ et sont en hausse de 338,3 M€ par rapport au 31 décembre 2023. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé part du groupe de la période pour + 245,7 M€,
 - L'impact des recettes nettes de l'augmentation de capital ayant eu lieu en avril 2024 pour 147,2 M€,
 - L'impact de l'attribution gratuite d'actions pour + 0,9 M€ ;
 - L'impact de la cession des actions détenues en propre pour - 0,2 M€,
 - L'impact de valorisation des actions détenues en propre pour - 0,7 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour - 2,2 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour - 52,5 M€ ;
 - Les passifs non courants s'élèvent à 1 793,5 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 694,4 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 77,5 M€, instruments dérivés financiers pour 10,6 M€ et dépôts de garantie pour 11,1 M€ ;
 - Les passifs courants s'élèvent à 204,2 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 96,8 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,8 M€, dettes sur immobilisations pour 18,2 M€ et d'autres passifs pour 87,4 M€.
- Tableau de flux de trésorerie simplifié :

(en k€)	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Résultat net consolidé	249 601	-266 449
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	186 895	173 056
Impôts courants (B)	33	-38
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)	-13 248	13 268
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A+B+C)	173 679	186 286
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	-34 775	-161 193
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	-105 163	-142 450

(en k€)	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	33 742	-117 357
Trésorerie d'ouverture	51 730	169 088
Trésorerie de clôture	85 471	51 730

- Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt :
 - La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt s'établit à 186,9 M€, essentiellement composée du résultat consolidé de l'exercice pour 249,6 M€, retraité de :
 - Des gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement et instruments dérivés pour -113,2 M€ ;
 - Du coût de l'endettement financier net pour 47,8 M€ ;
 - Du résultat sur cessions d'actifs et subventions reçues ainsi que de la quote-part de résultat des entreprises liées pour 1,6 M€ ;
 - Des charges calculées et dotations nettes aux amortissements et provisions pour 1,2 M€.
 - Flux net de trésorerie dégagé par l'activité :
 - À 173,7 M€ au 31 décembre 2024, le flux de trésorerie dégagé par l'activité sur la période provient de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt pour 186,9 M€ retraitée pour l'essentiel de l'impact négatif de la variation du Besoin en fonds de roulement pour -13,2 M€.
- Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement :
 - Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement pour -34,8 M€ résulte :
 - Des acquisitions d'immobilisations d'immeubles de placement pour -111,2 M€ ;
 - De la variation des dettes sur achats d'immobilisations pour 0,8 M€ ;
 - De la cession de deux immobilisations pour 76,0 M€ ;
 - De l'effet combiné d'acquisitions d'immobilisations corporelles et financières et d'autres flux liés aux opérations d'investissement pour -0,2 M€.
- Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement :
 - Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement s'établit à -105,2 M€ et provient :
 - Des fonds nets perçus de l'augmentation de capital ayant eu lieu en avril 2024, pour 147,2 M€ ;
 - D'un impact net de -150,3 M€ lié aux remboursements (-239,8 M€) et encaissements d'emprunts (89,5 M€) ;
 - Du dividende payé en numéraire pour -52,5 M€ ;
 - De la variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers pour -48,7 M€ ;
 - De l'impact en trésorerie de l'achat et revente d'actions propres pour -0,8 M€.

Pour information, le solde des lignes de crédits reçues et non utilisées au 31 décembre 2024 est de 305,0 M€. Pour davantage d'informations à ce sujet, le lecteur est invité à se référer à la note 33. des annexes aux consolidés du Document d'enregistrement universel.

- Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 31 décembre 2024 :
Conformément aux recommandations de l'EPRA, les ANR sont calculés à partir des capitaux propres consolidés de la Société.
 - L'ANR EPRA NRV est un ANR de reconstitution,
 - L'ANR EPRA NTA est un ANR de continuation,
 - L'ANR EPRA NDV est un ANR de liquidation.

ANR EPRA (en M€)	Au 31 décembre 2024			Au 31 décembre 2023		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	2 226,1	2 226,1	2 226,1	1 887,8	1 887,8	1 887,8
+ Juste valeur des instruments financiers	1,6	1,6	-	-5,5	-5,5	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	51,3	-	-	98,2
+ Droits de mutation	229,2	-	-	208,4	-	-
ANR EPRA	2 456,9	2 172,0	2 221,7	2 090,7	1 826,6	1 930,4

Nombre d'actions	25 402 673			23 079 697		
ANR EPRA en €/action	96,7	85,5	87,5	90,6	79,1	83,6

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 31 décembre 2024 s'élève donc à 85,5 € contre 79,1 € au 31 décembre 2023, soit une hausse de 8 %.

Cette hausse de 6,4 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2023 provient :

- Du résultat net (hors variation de juste valeur) : + 5,5 € ;
- De la variation de valeur du patrimoine : + 4,5 € ;
- De l'impact dilutif de la création des nouvelles actions liées à l'augmentation de capital réalisée au S1 2024 : -0,5 € ;
- Du versement du dividende en numéraire : - 2,1 € ;
- De l'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action : - 1,0 €.

3. RÉSULTATS SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ ARGAN

3.1. Comptes sociaux

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les résultats nets de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2024 de nos filiales vous sont présentés dans l'annexe « liste des filiales et participations » du bilan.

Aucun changement de présentation n'a été apporté par rapport à l'exercice précédent.

- Compte de résultat social simplifié :

(en k€)	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/23 au 31/12/23
Chiffre d'affaires net	234 597	215 384
Résultat d'exploitation	58 591	45 729
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	-	-
Résultat financier	-35 890	-34 387
Résultat exceptionnel	39 085	4 146
Impôts	0	0
Résultat net	61 758	15 488

- Le chiffre d'affaires net comprend essentiellement les loyers pour 192,4 M€, ainsi que d'autres prestations pour 42,2 M€ (correspondant essentiellement à des refacturations de dépenses mis à la charge de nos locataires : taxe foncière, taxe bureaux, assurance, charges locatives et redevance d'occupation de terrain) ;
- Le résultat d'exploitation s'établit à 58,6 M€, contre 45,7 M€ l'année précédente, en raison de la hausse des revenus locatifs (+13,9 M€), d'une baisse des frais liés aux crédits-baux (+4,7 M€), partiellement compensées par une hausse des dotations aux amortissements et dépréciations sur immobilisations (-5,6 M€) pour les principales variations ;
- Il n'y a pas de quote-part de résultat sur opérations faites en commun en 2024 ;
- Le résultat financier s'élève à - 35,9 M€ et comprend notamment les intérêts des prêts immobiliers pour - 33,3 M€ et les intérêts sur les émissions obligataires pour - 5,1 M€, l'étalement des coûts de sortie de nos instruments de couverture pour - 0,1 M€, les produits de placement pour 1,3 M€ ainsi que les rémunérations avance preneur pour 0,4 M€ et les charges nettes sur cessions d'actions auto-détenues pour - 0,2 M€ ;
- Le résultat exceptionnel correspond essentiellement au résultat de cession d'immeubles ainsi qu'aux amortissements dérogatoires ;
- Le résultat net comptable de la Société s'établit ainsi à un bénéfice de 61,8 M€.

- Bilan social simplifié :

(en k€)	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Actif immobilisé	2 080 474	2 158 933
Actif circulant	193 074	111 987
Frais d'émission d'emprunts	5 147	6 848
Total Actif	2 278 695	2 277 768
Capitaux propres	475 165	309 498
Provision pour charges	-	-
Dettes	1 803 530	1 968 270
Total Passif	2 278 695	2 277 768

- Actif du bilan :

- L'actif immobilisé s'élève à 2 080,5 M€ et se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1 739,7 M€ et des en-cours de constructions pour 27,6 M€, des mali de fusions pour 259,8 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,4 M€ et incorporelles pour 0,2 M€, d'avances et acomptes pour 1,3 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 6,4 M€, des titres de participations dans les filiales pour 44,5 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,6 M€.
- L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 32,4 M€ et d'autres titres pour 50,0 M€, ainsi que de créances clients pour 58,9 M€, d'autres créances pour 50,9 M€, des avances et acomptes versés pour 0,3 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,6 M€.
- Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, dans le cadre des émissions obligataires et des financements hypothécaires, et correspondent aux montants restant à répartir, la Société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.

- Passif du bilan :

- Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 50,8 M€, prime d'émission pour 335,9 M€, réserve légale pour 4,6 M€, résultat de l'exercice pour 61,8 M€, subventions d'investissements pour 11,7 M€ et amortissements dérogatoires pour 10,3 M€.
- Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1 188,2 M€, de l'emprunt obligataire pour 500 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 10,6 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 10,9 M€, des dettes fiscales et sociales pour 13,2 M€, des dettes sur immobilisations pour 17,0 M€, des autres dettes pour 1,4 M€ et des produits constatés d'avance pour 62,2 M€.

3.2. Délais de paiement (articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)

La décomposition par date d'échéance du solde de la dette fournisseurs et clients au 31 décembre 2024 est la suivante :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												11
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)								133 K€ TTC				
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												0,06%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						42						
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)						299 k€ TTC						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais légaux : 60 jours à compter de la date de la facture						- Délais contractuels : facturations trimestrielles avec paiements à échoir					

3.3. Principales filiales

Au 31 décembre 2024, la Société détient les participations suivantes :

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR¹
Siège	36 rue Marbeuf – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 158 268 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	49,90 %
Valeur comptable des actions détenues	4 990 €
Montant des prêts et avances consentis	248 175 €
Chiffre d'affaires HT	- 347 822 €
Résultat du dernier exercice	100 391 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI AVILOG¹
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 1 560 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,9 %
Valeur comptable des actions détenues	8 939 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	0 €
Résultat du dernier exercice	- 1 343 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

¹ Données relatives aux comptes de l'exercice 2023 pour les sociétés SCCV Nantour et SCI Avilog à l'exception des prêts et avances consentis par ARGAN SA correspondant aux données comptabilisées au 31 décembre 2024.

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI CARGAN-LOG
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	7 415 250 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	63 695 021 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	60 %
Valeur comptable des actions détenues	44 491 500 €
Montant des prêts et avances consentis	0 €
Chiffre d'affaires HT	3 966 550 €
Résultat du dernier exercice	-3 688 781 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCI NEPTUNE
Siège	21 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	-115 956 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	99,9 %
Valeur comptable des actions détenues	9 990 €
Montant des prêts et avances consentis	42 235 598 €
Chiffre d'affaires HT	533 182 €
Résultat du dernier exercice	-995 619 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

4. PERSPECTIVES

4.1. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

ARGAN n'a pas connu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis le 31 décembre 2024.

4.2. Stratégie d'investissement

Pour davantage d'informations se référer au paragraphe 2.5 du chapitre 2 du Document d'Enregistrement Universel.

4.3. Développement

Capitalisant sur ses atouts solides et son expertise reconnue, ARGAN compte poursuivre le déroulement de sa stratégie à long terme, afin d'accroître la valeur créée pour les actionnaires, tout en s'adaptant à un nouveau contexte économique caractérisé par des taux d'intérêt stabilisés et durablement plus élevés par rapport au cycle précédent, avec des taux de capitalisation plus hauts ayant toutefois atteint un pic en juin 2024 et une inflation plus forte et volatile.

Ainsi, ARGAN entend demeurer un acteur « *pure player* » en immobilier logistique, maintenir sa stratégie de développement de plateformes PREMIUM, avec d'ores et déjà des investissements pour 170 M€ identifiés pour 2025 et 2026 au travers de développements en propre pour moitié et d'acquisitions pour l'autre moitié (2 acquisitions sous réserve des conditions suspensives d'usage). Le rendement escompté moyen est de l'ordre de 6%, avec 7% au moins pour la part de développements en propre et pré-loués et 5,2% pour les 2 acquisitions identifiées d'entrepôts neufs à haute qualité environnementale.

Le Groupe entend ensuite poursuivre, à partir de 2027, des investissements annuels de l'ordre de 100 M€ par an d'ici à 2030, avec des investissements principalement liés à des développements en propre et le reliquat en acquisitions d'actifs neufs à prix de marché et à forte qualité environnementale, dont le rendement combiné devrait être de l'ordre de 6%.

Le Groupe souhaite aussi conserver son fonctionnement intégré et réactif et poursuivre la croissance de son ANR tout en continuant à servir un dividende avec l'objectif d'un montant de 3,30 € au titre de 2024 puis attendu à 3,45€ au titre de 2025. ARGAN entend auto-financer ses investissements de croissance d'ici fin 2026 par le biais de la génération de trésorerie provenant de son activité et par un programme d'arbitrages sélectifs, avec une enveloppe de l'ordre de 125 M€ prévue en sur 2025-2026.

La combinaison d'investissements de croissance à fort rendement et d'arbitrages sélectifs d'actifs devrait permettre à ARGAN d'enregistrer un TCAM des revenus locatifs d'au moins +3 % entre fin 2025 et fin 2030.

Par ailleurs, plus spécifiquement pour l'exercice 2025, tout en tenant compte de son plan de développement et des conditions macroéconomiques actuellement anticipées, ARGAN se fixe les objectifs suivants d'ici fin 2025 :

Indicateurs clés	Objectifs fin 2025	Évolution vs fin 2024
Revenus locatifs	210 M€	+ 6 %
Résultat net Récurrent part du Groupe	151 M€	+ 11 %
Ratio LTV EPRA*	< 40 %	- 7 points
Dettes nette / EBITDA	8x	-1x
Dividende par action**	3,45 €	+5 %

(*) À taux de capitalisation constant par rapport à fin décembre 2024 (5,20% hors droits).

(**) Le dividende sera soumis à l'approbation de l'AGM se tenant en 2026.

Aut0nom® est désormais le standard d'entrepôt d'Argan. Aut0nom® est un entrepôt PREMIUM, Net Zéro à l'usage, équipé d'une centrale photovoltaïque et d'un stockage d'énergie en batteries destinés à l'autoconsommation exclusivement, qui délivrent sur une année une quantité d'énergie électrique supérieure à sa consommation de chauffage – rafraîchissement et d'éclairage.

En parallèle de la généralisation de l'entrepôt Aut0nom®, un ambitieux Plan concernera l'ensemble du parc existant. Le chauffage au gaz sera banni et remplacé par des pompes à chaleur électriques. ARGAN entend ainsi investir significativement entre 2024 et 2030 pour le déploiement de pompes à chaleur en remplacement des chaudières à gaz de son parc d'entrepôts.

Voir également le chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel pour la politique ESG d'ARGAN et des informations complémentaires concernant la stratégie environnementale.

4.4. Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires

Pour une description détaillée du régime fiscal applicable à ARGAN et au Groupe, voir Chapitre 2, paragraphe 2.6.7 – Réglementation relative au statut SIIC et au Chapitre 8, paragraphe 8.2.3.1 – Politique de distribution des dividendes, du Document d'Enregistrement Universel.

4.5. Actionnariat

Au 31 décembre 2024, l'Actionnariat se décompose à raison de 36,8% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, 15,1 % pour PREDICA et 48,1% de flottant, respectant ainsi le régime des SIIC, pour lequel a opté la Société en date du 1^{er} juillet 2007.

Un pacte d'actionnaires a été conclu le 25 octobre 2023 entre les membres de la famille Le Lan et KERLAN, en présence d'ARGAN, concomitamment à l'apport de 2 758 610 parts de la société ARGAN détenues par Jean-Claude Le Lan et ses cinq enfants à la SAS KERLAN. Il se substitue au Pacte conclu en 2007.

En conséquence de ces apports, KERLAN détient 6 995 830 actions ARGAN représentant 27,54 % du capital. En ajoutant les actions ARGAN détenues en direct par les membres de la famille, le Groupe familial Le Lan détient 36,79 % du capital d'ARGAN.

La famille Le Lan et Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, ont également confirmé leur relation de confiance mutuelle en signant un nouveau pacte d'une durée de 5 ans en 2024. Entré en vigueur le 15 octobre 2024, il se substitue au précédent conclu en 2019, tout en réaffirmant ne pas agir de concert

vis-à-vis d'Argan (étant rappelé que les membres de la famille Le Lan agissent de concert entre eux à l'égard d'Argan).

Dans le cadre de ce renouvellement, il est envisagé que la gouvernance d'Argan évolue avec un Conseil de surveillance resserré autour de 6 membres, contre 8 actuellement, en visant ainsi une efficacité accrue de cette instance centrale de gouvernance. Cette évolution sera soumise à l'approbation de la prochaine Assemblée générale ordinaire, devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Le Conseil de surveillance serait alors composé de :

- 3 membres proposés par la famille Le Lan ;
- 2 membres indépendants, conformément aux recommandations des codes de gouvernement d'entreprise Middenext et AFEF-MEDEF ;
- Predica, en qualité de personne morale.

Le nouveau pacte prévoit également la faculté pour la famille Le Lan et Predica de proposer chacun la nomination d'un censeur, sans droit de vote, au sein du Conseil de surveillance. Les deux comités permanents du Conseil de surveillance (Comité d'audit des risques et de la durabilité & Comité des nominations et rémunérations) seront maintenus selon leur configuration actuelle et resteront ainsi chacun présidés par un des deux membres indépendants du Conseil de surveillance.

Pour davantage d'informations sur l'évolution de l'actionnariat, le lecteur est invité à se référer au Chapitre 8 du Document d'Enregistrement Universel.

5. INFORMATIONS ADDITIONNELLES AU RAPPORT DE GESTION

5.1. Tableau financier historique

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2024

NATURE DES INDICATIONS	EX. 31/12/2024	EX. 31/12/2023	EX. 31/12/2022	EX. 31/12/2021	EX. 31/12/2020
1. Capital en fin d'exercice					
Capital social.....	50 805 346	46 159 394	45 902 580	45 177 090	44 618 454
Nombre d'actions ordinaires existantes.....	25 402 673	23 079 697	22 951 290	22 588 545	22 309 227
2. Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires net Hors taxes.....	234 596 831	215 384 088	194 773 219	181 591 302	168 514 414
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	167 764 446	114 828 693	91 952 524	122 824 308	71 600 904
Impôts sur les bénéfices.....	0	0	32 959	27 703	24 652
Participation des salariés due au titre de l'exercice.....	0	0	0	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	61 758 421	15 488 020	15 587	41 382 057	2 568 830
Résultat distribué	* 83 868 022	72 718 711	68 906 796	58 723 288	46 843 104
3. Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions.....	6,60	4,98	4,00	5,44	3,21
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions.....	2,43	0,67	0,00	1,83	0,12
Dividende attribué à chaque action.....	3,30	3,15	3,00	2,60	2,10
4. Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice.....	31	29	27	26	26
Montant de la masse salariale de l'exercice.....	5 666 662	4 411 492	3 885 973	3 680 093	3 160 515
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales).....	2 524 837	2 329 193	1 609 199	1 524 771	1 974 116

* correspond au montant maximum qui sera distribué (compte tenu que les actions détenues en propre au jour de la distribution ne bénéficient pas du dividende)

5.2. Dépenses non déductibles fiscalement

Les comptes de l'exercice écoulé contiennent des dépenses et charges visées au 4 de l'article 39 pour un montant de 42 663 €.

5.3. Autorisation de cautions, avals et autres garanties

Il n'existe pas de garanties données par Argan envers ses filiales.

5.4. Honoraires des commissaires aux comptes

Le tableau suivant présente le montant des honoraires et débours HT versés par la Société et ses filiales intégrées globalement aux Commissaires aux Comptes et à leur réseau, au titre des deux derniers exercices, en distinguant les honoraires correspondants, d'une part, à la mission légale et aux diligences directement liées à celles-ci et, d'autre part, aux autres prestations :

	FORVIS MAZARS				EXPONENS				TOTAL	
	Exercice 2023		Exercice 2024		Exercice 2023		Exercice 2024		2023	2024
	Montant HT (€)	%	Montant HT (€)	Montant HT (€)						
Audit										
. Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	115 200		118 000		72 375		75 000		187 575	193 000
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
Autres prestations liées à la mission du commissaire aux comptes	18 050		19 000						18 050	19 000
. Emetteur										
. Filiales intégrées globalement										
- Honoraires non récurrents (reporting ESEF)	0		0		0		0		0	0
Sous-total	133 250	65 %	137 000	64 %	72 375	35%	75 000	36 %	205 625	212 000
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement										
. Juridique, fiscal, social	5 100		5 000		1 700		2 000		6 800	7 000
. Autres (à indiquer si sup 10 % aux honoraires d'audit)										
Sous-total	5 100	75 %	5 000	71 %	1 700	25 %	2 000	29 %	6 800	7 000
TOTAL	138 350	65 %	142 000	65 %	74 075	35 %	77 000	35 %	212 425	219 000

5.5. Informations concernant le capital social

Le nombre total d'actions ordinaires s'élève à 25 402 673 au 31 décembre 2024

Principaux actionnaires	31 décembre 2022			31 décembre 2023			31 décembre 2024		
	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote	Nombre de titres	% capital	% droits de vote
Famille LE LAN (de concert) dont :	9 163 515	39,93 %	39,94 %	9 328 205	40,42 %	40,44 %	9 346 088	36,79 %	36,83 %
Jean-Claude LE LAN	704 955	3,07 %	3,07 %	400 000	1,73 %	1,73 %	400 000	1,57 %	1,58 %
KERLAN SAS (*)	4 237 220	18,46 %	18,46 %	6 995 830	30,31 %	30,33 %	6 995 830	27,54 %	27,57 %
Jean-Claude LE LAN Junior	879 661	3,83 %	3,83 %	215 701	0,94 %	0,94 %	224 587	0,88 %	0,88 %
Nicolas LE LAN	871 476	3,8 %	3,8 %	198 409	0,86 %	0,86 %	198 409	0,78 %	0,78 %
Charline LE LAN	874 403	3,81 %	3,81 %	157 609	0,68 %	0,68 %	157 609	0,62 %	0,62 %
Ronan LE LAN	850 229	3,70 %	3,70 %	500 467	2,17 %	2,17 %	501 937	1,98 %	1,98 %
Eugénie LE LAN	12 554	0,05 %	0,05 %	13 030	0,06 %	0,06 %	13 521	0,05 %	0,05 %
Véronique LE LAN CHAUMET	633 610	2,76 %	2,76 %	500 000	2,17 %	2,17 %	500 000	1,97 %	1,97 %
Alexia CHAUMET LE LAN	12 554	0,05 %	0,05 %	13 068	0,06 %	0,06 %	13 645	0,05 %	0,05 %
Charles CHAUMET LE LAN	12 554	0,05 %	0,05 %	13 030	0,06 %	0,06 %	13 521	0,05 %	0,05 %
Karine LE LAN	74 299	0,32 %	0,32 %	321 061	1,39 %	1,39 %	327 029	1,29 %	1,29 %
Public, dont :	13 777 412	60,03 %	60,06 %	13 740 612	59,54 %	59,56 %	16 031 641	63,11 %	63,17 %
Crédit Agricole Assurances	3 820 134	16,65 %	16,65 %	3 820 134	16,55 %	16,56 %	3 820 134	15,04 %	15,05 %
Autre public	9 957 278	43,38 %	43,40 %	9 920 478	42,99 %	43,00 %	12 211 507	48,07 %	48,12 %
Actions auto-détenues (**)	10 363	0,04 %	0,00 %	10 880	0,05 %	0,00 %	24 944	0,10 %	0,00 %
TOTAL	22 951 290	100,0 %	100,0 %	23 079 697	100,0 %	100,0 %	25 402 673	100,0 %	100,0 %

(*) KERLAN SAS est une société détenue à 100% par M. Jean-Claude LE LAN et ses 5 enfants.

(**) au titre du contrat de liquidité.

6. ACTIONNARIAT SALARIÉ

6.1. Actionnariat salarié nominatif au 31 décembre 2024 (article L.225-102 du Code de commerce)

La Société n'ayant pas mis en place de plan d'épargne entreprise ni de fonds commun de placement d'entreprise, la proportion du capital directement au nominatif par les salariés au sein de la Société est de 984 078 actions sur un total de 25 402 673, soit 3,9 % au 31 décembre 2024 (dont 924 933 actions, soit 3,6 % du capital appartenant à des salariés membres de la famille Le Lan).

6.2. Options d'achat ou de souscription d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)

Il n'existe pas de programme d'options d'achat ou de souscription réservées au personnel salarié ou aux dirigeants de la Société qui soit en cours à la date du 31 décembre 2024.

6.3. Plan d'attribution gratuite d'actions 2022 / 2023 / 2024 (articles L.225-197-1 et suivants et article L.22-10-59 et L.22-10-60 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de la Société du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution) a autorisé le Directoire à attribuer aux membres du personnel de la Société ainsi qu'aux mandataires sociaux, des actions gratuites existantes ou à émettre de la Société, en une ou plusieurs fois, à hauteur d'un nombre total ne pouvant excéder 2% du capital social à la date d'attribution par le Directoire.

Cette autorisation a été consentie au Directoire pour une durée de trente-huit (38) mois.

Le 28 mars 2022, le Directoire a utilisé la faculté qui lui avait été consentie, en mettant 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 quatre critères : la marge promoteur, le gain ou la perte sur acquisitions, la croissance du résultat récurrent et la perte générée suite à la vacance.

Les collaborateurs concernés par la mise en place de ce plan sont les membres du Directoire ainsi que l'ensemble des salariés de la Société. Chaque bénéficiaire se voit attribuer une quotité d'actions selon les performances de chaque critère, pondéré selon sa fonction, étant précisé :

- qu'un premier acompte égal à 25% du nombre maximum d'actions gratuites susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan a été attribué le 16 janvier 2023 (après analyse des critères de performance) ;
- qu'un second acompte de 25% a été attribué le 15 janvier 2024 (après analyse des critères de performance) ; et
- que le solde des actions gratuites susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan a été attribué en janvier 2025 (cf Rapport spécial du Directoire).

Le nombre total d'Actions Gratuites 2024 attribuées est de trente mille quatre cent quarante (30.440) correspondant au solde du plan triennal sur la base d'un cours moyen de 66.67 € (T4 2024). Au total, 55.000 actions auront été attribuées, représentant 0.22% des actions en circulation (25.402.673).

Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Nous vous précisons enfin que le rapport spécial du Directoire relatif à l'article L.225-197-4 du Code de commerce est joint en annexe.

6.4. Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2024 ont été les suivantes :

Déclarant	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Date de la transaction	Montant total de l'opération (en euros)	Exercice de l'option de distribution du dividende en action (X)
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	19/01/2024	239 965,97 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	08/03/2024	198 527,92 €	
FREDERIC LARROUMETS	Cession	Action	20/03/2023	140 175,00 €	
ALEXIA CHAUMET	Acquisition	Action	22/04/2024	41 134,33 €	X
CHARLES CHAUMET	Acquisition	Action	22/04/2024	35 003,39 €	X
JEAN-CLAUDE LE LAN JUNIOR	Acquisition	Action	22/04/2024	582 225,43 €	X
EUGENIE LE LAN	Acquisition	Action	22/04/2024	35 003,39 €	X
KARINE LE LAN	Acquisition	Action	22/04/2024	425 316,14 €	X
FRANCIS ALBERTINELLI	Cession	Action	03/05/2024	408 149,82 €	
FRANCIS ALBERTINELLI	Cession	Action	06/05/2024	77 500,00 €	
FRANCIS ALBERTINELLI	Cession	Action	07/05/2024	68 571,80 €	

6.5. Opérations de rachat d'actions (article L.225-211 alinéa 2 du Code de commerce)

La Société n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

La Société a signé en date du 16 décembre 2021 un contrat de liquidité avec ODDO dont les modalités d'exécution figurent ci-dessous :

2024	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Janvier	28 701	26 595
Février	17 801	15 079
Mars	16 145	23 112
Avril	14 952	8 724
Mai	15 548	16 413
Juin	21 647	16 163
Juillet	12 505	17 015
Août	11 066	11 921
Septembre	15 482	12 527
Octobre	21 594	16 018
Novembre	18 952	21 095
Décembre	21 597	17 264

2024	Nombre de titres achetés	Nombre de titres vendus
Total	215 990	201 926

A la date du 1^{er} janvier 2024, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

- 10 880 titres
- 1 331 303,94 €

A la date du 31 décembre 2024, les moyens suivants figuraient au compte de liquidité :

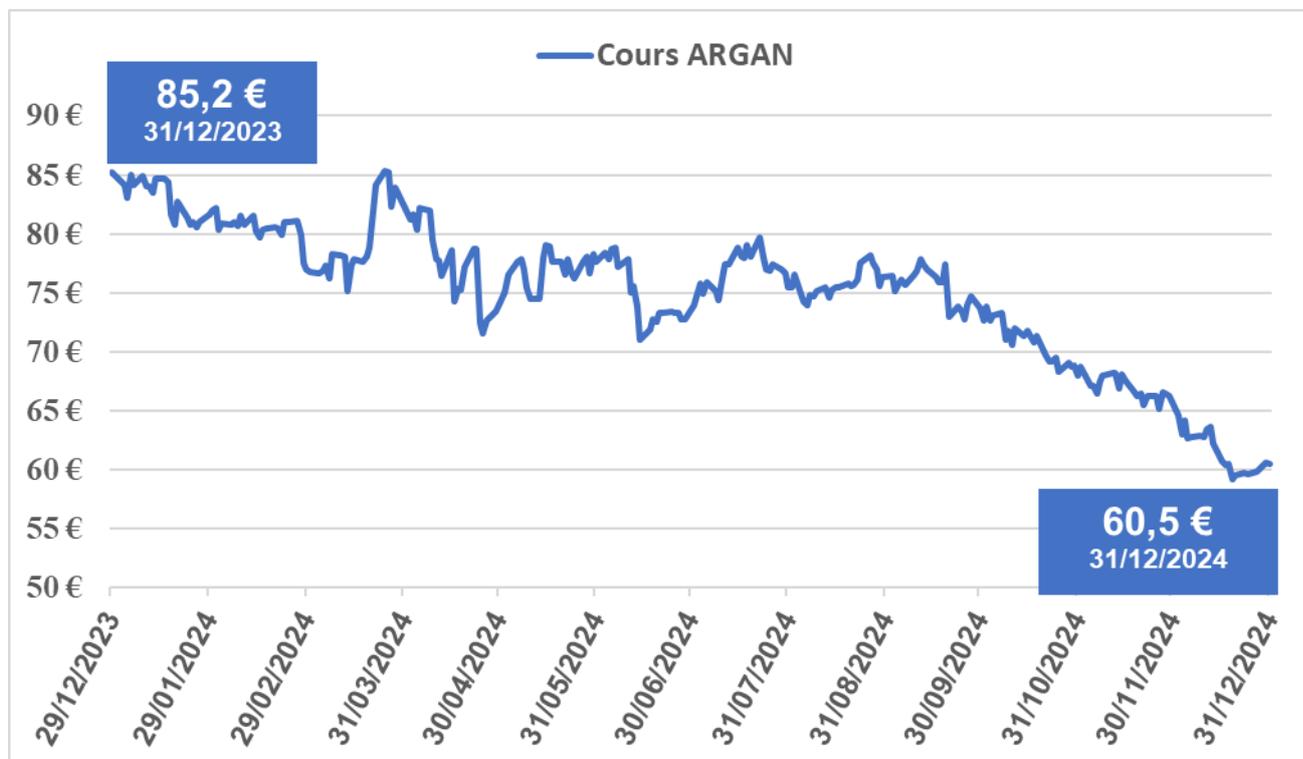
- 24 944 titres
- 394 746,84 €

6.6. Paiement du dividende en action

L'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024 a décidé de proposer aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions. Les actionnaires ayant opté pour le paiement en actions ont représenté un total de 6 410 982 actions.

Le nombre d'actions nouvelles créées à la date du 22 avril 2024 a représenté un total de 283 267 actions.

6.7. Évolution du cours de bourse (€)



7. PROPOSITION D’AFFECTATION DU RESULTAT ET DIVIDENDES

7.1. Proposition d’affectation du Résultat

Nous vous proposons d’affecter l’intégralité du bénéfice de 61.758.420,90 € à la distribution d’un dividende.

Après avoir constaté que le solde du compte "Primes d’apport" présente un solde créditeur de 78.682.501,14 € à la date de la présente Assemblée Générale, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Primes d’apport", la somme de 22.087.320,75 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Primes d’apport" s’élèvera alors à 56.595.180,39 €.

Puis, après avoir constaté que le solde du compte "Autres Réserves" présente un solde créditeur de 22.279,95 €, décide, sur proposition du Directoire, de prélever, sur ce compte "Autres Réserves", la somme de 22.279,95 € et d’affecter cette dernière somme sur un compte de réserves disponibles. Le solde du compte "Autres Réserves" s’élèvera alors à 0 €.

Nous vous proposons ensuite de distribuer un dividende au titre de l’exercice annuel clos le 31 décembre 2024 de 3,30 € par action ayant droit à ce dividende du fait de sa date de jouissance. Le montant des dividendes distribués, s’élevant à la somme de 83.868.021,60 € sera prélevé sur le bénéfice de l’exercice pour 61.758.420,90 € et, sur le compte « Réserve Disponible », tel qu’il résultera après les affectations mentionnées ci-dessus, pour 83.868.021,60 €.

Nous vous précisons que la somme ainsi distribuée :

- est constitutive d’un revenu distribué au sens des dispositions de l’article 112 1° du Code général des impôts, à hauteur de 63.563.488 €, soit 2,50 € par action,
Concernant les actionnaires personnes physiques résidents de France, cette partie du dividende n’est pas éligible à l’abattement de 40% visé à l’article 158-3-2° du Code général des impôts, car étant prélevé sur les bénéficiaires exonérés de la SIIC.
Il est toutefois rappelé que, pour ces mêmes actionnaires et sauf situations particulières, ce dividende sera intégralement soumis au prélèvement forfaitaire unique au taux global de 30% et ne sera assujéti au barème de l’impôt sur le revenu, sans application de l’abattement de 40% précité, qu’en cas d’option en ce sens de certains actionnaires formulée au moment de la souscription de leur déclaration annuelle de revenus.
- est constitutive d’un remboursement d’apport à hauteur de 20.304.533,60 €, soit 0,80 € par action.

Ce dividende sera mis en paiement le 17 avril 2024, le détachement du droit au dividende se faisant le 26 mars 2025.

Si lors de la mise en paiement du dividende la Société détenait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions seraient affectées au compte « Autres Réserves ».

7.2. Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l’article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé que les dividendes au titre des trois derniers exercices s’établissaient ainsi :

Exercice clos le	Montant du dividende par action versé	Part du dividende éligible à l’abattement de 40 % visé à l’art. 158 3 2° du CGI	Part du dividende non éligible à l’abattement de 40 % visé à l’art. 158 3 2° du CGI
31/12/2021	1,83 euro (*)	0,14 euro	1,69 euro
31/12/2022	0,53 euro (**)	0 euro	0,53 euro
31/12/2023	1,53 euro (***)	0 euro	1,53 euro

(*) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l’assemblée générale du 24 mars 2022 (4^{ème} résolution), soit 0,77 euro par action, présente fiscalement le caractère de restitution d’apports au sens de l’article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l’article 243 bis du même code.

(**) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 23 mars 2023 (4^{ème} résolution), soit 2,47 euros par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(***) Le solde des sommes dont la répartition a été décidée dans le cadre de l'assemblée générale du 21 mars 2024 (4^{ème} résolution), soit 1,62 euros par action, présente fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constitue donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

8. PRISE EN COMPTE DES CONSEQUENCES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE (articles L.225-102-1 et L.22-10-36 du Code de commerce)

Nous vous communiquons ci-dessous les informations listées à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, que la Société a jugées pertinentes sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que sur ses engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités.

L'activité principale de la Société est de développer des entrepôts qui seront donnés en location aux futurs exploitants. Si les impacts environnementaux liés à la phase de construction peuvent être maîtrisés, ceux liés à l'exploitation des entrepôts logistiques restent de l'entière responsabilité des locataires, même si la Société veille particulièrement à réaliser des entrepôts garantissant le meilleur bilan énergétique possible. De ce fait, nous nous attachons à présenter plus particulièrement les actions qui sont menées durant les périodes de conception et de construction de nos entrepôts.

Ces informations sociales, environnementales et sociétales, tant quantitatives que qualitatives, sont fournies pour l'année 2024 sur l'ensemble du périmètre consolidé du Groupe.

8.1. Informations sociales :

Au 31 décembre 2024, l'effectif total s'élève à 29 salariés (29 CDI), dont 27 cadres (5 femmes et 22 hommes) et 2 non-cadres (2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly-sur-Seine (92). La moyenne d'âge s'établit à 43 ans. Au 31 décembre 2023, l'effectif total s'élevait à 30 salariés (30 CDI).

28 de ces salariés travaillent à temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier. Il n'existe aucun accord d'entreprise en vigueur dans la Société. De même, elle ne comprend pas d'instance représentative du personnel, n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, et n'a pas engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

Sur l'exercice 2024, la Société a réalisé 5 embauches en Contrat à Durée Indéterminée et constaté 6 départs. Elle n'a pas été confrontée à des problèmes d'absentéisme de son personnel. Il n'y a eu aucun accident du travail.

La Société a mis en place différents dispositifs visant à la motivation de son personnel, reposant sur la performance obtenue sur le plan individuel et collectif :

- un accord d'intéressement est en vigueur au titre de l'exercice 2024 ;
- un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions a été mis en place en 2022 pour les exercices 2022-2023-2024 au bénéfice de l'ensemble du personnel ;
- une prime collective est mise en place annuellement et en vigueur en 2024, fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice.

La Société est régie par le droit Français et intervient exclusivement en France, elle respecte de fait toutes les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) qui lui sont applicables.

Enfin, des actions de formation sont entreprises à l'initiative de la Société ou des salariés pour permettre en cas de besoin une actualisation des connaissances et des techniques utilisées dans le métier de la Société.

8.2. Informations environnementales :

La Société, lors de ses acquisitions, ses développements et pour ses immeubles en exploitation, s'assure notamment:

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction,
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation,
- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec les démarches BREEAM et HQE (haute qualité environnementale),
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées ...) dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires. Ainsi, la Société veille tout particulièrement à respecter :

- La réglementation ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement)

Les plateformes logistiques détenues par la Société sont toutes autorisées au regard de la réglementation des Installations Classées Pour l'Environnement, relative à la prévention des sinistres dans les entrepôts, dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient. La Société apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours de Bureaux d'Etude externes spécialisés, de la constitution du dossier, en liaison et pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Des actions de formation ou de mises à niveau des connaissances sont menées en cas de besoin au profit des salariés concernés par le respect de cette réglementation ICPE.

- La réglementation relative à la santé

Dans le cadre de la réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante, la Société a fait réaliser les diagnostics pour ses immeubles construits avant le 1^{er} Juillet 1997, lesquels n'ont révélé aucune trace d'amiante.

De même, aucun cas de légionellose n'a été constaté dans les immeubles détenus par la Société.

- Informations environnementales

Politique de développement durable et démarche environnementale mise au point par ARGAN

La Société est particulièrement sensibilisée au développement durable et respecte les normes légales. Elle favorise ainsi la construction d'entrepôts principalement certifiés BREEAM "excellent" à compter des développements 2025, et qualifiés "very good" précédemment. ARGAN propose systématiquement à ses partenaires locataires des entrepôts clés en mains au standard Aut0nom®, suivant un cahier des charges rigoureux et répondant aux enjeux environnementaux de l'immobilier logistique de demain.

La Société a obtenu courant 2009 la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant pour la première fois l'ensemble des phases du projet : Programme, Conception et Réalisation, pour l'extension de la plateforme L'Oréal située à Vichy. Courant 2010, la Société a livré également à L'Oréal la première plateforme logistique française certifiée HQE et labellisée BBC. Depuis 2011, la Société a développé ou fait l'acquisition de nombreuses plateformes logistiques ayant obtenu une certification HQE ou BREAM et le parc d'entrepôts certifiés représente 50 % du portefeuille à fin 2024.

Les postes d'émissions de gaz à effet de serre les plus significatifs concernent les émissions du parc locatif du fait des consommations d'énergie ainsi que les émissions liées aux travaux de construction. Les émissions de gaz à effet de serre issues du fonctionnement interne d'ARGAN représentent une faible part des émissions totales du Groupe. Les impacts environnementaux liés à l'exploitation des plateformes logistiques restent de l'entière responsabilité des locataires. Cependant la Société veille particulièrement à réaliser des entrepôts garantissant le meilleur bilan énergétique possible. De même, la Société tient compte des émissions de gaz à effet de serre dans ses projets de construction dans un souci d'efficacité énergétique.

A titre d'exemple, les éventuelles nuisances générées par les chantiers de construction sont limitées au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement par la mise en place de moyens définis en amont : plan d'organisation du chantier, désignation de responsable environnement au sein des entreprises, information du personnel, gestion et collecte collective des déchets de chantier. La Société applique rigoureusement la réglementation RT 2020 en matière d'isolation dans le but de réduire la consommation énergétique et retient de préférence des matériaux dont la production ne génère pas ou peu de CO₂, par exemple des matériaux locaux ou le bois (100% du bois utilisé est certifié FSC ou PEFC) plutôt que l'acier. Par ailleurs, la Société promeut une gestion responsable des consommations d'eau sur ses sites.

Ainsi, les eaux pluviales de toiture sont récupérées pour les besoins de l'exploitation des entrepôts (arrosage des espaces verts, eaux des sanitaires), l'excédent étant infiltré sur place lorsque la nature du sol le permet. De même, des limiteurs de débits sont installés sur les robinets ainsi que des détecteurs de fuites. La Société est également attentive à la préservation de la faune et la flore des sites avec pour objectif d'améliorer l'attractivité de ces derniers pour la biodiversité locale. Les espèces végétales locales sont privilégiées lors des plantations de mini forêts primaires ou de l'aménagement paysager des bassins et noues d'infiltration. De même, des diagnostics écologiques des sites sont réalisés et des aménagements de gîtes (nichoirs, ruches, refuges à insectes de type « tas de bois » ...) pour la faune sont installés. Elle favorise aussi la qualité de l'air (avec notamment l'installation de bornes pour les véhicules électriques ou le choix de matériaux de construction à faible teneur en COV) et le bien être des employés des sites (en augmentant par exemple la luminosité naturelle des bâtiments ou en assurant un traitement acoustique des bureaux).

Rénovation énergétique du parc existant

- ARGAN a procédé depuis 2018 à une vaste campagne de relamping, remplaçant les lampes anciennes et énergivores par des systèmes à LED intelligents dernière génération, asservis à la luminosité naturelle et à la présence humaine. Ce plan est désormais déployé à plus de 97 % à fin 2023 ;
- ARGAN, en concertation avec ses clients, a aussi lancé un plan ambitieux de remplacement des systèmes de chauffage au gaz par des pompes à chaleur air/ eau de dernière génération sur l'ensemble de son parc d'ici 2030. En attendant le remplacement intégral, ARGAN avait engagé auparavant en 2021 un plan triennal de remplacement complet des chaudières les plus anciennes par des systèmes modulables plus performants : chaudières haute performance, brûleurs modulables, le basculement vers ces nouveaux équipements a permis à chaque changement une réduction moyenne de la consommation de gaz de 10 à 20% ;
- Dans le cadre du décret tertiaire, le Groupe a mis en place un vaste programme de supervision et de pilotage des consommations, permettant de recueillir les données de consommation. Pour autant, ARGAN entend aller au-delà en installant ses propres systèmes GTB/GTC qui permettent un degré d'analyse fin, à la cellule ou par type d'équipement (climatisation par exemple). Le Groupe dédie désormais un poste spécifiquement sur la question du suivi énergétique.

Déploiement d'Aut0nom® et production photovoltaïque

Début 2022, ARGAN a mis en service son premier entrepôt Aut0nom®, l'entrepôt net carbone zéro à l'usage. Depuis, la société a mis en chantier ou à l'étude, plus d'une dizaine de projets sur la base de ce nouveau standard. À fin 2024, ARGAN compte 12 entrepôts, qui produisent et consomment leur propre énergie verte, qui ont été soit livrés soit sont en cours de développement.

Fais marquants 2024 en termes d'ESG

Verdissement du parc : 6 projets de pompe à chaleur engagés dans le cadre du plan PAC

Conformément à son plan d'investissement 2024-2030, ARGAN a d'ores et déjà finalisé ou engagé plus de 4 M€ d'investissements au travers de 6 projets de substitution des chaudières à gaz fortement émettrices de CO₂ par des pompes à chaleur électriques air/eau.

Aux côtés des développements des nouveaux entrepôts au label Aut0nom®, l'entrepôt « Net Zéro » à l'usage, ces investissements vont contribuer à réduire les émissions de CO₂ liées à l'exploitation des entrepôts du parc d'ARGAN, en ligne avec une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C. Les émissions résiduelles liées aux développements sont, par ailleurs, dorénavant compensées par une opération de reboisement bénéficiant du Label Bas Carbone délivré par l'État français.

Stratégie biodiversité annoncée : 8 objectifs pour 2030

Toujours inscrite dans une démarche continue de progrès, dans le cadre de sa feuille de route ESG 2023-2030, ARGAN a finalisé sa stratégie en matière de biodiversité, publiée fin 2024. Structurée autour de 8 objectifs

ambitieux, elle vise notamment à limiter les externalités négatives liées aux implantations du Groupe, voire à apporter une contribution nette positive sur les écosystèmes, notamment par le biais de la reforestation et de la mise en place de moyens de protection de la faune et de la flore.

Ambitieuse, cette stratégie s'inscrit dans la démarche « Entreprises engagées pour la nature », initiée par l'État français et pour laquelle ARGAN se mobilise.

La stratégie biodiversité est disponible dans son exhaustivité sur le site internet argan.fr, sous l'onglet « chartes ARGAN » de la section « Engagements ESG ».

Progression de la notation auprès des agences extra-financières

La réussite de l'approche d'ARGAN en termes d'ESG s'est matérialisée en 2024 par une progression de sa notation extra-financière par les organismes tiers Sustainalytics et Ethifinance, appréciée à présent respectivement à risque extra-financier « faible » (contre « moyen » en 2023) et par une médaille d'or (contre argent en 2023). Par ailleurs, ARGAN a, comme annoncé, élargi le panel des agences évaluant sa démarche extra-financière avec une première notation en 2024 par Ecovadis qui a placé ARGAN dans le top 15 % des sociétés évaluées, équivalent à une médaille d'argent, et a initié la démarche de notation avec le GRESB.

Gestion durable des sites

ARGAN fait systématiquement appel à un écologue pour procéder à des diagnostics écologiques sur chacun des projets lancés en développement.

L'objectif de ce travail est :

- D'identifier les typologies d'habitat, ainsi que la flore présentes sur les sites (dont les espèces invasives et les espèces protégées et/ou menacées) ;
- D'identifier les espèces de faune protégées et/ou menacées présentes ou potentiellement présentes, (évaluation du potentiel d'accueil de la faune) ;
- D'identifier les éléments remarquables à conserver et à valoriser (arbre servant de support de nidification, ensemble de plantes nectarifères intéressantes pour les insectes pollinisateurs, etc.) ;
- D'émettre des prescriptions pour préserver les éléments les plus intéressants pour la biodiversité et intégrer des actions complémentaires de restauration éventuelle et/ou de compensation.

Au-delà, des dispositions particulières peuvent être prises lors des chantiers pour en limiter l'impact (horaires, période de début des travaux, non-éclairage la nuit, etc.).

Sur l'année écoulée, ARGAN a également renforcé le potentiel de biodiversité de certains de ses entrepôts par des actions ciblées concrètes :

- Plantation d'espèces végétales locales diversifiées ;
- Création de prairies de fauches / fleuries ;
- Aménagement de bassins pour qu'ils soient favorables à la biodiversité ;
- Mise en place de passages pour la petite faune ;
- Sensibilisation de ses clients pour une gestion durable avec limitation de l'utilisation des produits phytosanitaires et la mise en place d'éco-pâturage ;
- Installation d'hôtels à insectes, de nichoirs et de mangeoires à oiseaux ;
- Installation de systèmes de récupération d'eau de pluie.

La politique bas carbone

Conscients de l'impératif de minimiser l'empreinte de l'ensemble de nos activités ainsi que celle de notre portefeuille d'entrepôts, nous menons une approche consistant à mesurer notre impact et à réduire systématiquement les émissions sur les postes sur lesquels cela est possible. Cela s'est traduit par la réalisation du premier bilan carbone d'ARGAN, réalisé sur les 3 scopes au titre de l'année 2022 et publié en octobre 2023.

ARGAN a reconduit l'analyse de son bilan carbone au titre de 2023 en 2024, dans un rapport publié en juin 2024.

Sur la base de l'estimation des émissions de 2023, le cumul de nos scopes 1 & 2 (directement liés au fonctionnement de nos équipes) représente de l'ordre de 1 % du total de nos émissions. L'essentiel de nos émissions repose sur le poste construction de nos nouveaux entrepôts / réhabilitations / travaux / fin de vie et sur l'utilisation de l'énergie (scope 3).

Nos émissions par scope selon la méthodologie GHG protocol (données 2023)

Scope	Bilan 2023 (tonnes de CO ₂ équivalent)	Soit en %	Variation vs. 2022
Scope 1	690	1 %	+41,1%
Scope 2	3,6	< 0,1 %	-10%
Scope 3	66 117	99 %	-33,9%
Total	66 811	100 %	-33,5%

Explications principales

La hausse du scope 1 est principalement conjoncturelle. Elle concerne :

- Deux entrepôts qui ont vu leur consommation de gaz s'accroître en 2023. Ces émissions sont, appelées à basculer en Scope 3 dès 2024 après la mise en place de sous-compteurs fin 2023 ;
- Une augmentation du nombre de kilomètres avec les véhicules de service de l'entreprise. Des actions de sensibilisation et un basculement progressif de la flotte vers des transports bas-carbone permettra à ARGAN de respecter ses engagements.

La baisse du scope 2 a été rendue possible notamment par la sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège au changement climatique et à l'importance de la réduction des consommations énergétiques. Fin 2024, il est prévu de basculer le contrat de fourniture du siège social en électricité verte certifiée.

La baisse du scope 3 est liée à deux facteurs :

- Une approche uniformisée des émissions liées à la construction des nouveaux entrepôts ;
- Une baisse de 26,5% des consommations de gaz de nos locataires. Le total « In Use » lié à l'énergie a ainsi baissé de 14,5% vs 2022. Le cumul de nos scopes 1 & 2 représente environ 1% du total de nos émissions.

L'essentiel de nos émissions repose sur le poste construction de nos nouveaux entrepôts/réhabilitations/ travaux/fin de vie et sur l'utilisation de l'énergie.

Nos émissions par poste selon la méthodologie GHG protocol (données 2023)

Poste	Bilan 2023 (tonnes de CO ₂ équivalent)	Soit en %	
Entrepôts / Construction, réhabilitations, travaux et fin de vie	38 661	57,9 %	
Maintenance et entretien	4 374	6,5%	
Exploitation : Gaz	10 854	16,2 %	32,1 %
Exploitation : Electricité	10 011	15,0 %	
Exploitation : Autres émissions	585	0,9 %	
Achat de services et sous-traitance	1 487	2,2 %	
Divers et déplacements	839	1,3 %	
Total	66 811	100 %	

Risques financiers liés aux effets du changement climatique (articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce)

ARGAN a profondément remanié sa stratégie ESG en 2023. Celle-ci a été publiée en octobre 2023 et a intégré, pour la première fois, un bilan carbone et une trajectoire de baisse des émissions pour les 3 scopes. Une mise à jour du bilan carbone au titre de l'exercice 2023 a ensuite été publiée dans le cadre du rapport ESG 2024, au mois de juin 2024. Cette stratégie va s'enrichir, d'ici 2026, date à laquelle ARGAN sera officiellement soumise à la CSRD.

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 engagé 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, mais également d'évoquer les impacts liés au changement climatique. Cette concertation a abouti à déterminer un objectif de baisse des émissions liés à la construction de - 30% en 2030 par rapport à l'année de référence (2022). Argan a également publié sa stratégie biodiversité intégrant ses objectifs 2025-2030 sur la base de 8 indicateurs.

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.

Enfin, Argan engagera 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 2024, 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.

8.3. Informations sociétales :

Les plateformes logistiques détenues par la Société sont soumises à une autorisation préfectorale d'exploiter dès lors que les quantités de marchandises stockées et combustibles atteignent 500 tonnes. Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société sous-traite la construction de ses plateformes et fait appel à des entreprises ou à des promoteurs spécialisés en immobilier logistique. La phase de consultation de ces entreprises est la plus sensible quant aux risques de corruption. Pour couvrir ce risque, un processus formalisé d'appel d'offres est mis en place au sein de la Direction du Développement et la sélection finale est validée par la Direction Générale.

La Société veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Elle s'assure également de la bonne implication des entreprises au regard de leur responsabilité sociale, en vérifiant par exemple le bon respect des règles de sécurité sur les chantiers de construction.

Enfin, l'activité de la Société contribue au développement économique régional et à la vitalité des zones d'activités logistiques de par les emplois créés par les entreprises locataires qui emploient environ 25 000 personnes pour la totalité des plateformes détenues par la Société.

En juin 2024, ARGAN a publié son rapport ESG 2024 détaillant son approche ambitieuse sur les trois composantes Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. Ce rapport précise non seulement les réalisations à date mais également les objectifs pris à horizon 2025 puis 2030.

9. PROCEDURES ET METHODES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE (COMPTES SOCIAUX ET COMPTES CONSOLIDES)

Le contrôle interne de l'information comptable et financière s'organise autour d'un certain nombre de modalités relatives aux outils et procédures comptables, au contrôle de gestion, à la mise en œuvre d'un suivi budgétaire et d'une modélisation prévisionnelle des flux futurs et de la communication financière.

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 ([Normes internationales d'information financière \(IFRS\) | EUR-Lex \(europa.eu\)](#)). Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 31 décembre 2024 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les comptes consolidés d'ARGAN sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des instruments financiers dérivés et des instruments financiers détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

La Société a confié à deux prestataires indépendants distincts, d'une part, l'expertise de la valeur de ses actifs immobiliers, celle-ci étant réalisée semestriellement, et d'autre part, l'élaboration des comptes consolidés.

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et formule, le cas échéant, des recommandations pour en garantir l'intégrité.

En outre, conformément à leur mission, les comptes font l'objet d'un contrôle par les commissaires aux comptes, avant et après leur clôture, et sont examinés, au regard notamment des observations des commissaires aux comptes par le Conseil de Surveillance, selon les principes rappelés ci-dessus.

10. ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

Les investisseurs sont invités à tenir compte de l'ensemble des informations figurant dans le Document d'Enregistrement Universel, dont les facteurs de risques avant de se décider à acquérir des actions de la Société. Leur attention est toutefois attirée sur le fait que d'autres risques, dont Argan n'a pas connaissance, ou qui sont actuellement non significatifs, pourraient devenir des facteurs importants susceptibles d'avoir un effet défavorable significatif sur Argan, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives.

Les risques présentés dans la présente section ont fait l'objet d'une mise à jour pour refléter les évolutions récentes liées au contexte économique et géopolitique de 2024 et notamment réévaluer à date les possibles impacts pour la Société. De nombreuses incertitudes demeurent concernant la durée, l'ampleur des effets liés à l'environnement actuel rendant ainsi difficile la détermination de l'impact prospectif de ces crises pour la Société à la date du dépôt du présent document.

Contrairement à l'exercice 2023, aucun risque n'est jugé « élevé » (en qualification « nette » après mesures d'atténuation en termes d'impacts).

10.1. Risques liés au niveau d'endettement de la Société

Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille de la Société est évalué tous les semestres par des experts indépendants. Les expertises effectuées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière élaborée sous l'égide de l'IFEI et du rapport COB de février 2000 (groupe de travail « Barthès de Ruyter »), aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux principes de "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS), ou à tout autre standard équivalent qui viendra s'y substituer.

Le dernier rapport d'expertise porte sur les actifs détenus par la Société au 31 décembre 2024. Il a été réalisé par CBRE VALUATION. La valeur expertisée du patrimoine construit (hors développements en cours et actifs destinés à être cédés) s'élève à 3,91 Mds€ hors droits, soit 4,15 Mds€ droits compris.

Le Rapport résumé d'expertise figurant à la section 2.7 du Document d'Enregistrement Universel – Expertises, précise le contexte et la méthodologie retenus par les experts.

L'évaluation des actifs pourrait ne pas être équivalente à leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. Une telle distorsion pourrait par exemple se produire en cas de changement des paramètres de valorisation des actifs entre la date de réalisation du rapport d'évaluation et la date de cession.

En outre, la Société, au regard de la valeur communiquée par les experts, pourra être amenée à constituer des provisions pour dépréciation, suivant les procédures comptables définies en la matière dès lors que la valeur d'inventaire déterminée par la Société par référence à la valeur d'expertise s'avèrerait inférieure à la valeur nette comptable (méthode applicable aux comptes sociaux).

La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat 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 de prêts.

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 53% 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 28% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 43,1% et la LTV secured à 32,7% au 31 décembre 2024, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,2% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2024) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,7%, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 43,1% à 47,2% et de la LTV secured de 32,7% à 35,8%.

Une remontée des taux a caractérisé 2022 et 2023, qui a entraîné une crise – avec une décompression des taux de capitalisation sur cette période. Cette tendance a entraîné une évolution défavorable de la valorisation des actifs immobiliers, ayant négativement affecté la valorisation du patrimoine de la Société. Cette évolution défavorable s'est estompée en 2024 dans un contexte de taux stabilisés. A la date de rédaction du présent document, les taux semblent avoir, en effet, atteint un plateau réduisant l'incertitude quant à des impacts négatifs prolongés de la crise, notamment concernant les dépréciations de la valeur des actifs. Par ailleurs, un cas de défaut semble limité au regard des covenants exposés ci-avant.

En 2024, le marché de l'investissement logistique a connu un regain significatif avec une hausse des volumes de transactions proche de 70%, pour franchir le seuil de 5 Md€ sur un an, et représenter une part de marché de l'ordre de 40 % du total de l'immobilier d'entreprises pour devenir le premier segment devant les bureaux (source CBRE). Dans ce contexte, les taux de capitalisation ont connu une stabilisation sur l'année 2024 (avec un pic de décompression atteint à fin juin 2024).

Dans son rapport d'expertise au 31 décembre 2024, l'expert indépendant précise : « Outre la guerre en cours en Ukraine et en Russie, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient se sont récemment intensifiées, augmentant le risque de hausse des prix de l'énergie et déstabilisant la sécurité dans la région. Bien que l'on ait récemment constaté une croissance économique en Europe, ainsi que des attentes de nouvelles baisses des taux d'intérêt et des

signes de stabilisation de la valeur du capital dans plusieurs secteurs, certains marchés de capitaux restent relativement limités.

L'expérience a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement en période d'incertitude accrue. Les décisions de prêt ou d'investissement doivent refléter tout niveau accru d'incertitude et la possibilité d'une modification des conditions du marché.

Il est important de noter que les conclusions énoncées dans le présent rapport ne sont valables qu'à la date de l'évaluation. Le cas échéant, nous recommandons que l'évaluation soit surveillée de près, car nous continuons de suivre la façon dont les marchés réagissent à l'évolution des événements. »

Risques liés au niveau des taux d'intérêt et au financement

La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses développements, toute variation des taux d'intérêts entraîne une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cela est d'autant plus vrai à la suite de la hausse des taux d'intérêt connue sur la période 2022-2023. En 2024, les taux ont commencé à enregistrer une lente décline. La Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 31 décembre 2024 à seulement 2 % de sa dette totale.

Ainsi, cette politique de couverture permet de maintenir le coût de la dette à un niveau bas de 2,25% à fin décembre 2024 (2,3% en 2023). Ce coût, tel que mentionné ci-avant, reflète le rapport entre les frais financiers annualisés engendrés par le stock de dette brute et cette dernière à la fin de l'exercice 2024 (en prenant en compte un taux d'Euribor 3 mois moyen de 3,6%). Ce calcul est détaillé dans le tableau ci-après avec la ventilation de la dette entre taux fixe, variable couvert et variable non couvert :

M€	Total	Dont fixe	Dont variable couvert	Dont variable non couvert
Dette bancaire liée au patrimoine	1 295,9	559,7	707,1	29,0
Lignes de crédit	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires	500,0	500,0	0,0	0,0
Dette brute	1 795,9	1 059,7	707,1	29,0
Taux d'intérêt	2,25%	1,30%	3,50%	4,60%

Argan a, par ailleurs, procédé à une analyse de sensibilité au risque de taux. 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 + 0,5 M€ sur les frais financiers de la période.

De plus, la majorité des contrats de financements conclus en taux variable intègre des possibilités de conversion en taux fixe.

Quoi qu'il en soit, dans un contexte de taux d'intérêt restant à des niveaux plus élevés qu'au cycle précédent, la stratégie financière d'ARGAN vise à cesser le recours à l'emprunt d'ici fin 2026 afin de se désendetter fortement. Pour ce faire, les développements seront essentiellement financés par des cessions d'actifs sur la base d'une analyse multicritères (ancienneté, localisation, génération de loyers et empreinte carbone notamment). L'objectif est de céder un portefeuille générant de l'ordre de 125 M€ de trésorerie complémentaire sur la période 2025-2026.

Argan a notamment pour trajectoire (à taux de capitalisation de 5,20% hors droits ou inférieur) de réduire son ratio LTV hors droits sous 40% et son ratio de dette nette sur EBITDA à environ 8 fois à fin 2025 (contre 49,7% et 11,0 fois au 31 décembre 2023 et 43,1% et 9,2 fois à fin 2024, respectivement pour ces deux indicateurs).

À ce jour, la Société n'anticipe pas d'évolution significative du risque lié aux financements. En effet, du fait du caractère essentiellement amortissable de la dette bancaire souscrite, la Société n'a pas à faire face à des refinancements de sa dette à court terme.

Mars

Les différentes conventions de crédit signées par la Société et ses filiales comportent des clauses usuelles de remboursement anticipé ainsi que des possibilités de conversion à taux fixe concernant les crédits conclus à taux variable.

Lors de leur mise en place, la plupart des financements sont assortis de garanties : nantissement du contrat de crédit-bail dans le cadre de CBI ou hypothèque dans le cadre d'emprunt, cession Dailly des loyers ou des sous-loyers (voir section 9.2 du Document d'Enregistrement Universel Nantissements & hypothèques).

Certains financements comportent également des obligations de respect de ratio (ou « *covenant* »), dont le non-respect peut constituer un cas de défaut. Il s'agit essentiellement d'un ratio de LTV sur le patrimoine de la Société ou du patrimoine financé uniquement.

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 53% 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 28% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 43,1% et la LTV secured à 32,7% au 31 décembre 2024, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,2% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2024) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,7%, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 43,1% à 47,2% et de la LTV secured de 32,7% à 35,8%.

L'émission obligataire réalisée en novembre 2021 et à échéance novembre 2026 prévoit les engagements financiers suivants :

- Maintien d'un ratio LTV inférieur à 65%,
- Maintien d'un ratio secured LTV <45%, et
- Respect d'un ratio ICR >1.8x.

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, ainsi que la distribution des dividendes prévue par le régime SIIC.

Quoi qu'il en soit, des lignes de trésorerie sont en place à hauteur de plus de 300 M€.

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir et n'anticipe pas à ce jour de risque accru. Voir également le Chapitre 6 du Document d'Enregistrement Universel – Comptes consolidés, rubriques 6.27.3 Risques de liquidité et 20.2 Échéances des dettes financières.

Pour financer son activité, la Société a essentiellement eu recours à des emprunts hypothécaires à long terme et crédits baux ainsi que, dans une moindre mesure, à des emprunts obligataires.

S'appuyant ainsi sur un fort effet de levier de la dette et dans l'éventualité d'un resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers ou d'une augmentation des taux de crédit, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, elle estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin, étant rappelé par ailleurs qu'elle peut également, en fonction des conditions de marché, recourir à des émissions obligataires.

Cela étant, compte tenu du nouveau contexte économique et financier, la Société donne priorité au désendettement et souhaite rééquilibrer ses sources de financement entre la dette obligataire (objectif de 50 %) et la dette bancaire amortissable (objectif de 50 %) à moyen-terme (à partir de 2030).

10.2. Risques liés au développement

Risques liés à l'environnement concurrentiel

Les cycles économiques peuvent conduire à des changements de paradigme économique et à l'apparition de nouveaux concurrents ou à l'inverse à une concentration forte de certains acteurs qui seraient en situation de concurrence intense, pouvant remettre en cause les conditions d'exercice de l'activité d'Argan (diminution des volumes de développement et des rendements locatifs).

À cette fin Argan a adapté sa stratégie en renforçant son équipe commerciale. Le Groupe flèche également une part croissante de ses volumes d'activité vers les ETI à forte empreinte régionale et renforce sa présence sur des développements d'entrepôts de petite et moyenne taille ou des messageries. Argan se fixe également des objectifs

ambitieux en termes de revalorisation de friches industrielles dans le cadre de sa politique ESG, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives.

Risques liés à une difficulté d'accès au foncier, au durcissement de la réglementation environnementale et à l'accroissement des recours administratifs

L'accès au foncier pour les activités logistiques est plus restreint sous l'effet de la pression exercée par d'autres activités économiques, le refus de certaines collectivités ou groupements de personnes ou encore par la mise en place de réglementations restrictives (Zéro Artificialisation Nette).

À cette fin, l'équipe commerciale d'Argan identifie en permanence des terrains à même d'accueillir de nouveaux développements. Cette activité est d'autant plus efficace que la vision de long terme d'ARGAN, son identité familiale et des implantations sur l'ensemble du territoire français lui facilitent le contact auprès des communautés d'implantation et notamment des autorités locales.

Les contraintes de développement en termes de foncier sont doublées d'un durcissement environnemental (mesure et réduction du bilan carbone, mise en place du décret tertiaire ou encore développement des centrales photovoltaïques). L'approche d'Argan dans ce domaine est d'inscrire ces contraintes comme des leviers de développement en les anticipant afin de faciliter l'activité de ses clients-locataires. C'est à ce titre que notre Groupe développe l'ensemble de ses projets sous le label Aut0nom®, entrepôt Net Carbone Zéro à l'usage, bannit progressivement ses chaudières à gaz de ses entrepôts et fait monter en compétence l'ensemble de ses équipes sur ces questions.

Cette pression environnementale peut dans des cas extrêmes aboutir à des recours administratifs pouvant impacter les délais de réalisation d'un projet, voire conduire à son annulation. Argan couvre à cette fin les dépenses engagées dans le cadre de la lettre d'intention et amplifie sa politique de dialogue avec les élus afin d'anticiper au mieux les difficultés.

Pour davantage d'informations sur la politique environnementale d'Argan, le lecteur est invité à prendre connaissance du chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel et plus généralement de la stratégie ESG d'Argan disponible sur le site argan.fr.

Risques liés à la défaillance dans la validation d'un projet de développement

Ce risque pourrait se matérialiser dans le cas d'une mauvaise évaluation de la faisabilité d'un projet, des coûts engendrés ou encore des délais de réalisation. Outre la mauvaise exécution, cette situation pourrait conduire à une vacance longue de l'entrepôt et une altération de l'image d'Argan.

Argan a pour cela mis en place une procédure dite de « Go / No Go » pour chaque projet sur une analyse multicritère permettant une prise de décision collégiale sur la validation d'un projet de développement. La grille de lecture s'appuie notamment sur le secteur d'activité du client, sa solidité financière et la probabilité de relocation de l'actif en cas de vacance (notamment par une appréciation de la zone géographique).

Risques liés à la dépendance aux fournisseurs et au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants

Argan en tant qu'acteur économique faisant partie d'une chaîne de valeur dépend naturellement de fournisseurs (constructeurs, architectes, bureaux d'études, etc.). Le risque de dépendance est jugé faible en raison de l'abondance de prestataires dans le secteur d'activité du Groupe. En outre, Argan adopte une politique visant à repérer les meilleurs fournisseurs et à les fidéliser et à choisir un minimum de 3 prestataires pour ses besoins importants et critiques.

Par ailleurs, dans le cadre de son activité de développement, la société ARGAN confie la construction de ses entrepôts à des entreprises générales ou des contractants généraux lesquels constituent une offre de construction abondante et où la concurrence s'exerce pleinement.

La Société n'est nullement dépendante de cette offre. ARGAN a également la possibilité de faire construire ses entrepôts, par lots séparés, en faisant appels à différents corps de métier.

Le projet mené, l'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont ensuite des entrepôts loués, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des entrepôts insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation.

Au 31 décembre 2024, 49% du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale (en surface), correspondant à 50 bâtiments, et par ailleurs l'entretien des immeubles est à la charge des locataires sauf ce qui relève de l'article 606 du code civil qui reste à la charge du bailleur mais qui fait l'objet de la garantie décennale.

10.3. Risques liés à l'activité d'Argan en tant que foncière

Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie

Le patrimoine de la Société comprend 102 immeubles, loués à un total de 66 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 71% des loyers annualisés 2024 répartis sur 58 sites de la façon suivante : Carrefour (29%), FM Logistic (7%), Amazon (5%), Auchan (5%), Monoprix (5%), Decathlon (5%), Géodis (5%), Renault (3%), L'Oréal (3%), Castorama (2%), Eurial (2%) ou encore Aldi (1%).

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 contrepartie.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. 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.

Sur l'exercice 2024, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 4,8% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

Au cours de l'exercice 2024, la Société n'a pas été impactée dans le recouvrement à date de ses loyers. Elle n'a pas non plus été sollicitée par des clients en raison de l'indexation applicable à compter de janvier 2025 (3,45 % en moyenne).

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT produit par l'INSEE sur lequel sont indexés les loyers de la Société, qui représentent 65% des loyers annualisés à fin 2024.

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. Pour autant, la demande en immobilier logistique demeure à un niveau élevé avec un taux de vacance qui s'établit en France à 5,4 % à fin 2024 (source : CBRE).

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 2025. Une inflation qui accélérerait à nouveau, une conjoncture économique atone persistante, un retour de la hausse des taux d'intérêt, ou encore des tensions géopolitiques qui s'accroîtraient, pourraient fragiliser certains locataires, et ainsi avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

S'agissant, plus spécifiquement, des difficultés récemment rencontrées par le Groupe Casino (Monoprix et Casino), elles n'ont à ce jour eu aucun impact sur la performance d'Argan. Au 31 décembre 2024, il n'y a aucun impayé constaté.

Jusqu'à fin 2023 le Groupe Casino globalisé, au travers de ses différentes marques, représentait 6 % des revenus locatifs pour Argan. Compte tenu de la situation, Argan décide dans les mentions ci-dessous d'apporter une vue plus spécifique, activité par activité.

A la date de publication du présent document, la connaissance d'Argan relative à ce dossier est celle partagée auprès de l'ensemble du public par les médias. 4,6 % des revenus locatifs annualisés de 2024 proviennent de 2 entrepôts exploités en région parisienne par l'enseigne Monoprix (marque du Groupe Casino) sur des sites prisés. Dans le cadre de la stratégie de reprise rendue publique, Monoprix reste dans le périmètre du futur Groupe Casino. 1 % de revenus locatifs restants provient d'un entrepôt loué initialement à Casino pour ses activités d'hyper- et supermarchés à proximité de Saint-Etienne. Le bail pour cet entrepôt a été cédé en 2024 à ID Logistics dans les mêmes conditions, opérant pour son client « Le groupement des Mousquetaires », acquéreur d'un portefeuille d'hypermarchés.

Quoi qu'il en soit, des baux long-terme sont en place sur les actifs loués à Casino.

Risques liés à la difficulté de céder un actif dans le cadre du programme d'arbitrage

Dans le cadre de son développement et de la nouvelle stratégie financière, la Société procède à un programme de cessions sélectives d'actifs immobiliers (les plus anciens) sur la période 2024-2026. Elle ne peut garantir que de telles opportunités de cession se présenteront, ni que les cessions se fassent au montant escompté.

De telles cessions comportent un certain nombre de risques liés aux conditions du marché immobilier, à la présence sur ce marché d'un nombre suffisant d'investisseurs, aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et à la découverte de problèmes inhérents à ces cessions.

La difficulté à céder des actifs anciens par la Société serait de nature à affecter sa stratégie et ses perspectives. Pour autant, ARGAN a démontré en 2024 sa capacité à mener la première phase de son programme d'arbitrages pour un volume de 77 M€, notamment en raison de la qualité de ses actifs et de l'attractivité de l'immobilier logistique pour les investisseurs. La Société est ainsi confiante dans sa capacité à mener la seconde phase de ce programme sur la période 2025-2026 en visant la cession d'un portefeuille d'entrepôt pour une génération de trésorerie de l'ordre de 125 M€.

Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement

La commercialisation des immeubles est assurée par les services internes d'Argan (direction commerciale et direction du développement), et avec l'aide ponctuelle de commercialisateurs extérieurs. Les contrats de location sont rédigés sur la base d'un bail type, revu périodiquement en fonction de l'actualité juridique.

Argan ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et qu'Argan soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, Argan estime pouvoir faire face à de telles éventualités.

Il est précisé qu'au 31 décembre 2024, le taux d'occupation est de 100 % pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,3 ans comme suit :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	43%
De 3 à 6 ans	29%
Moins de 3 ans	28%

Risques liés aux autorisations ICPE

La majorité des plateformes logistiques de la Société (dès lors que la quantité de marchandise stockée combustible dépasse 500 tonnes) nécessite une autorisation préfectorale d'exploiter (ICPE). Ces autorisations, qui comportent des prescriptions relatives à l'agencement de l'immeuble concerné, sont portées par les locataires exploitants sauf dans le cas de sites multi-locataires pour lesquels la Société est titulaire de l'autorisation.

Cette autorisation est affectée au site dans le cadre de son mode d'exploitation (quantité et nature des produits stockés, mode de stockage...) et sans limite de temps. Seuls une évolution ou un changement dans ce mode d'exploitation peut nécessiter une mise à jour de l'autorisation préfectorale d'exploiter, dont la demande est supervisée par la Société.

Durant la phase d'exploitation, la Société exige contractuellement et veille au respect des autorisations d'exploiter par ses locataires (devoir de communication des correspondances avec la DREAL, interdiction de procéder à la résiliation de l'arrêté, visite des entrepôts...). Cette mission est assurée par le service de property interne d'Argan.

Bien que la totalité du patrimoine de la Société soit conforme à la réglementation ICPE, elle ne peut assurer l'obtention d'autorisation complémentaire en cas de modification dans l'exploitation de ses entrepôts par ses locataires ni que des recours ne seront pas portés contre les autorisations préfectorales et des permis de construire délivrés. À ce jour, la Société n'a pas été confrontée à un retard significatif dans le cadre d'une mise à jour d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

10.4. Risques liés au marché de l'immobilier logistique

Risques liés au régime fiscal des SIIC

Un changement ou la perte du régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. Cependant, la Société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime, dit SIIC 4, et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

Voir également le Chapitre 6 du Document d'Enregistrement Universel – Comptes consolidés, rubrique 6.27.7 Risque lié au maintien du Régime SIIC.

Risques liés à la non prise en compte des obligations en matière d'ESG

Les risques liés à une mauvaise application des exigences ESG concernent l'image et la réputation d'Argan avec un impact potentiel sur le cours de bourse et une possible dégradation de ses relations avec ses parties prenantes.

Argan limite fortement ce risque par l'application d'une stratégie ESG refondue en 2023 avec une approche ambitieuse sur la période 2023-2030, intégrant notamment une trajectoire carbone exigeante et conforme aux accords de Paris pour le maintien du réchauffement climatique à un seuil de 1,5°C. Concernant plus spécifiquement les risques liés aux effets du changement climatique, le lecteur est invité à se référer au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel, section 4.2, paragraphe 4.2.2.4.3 - Mitigation des risques ; et à la note 6.27.8 des annexes aux Comptes consolidés de l'exercice 2024.

Cette approche s'est matérialisée en 2024 par l'amélioration de la note Sustainalytics, passée de risque moyen à faible en 2023 (16,7 à fin décembre 2024) ainsi qu'une amélioration de la note Ethifinance (à présent médaille d'argent). Argan a engagé son processus de notation avec le GRESB, avec une première note qui devrait être publiée au cours de la session 2025, et la Société a été notée pour la première fois par Ecovadis auprès de qui elle a obtenu un statut argent, signifiant être parmi le top 15 % des entreprises évaluées par cet organisme indépendant.

Pour davantage d'informations concernant la politique ESG d'Argan, le lecteur est invité à se référer au chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel ainsi que le rapport ESG accessible intégralement sur argan.fr.

Risques liés au fonctionnement interne d'Argan

Risques liés au départ d'une personne clé, notamment membre de la famille LE LAN

Le développement d'ARGAN dépend de l'implication des principaux dirigeants et collaborateurs clés de la Société, et en particulier celle du Président du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN ainsi que celle du Président du Conseil de Surveillance, Monsieur Jean-Claude LE LAN. Il ne peut être garanti que le départ ou l'indisponibilité de l'un d'entre eux n'entraînerait pas pour ARGAN un impact négatif significatif sur la stratégie et la situation financière du groupe ainsi que sur la mise en œuvre de nouveaux projets nécessaires à sa croissance et à son développement.

Afin de pallier cette éventualité, ARGAN a structuré l'organisation de la Société et étoffé son équipe dirigeante.

En complément, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille devraient demeurer l'actionnaire principal de la Société, avec à ce titre une influence significative. Au 31 décembre 2024, la famille Le Lan détenait 36,8 % du capital et des droits de vote de la Société (voir section 8.2.2.1 du Document d'Enregistrement Universel - Principaux actionnaires). En conséquence, M. Jean-Claude LE LAN et sa famille conserveront à l'avenir une influence significative sur la Société et pourront par ailleurs, en fonction du taux de participation des autres actionnaires, adopter seuls toutes les résolutions soumises à l'approbation des actionnaires réunis en assemblée ordinaire et éventuellement en assemblée générale extraordinaire. M. Jean-Claude LE LAN et sa famille ont donc une influence significative sur les décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance, l'approbation des comptes annuels, la distribution des dividendes, ainsi que la modification du capital et des statuts de la Société.

En outre, le Conseil de Surveillance comporte 3 membres indépendants au moment de la rédaction du présent document, soit 37,5% des membres, conformément aux recommandations formulées par le Code de Gouvernement d'entreprise Middledent lequel prévoit la présence d'au moins un tiers de membres indépendants au Conseil de Surveillance d'une société contrôlée. Par conséquent, la Société estime qu'il y a peu de risque que le contrôle soit exercé de manière abusive, du fait de cette présence des membres indépendants.

Risques liés à la liquidité, au cours de bourse de l'action ARGAN et à la réglementation des marchés financiers

Les actions de la Société sont admises à la négociation sur le marché Euronext Paris ; il n'est pas possible de garantir l'existence d'un marché liquide pour ses actions, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. À titre d'information, il est précisé que le volume moyen de transactions quotidiennes sur l'action Argan au cours de l'année 2024 a été de près de 12 000 titres (source Euronext).

L'absence de liquidité des actions d'Argan pourrait avoir un impact sur leur négociabilité et leur cours, pour autant la présence à des indices de référence limite le risque de baisse de liquidité. Par ailleurs, le cours de bourse des actions d'Argan est susceptible de varier significativement par rapport à son ANR.

Enfin, en tant que société cotée, ARGAN attache une importance particulière au respect de la réglementation boursière et réalise ainsi des publications réglementées conformes aux exigences des règles et recommandations stipulées par l'AMF, avec qui la Société entre en contact régulièrement, et dispose d'une charte de déontologie boursière publique et consultable sur son site argan.fr.

11. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE

ARGAN a mis en place un dispositif de contrôle interne intégrant les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation, qui couvre l'intégralité de l'activité de la Société et de ses filiales et répond aux normes actuellement en vigueur.

Le contrôle interne recouvre l'ensemble des procédures définies et mises en œuvre par le Conseil de Surveillance de la société ARGAN ayant pour vocation de garantir :

- La fiabilité, la qualité et la disponibilité de l'information comptable et financière,
- L'efficacité dans la conduite des opérations du Groupe et conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels,
- Le respect des lois et réglementations applicables,
- La préservation du patrimoine du Groupe,
- La prévention et la détection des fraudes.

Le Comité d'audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte.

L'objectif général du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité du Groupe et les risques d'erreur ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers.

Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant pas fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

Les procédures de contrôle interne mises en place sont les suivantes :

11.1. Mise en œuvre d'un tableau de bord financier analytique par immeuble

Nous disposons d'un tableau de bord financier analytique dans lequel figurent entre autre le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble. Cette prévision est particulièrement précise dans la mesure où nous connaissons les produits locatifs à l'indexation près.

En ce qui concerne les dépenses, la seule inconnue est le taux Euribor 3 mois lorsque les emprunts sont contractés à taux variable. Précisons que les flux de trésorerie sont parfaitement connus lorsque les emprunts sont contractés à taux fixe.

Par conséquent cette prévision nous permet d'apprécier pour les années à venir pour chaque immeuble le résultat et les équilibres de flux qui en découlent.

Très concrètement, ces prévisions permettent de savoir si les revenus locatifs perçus sur chaque immeuble permettent de faire face aux obligations de remboursement d'emprunts, ce qui est capital pour la survie du Groupe. De plus, par consolidation de l'ensemble des immeubles du Groupe, nous nous assurons de notre capacité à faire face à nos obligations d'emprunts.

11.2. Mise en œuvre d'un tableau de bord de la dette

Celui-ci indique notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.

11.3. Mise en œuvre d'un tableau de bord des actifs

Il comprend :

- l'état des immeubles (surfaces – ancienneté – situation géographique – etc ...).
- l'état des baux et notamment un planning des durées fermes et contractuelles et les conditions particulières des baux (synthèse des baux).
- l'état des loyers comprenant la ventilation des loyers par locataires, leurs montants comparés aux valeurs du marché.
- la valorisation des immeubles comprenant un historique des valeurs et des taux de rendement.

11.4. Mise en œuvre d'un tableau de bord boursier

Il comprend :

- Evolution du cours de bourse Argan, comparé aux principaux indices, à ses pairs ;
- Comparatif des principaux indicateurs financiers d'Argan et des pairs ;
- Rating financier et ESG ;
- Evolution actionnariale.

11.5. Mise en œuvre d'un tableau de bord de gestion

Ce tableau de bord comprend plusieurs compartiments, à savoir :

- l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées) ;
- l'importance et les durées des emprunts hypothécaires et crédits baux du Groupe.
- des fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement.
- les déclarations d'option à la TVA, les procédures de livraison à soi même.
- Un contrôle des refacturations de charges de police d'assurance dont la Société est titulaire, et qui sont refacturées à ses filiales et aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail.

11.6. Surveillance des prix de revient

Il existe une surveillance extra comptable des prix de revient avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.

11.7. Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie

Nous avons contracté avec nos filiales une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant. Ceci nous permet d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'Argan.

Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois :

- une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable
- une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Notre organisation nous donne une très bonne visibilité à court et moyen terme de notre trésorerie. L'exécution de la plupart des opérations décrites ci-dessus fait l'objet d'un contrôle de premier niveau.

12. CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports de vos Commissaires aux comptes.

En application des dispositions des articles L. 225-68 et L.22-10-20 du Code de commerce, le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise est joint en annexe.

Neuilly sur Seine, le 4 février 2025

Le Président du Directoire