



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 50.805.346 Euros

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

Du 1er janvier au 31 décembre 2024

Bilan consolidé

| ACTIF (En milliers d'euros) | Notes | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants : | | | |
| Goodwill | 8 | 55 648 | 55 648 |
| Autres immobilisations incorporelles | 9 | 0 | 1 |
| Immobilisations corporelles | 10 | 11 195 | 11 291 |
| Immobilisations en-cours | 11.1 | 39 941 | 119 142 |
| Immeubles de placement | 11.2 | 3 987 464 | 3 731 278 |
| Participations entreprises associées | 17 | 5 | |
| Instruments financiers dérivés | 12 | 8 929 | 16 373 |
| Autres actifs non courants | 13 | 2 186 | 1 830 |
| Total actifs non courants | | 4 105 369 | 3 935 563 |
| Actifs courants : | | | |
| Créances clients | 14 | 58 249 | 38 604 |
| Autres actifs courants | 15 | 12 970 | 27 543 |
| Instruments financiers dérivés | 12 | 18 | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 16 | 85 685 | 51 963 |
| Total actifs courants | | 156 924 | 118 110 |
| Actifs destinés à être cédés | 18 | | 17 464 |
| TOTAL ACTIF | | 4 262 293 | 4 071 136 |
| PASSIF (En milliers d'euros) | Notes | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Capitaux propres : | | | |
| Capital | 19.1 | 50 805 | 46 159 |
| Primes | 19.1 | 334 911 | 229 418 |
| Réserves | | 1 592 921 | 1 851 369 |
| Titres d'autocontrôle | 19.3 | -1 538 | -877 |
| Réévaluation des instruments financiers | 12 | 3 272 | 25 179 |
| Résultat | | 245 696 | -263 449 |
| Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère | | 2 226 068 | 1 887 799 |
| Intérêts minoritaires | | 38 528 | 34 624 |
| Total des capitaux propres consolidés | | 2 264 596 | 1 922 422 |
| Passifs non courants : | | | |
| Part à long terme des dettes financières | 20 | 1 771 895 | 1 841 485 |
| Instruments financiers dérivés | 12 | 10 565 | 10 850 |
| Dépôts de garantie | 22 | 11 052 | 12 141 |
| Provisions | 23 | | |
| Total des passifs non courants | | 1 793 512 | 1 864 476 |
| Passifs courants : | | | |
| Part à court terme des dettes financières | 20 | 98 642 | 167 386 |
| Instruments financiers dérivés | 12 | | |
| Dettes d'impôt à court terme | 24 | | |
| Dettes sur immobilisations | | 18 106 | 16 814 |
| Provisions | 23 | | 74 |
| Autres passifs courants | 25 | 87 437 | 91 928 |
| Total des passifs courants | | 204 185 | 276 201 |
| Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente | 21 | | 8 036 |
| TOTAL PASSIF | | 4 262 293 | 4 071 136 |

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024

| En milliers d'euros | Notes | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|--------|----------------|-----------------|
| 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 | 26 | 200 885 | 185 469 |
| Autres produits de l'activité | | | |
| Charges de personnel | | -9 110 | -7 384 |
| Charges externes | | -4 606 | -4 835 |
| Impôts et taxes | | -994 | -901 |
| Dotations aux amortissements et provisions | | -258 | -268 |
| Autres produits et charges d'exploitation | | -199 | 65 |
| Résultat opérationnel courant | | 185 718 | 172 145 |
| Autres produits et charges opérationnels | 11.5.1 | | |
| Résultat des cessions | 11.5.2 | -1 554 | -205 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 11 | 118 083 | -373 113 |
| Résultat opérationnel | | 302 248 | -201 172 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 27 | 1 300 | 1 533 |
| Coût de l'endettement financier brut | 27 | -49 108 | -47 165 |
| Coût de l'endettement financier net | 27 | -47 807 | -45 632 |
| Autres produits et charges financiers | 28 | -4 890 | -19 657 |
| Charge ou produit d'impôt | 29 | | |
| Quote part de résultat des entreprises associées | 17 | 50 | 13 |
| Résultat net | | 249 601 | -266 449 |
| Porteurs de capitaux de la société mère | | 245 696 | -263 449 |
| Participations ne conférant pas le contrôle | | 3 905 | -2 999 |
| Résultat par action en euros ⁽¹⁾ | 30 | 9,96 | -11,44 |
| Résultat dilué par action en euros ⁽¹⁾ | 30 | 9,96 | -11,43 |

⁽¹⁾ Le résultat par action et le résultat dilué par action étaient erronés au 31 décembre 2023. Par conséquent, ils ont été retraités au niveau du compte de résultat du 31 décembre 2023.

III – Etat des produits et charges comptabilisés

| En milliers d'euros | Notes | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Résultat de la période | | 249 601 | -266 449 |
| Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture | 12 | -2 197 | -5 389 |
| 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 |
| - Dont part des participations ne conférant pas le contrôle | | 3 905 | -2 999 |

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

| En milliers d'euros | Notes | 31.12.2024 | 31.12.2023 ⁽¹⁾ |
|--|--------------|-------------------|----------------------------------|
| Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires) | | 249 601 | -266 449 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | | 258 | 268 |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement | 11 | -118 083 | 373 113 |
| Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés | 12 | 4 890 | 19 657 |
| Charges calculées | | 919 | 643 |
| Autres produits et charges opérationnels | 11.5.1 | | |
| Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues | 11.5.2 | 1 554 | 205 |
| Quote-part de résultat liée aux entreprises associées | 17 | -50 | -13 |
| Coût de l'endettement financier net | 27 | 47 807 | 45 632 |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés) | 29 | | |
| 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 |
| Acquisitions d'immobilisations corporelles | 10 | -161 | -136 |
| Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement | 11 | -111 234 | -172 315 |
| Variation des dettes et créances sur achat d'immobilisations | | 754 | -1 437 |
| Cessions d'immobilisations | | 75 980 | 12 852 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | 13 | | |
| Diminutions des immobilisations financières | | | |
| Incidence des regroupements d'entreprise | 32 | | |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence) | 17 | -29 | |
| Autres flux liés aux opérations d'investissement | 13 | -85 | -157 |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E) | | -34 775 | -161 193 |
| Augmentation et réduction de capital | | 147 219 | |
| Achat et revente d'actions propres | 19.3 | -844 | 55 |
| Subvention d'investissement reçue | | | |
| Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires) | 19.2 | -52 524 | -61 551 |
| Encaissements liés aux emprunts | 20.1 | 89 471 | 233 844 |
| Remboursements d'emprunts et dettes financières | 20.1 | -239 809 | -269 499 |
| Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers | 27 | -48 677 | -45 300 |
| Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs) | | | |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F) | | -105 163 | -142 450 |
| Variation de la trésorerie nette (D + E + F) | | 33 742 | -117 357 |
| Trésorerie d'ouverture | | 51 730 | 169 088 |
| Trésorerie de clôture | 31 | 85 471 | 51 730 |

⁽¹⁾ A partir de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ; les avances versées sur immobilisations corporelles sont présentées en Variation des dettes et créances sur achat d'immobilisations. Par conséquent, le bilan consolidés 2023 a été retraité.

V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

| (En milliers d'euros) | Capital | Primes et Réserves | Actions propres | Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres | Résultats | Capitaux propres part du groupe | Capitaux propres part des mineurs | Total capitaux propres |
|---|---------------|--------------------|-----------------|---|-----------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Capitaux propres au 31 décembre 2022 | 45 903 | 2 065 820 | -791 | 11 467 | 95 090 | 2 217 489 | 37 623 | 2 255 112 |
| Dividende | 197 | 7 160 | | | -68 907 | -61 550 | | -61 550 |
| Affectation résultat non distribué | | 7 084 | | 19 100 | -26 184 | 0 | | 0 |
| Actions propres | | | -86 | | | -86 | | -86 |
| Attribution d'actions gratuites | | 643 | | | | 643 | | 643 |
| Augmentations de capital | 60 | -60 | | | | 0 | | 0 |
| Résultat de cession d'actions propres | | 142 | | | | 142 | | 142 |
| Résultat global au 31 décembre 2023 | | | | -5 389 | -263 449 | -268 839 | -2 999 | -271 838 |
| Incidence des variations de périmètre | | | | | | 0 | | 0 |
| Capitaux propres au 31 décembre 2023 | 46 161 | 2 080 787 | -877 | 25 179 | -263 449 | 1 887 799 | 34 624 | 1 922 422 |
| Dividende | 567 | 19 628 | | | -72 719 | -52 524 | | -52 524 |
| Affectation résultat non distribué | | -316 459 | | -19 709 | 336 168 | 0 | | 0 |
| Actions propres | | | -661 | | | -661 | | -661 |
| Attribution d'actions gratuites | | 919 | | | | 919 | | 919 |
| Augmentations de capital | 4 078 | 143 141 | | | | 147 219 | | 147 219 |
| Résultat de cession d'actions propres | | -182 | | | | -182 | | -182 |
| Résultat global au 31 décembre 2024 | | | | -2 197 | 245 696 | 243 499 | 3 905 | 247 404 |
| Incidence des variations de périmètre | | | | | | 0 | | 0 |
| Capitaux propres au 31 décembre 2024 | 50 805 | 1 927 832 | -1 538 | 3 272 | 245 696 | 2 226 068 | 38 528 | 2 264 596 |

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2024

| | |
|---|-----------|
| 1. INFORMATIONS GENERALES | 10 |
| 2. FAITS CARACTERISTIQUES | 10 |
| 3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES | 11 |
| 4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION | 11 |
| 5. RECOURS A DES ESTIMATIONS | 12 |
| 6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES | 12 |
| 6.1. METHODES DE CONSOLIDATION | 12 |
| 6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION | 12 |
| 6.3. OPERATIONS RECIPROQUES | 12 |
| 6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES | 12 |
| 6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 12 |
| 6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40) | 13 |
| 6.6.1. <i>Méthodologie</i> | 13 |
| 6.6.2. <i>Juste Valeur</i> | 13 |
| 6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT | 14 |
| 6.8. CONTRATS DE LOCATION-SIMPLE PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT | 14 |
| 6.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES | 14 |
| 6.10. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS | 15 |
| 6.11. DEPRECIATION DES GOODWILLS ET DES IMMOBILISATIONS | 15 |
| 6.11.1. <i>Dépréciation des goodwills</i> | 15 |
| 6.11.2. <i>Dépréciation des immobilisations</i> | 15 |
| 6.12. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS | 15 |
| 6.13. ACTIFS FINANCIERS | 16 |
| 6.13.1. <i>Prêts et créances</i> | 16 |
| 6.13.2. <i>Instruments financiers</i> | 16 |
| 6.13.3. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i> | 17 |
| 6.13.4. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> | 17 |
| 6.13.5. <i>Actifs et passifs destinés à être cédés</i> | 17 |
| 6.14. CAPITAUX PROPRES | 17 |
| 6.14.1. <i>Titres d'autocontrôle</i> | 17 |
| 6.14.2. <i>Subventions d'investissement</i> | 17 |
| 6.14.3. <i>Plan d'attribution d'actions gratuites</i> | 17 |
| 6.15. DETTES FINANCIERES | 18 |
| 6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS | 18 |
| 6.17. PROVISIONS | 18 |
| 6.18. FOURNISSEURS | 19 |
| 6.19. IMPOTS | 19 |
| 6.19.1. <i>Impôts courants</i> | 19 |
| 6.19.2. <i>Impôts différés</i> | 19 |
| 6.19.3. <i>Régime SIIC</i> | 19 |
| 6.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES | 19 |
| 6.21. REVENUS LOCATIFS | 20 |
| 6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES | 20 |
| 6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES | 20 |
| 6.24. RESULTAT PAR ACTION | 20 |
| 6.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS | 20 |
| 6.26. SECTEURS OPERATIONNELS | 21 |
| 6.27. GESTION DES RISQUES | 21 |
| 6.27.1. <i>Risque de marché immobilier</i> | 21 |
| 6.27.2. <i>Risque de contrepartie</i> | 21 |
| 6.27.3. <i>Risques de liquidité</i> | 21 |
| 6.27.4. <i>Risque de taux</i> | 22 |
| 6.27.5. <i>Risque de marché actions</i> | 22 |
| 6.27.6. <i>Risque lié à l'évaluation du patrimoine</i> | 22 |
| 6.27.7. <i>Risque lié au maintien du Régime SIIC</i> | 22 |
| 6.28. EFFETS DES CHANGEMENTS LIES AU CLIMAT | 23 |

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

| | | |
|------------|--|-----------|
| 37. | HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES | 38 |
| 38. | EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE..... | 38 |

1. Informations générales

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

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

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

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 99.90% des parts sociales de cette filiale.

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

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

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

2. Faits caractéristiques

Sur douze mois, 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 d'une durée ferme de neuf ans, 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 d'une durée ferme de 6 ans ;

- 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, 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 ans 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 d'une durée ferme de 10 ans ;

- 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.

Au total, ARGAN a ainsi engagé près de 180 M€ de développements pour 170 000 m² en 2024. Le rendement moyen des projets livrés s'est rapproché du seuil de 7 % en s'établissant à 6.6%.

En parallèle, ARGAN a cédé au deuxième trimestre une plateforme logistique située à Caen (14) de 18 000 m² et au début du quatrième trimestre un datacenter situé à Wissous (91) de 22 000 m².

Enfin, Argan a réalisé en avril une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie de construction accélérée d'un livre d'ordre pour un montant de 150 millions d'euros à un prix de 74€/action, représentant une création de 2 027 028 actions nouvelles

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er 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 (<https://eur-lex.europa.eu/FR/legal-content/summary/international-accounting-standards-ias-regulation.html>).

Les nouvelles normes, amendements, interprétations adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1er janvier 2024 sont :

- 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.

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

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

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

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

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

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

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

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

5. Recours à des estimations

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

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

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

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

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

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

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

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celle des comptes consolidés à l'exception des sociétés SCCV Nantour et SCI AVILOG qui présentent des comptes correspondant à ceux de l'exercice précédent celui de l'établissement des comptes consolidés.

6.3. Opérations réciproques

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

6.4. Regroupements d'entreprises

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

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

6.5. Immobilisations incorporelles

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

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

6.6.1. Méthodologie

Pour déterminer la juste valeur des immeubles du patrimoine du groupe dans le cadre des hypothèses retenues, le groupe privilégie la méthode des discounted cash flow.

A titre de recoupement, il est également appliqué la méthode de capitalisation des revenus.

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

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

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

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

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

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

6.6.2. Juste Valeur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, les contrats de location chez ARGAN concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...). Ceux-ci sont donc évalués à la juste valeur et l'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

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

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

Le taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1er janvier 2019, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans à la date de première comptabilisation. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241% pour tous les contrats en cours au 1er janvier 2019. Pour les contrats souscrits en 2023, le taux est de 3%.

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

6.9. Immobilisations corporelles

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

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

Les durées d'utilité estimées sont de :

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

6.10. Immeubles de placement en cours

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

6.11. Dépréciation des goodwills et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwills

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2024, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes : WACC de 5.58%, taux de croissance à l'infini de 2%.

Aucune dépréciation n'est nécessaire sur cette base.

Des tests de sensibilité ont également été opérés : une hausse de 100 points de base du taux WACC et une diminution de 50 points de base du taux de croissance ne conduirait pas à une dépréciation du goodwill.

6.11.2. Dépréciation des immobilisations

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

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

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

6.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des

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

6.13. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.13.1. Prêts et créances

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

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

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

6.13.2. Instruments financiers

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

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

Au 31 décembre 2013, la première application d'IFRS 13 par le groupe n'avait pas remis en cause la hiérarchie de la juste valeur des instruments financiers, jusqu'alors de niveau 2 selon IFRS 7 (modèle de valorisation reposant sur des données de marché observables) dans la mesure où l'ajustement au titre du risque de crédit est considéré comme une donnée d'entrée observable.

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

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

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

capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 2024 n'a pas eu d'impact significatif.

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

6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

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

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

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

6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

6.13.5. Actifs et passifs destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel et sa vente doit être hautement probable sous 12 mois. Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'une promesse de vente ou par un engagement ferme. Les actifs et passifs concernés sont reclassés dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente » sans possibilité de compensation. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse.

6.14. Capitaux propres

6.14.1. Titres d'autocontrôle

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

6.14.2. Subventions d'investissement

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

6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites

Le 28 mars 2022 le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

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

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

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

Au cours de sa séance du 16 janvier 2023, le Directoire a attribué le premier acompte de 25% converti en 12 681 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 15 janvier 2024.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2024, le Directoire a attribué le second acompte de 25% converti en 11 879 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période d'un an à compter dudit Directoire.

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

6.15. Dettes financières

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

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

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

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

6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

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

6.17. Provisions

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

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.18. Fournisseurs

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

6.19. Impôts

6.19.1. Impôts courants

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

L'activité des filiales d'ARGAN : la SCI Neptune, la SCI Cargan-Log et la SCI Avilog, est éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

6.19.2. Impôts différés

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

6.19.3. Régime SIIC

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

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

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

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

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

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

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

6.21. Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

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

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

6.22. Produits et charges locatives

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

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

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

6.23. Autres produits et charges sur immeubles

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

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

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

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

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

6.24. Résultat par action

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

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

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

6.25. Présentation des états financiers

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

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

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

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

6.26. Secteurs opérationnels

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

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

Conformément à IFRS 8.34, Argan précise que Carrefour est le principal client du Groupe à hauteur de 29% des revenus locatifs.

6.27. Gestion des risques

6.27.1. Risque de marché immobilier

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

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Pour mémoire, la Société a mis en œuvre dans 35% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers qui limite les effets de l'indexation selon l'ILAT.

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

6.27.2. Risque de contrepartie

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

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

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

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

6.27.3. Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts

et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

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

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 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%.

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

6.27.4. Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 2%.

6.27.5. Risque de marché actions

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

6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

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

Après une année 2023 marquée par des turbulences macro-économiques et financières, 2024 voit une relative stabilisation de l'environnement de taux ce qui redonne une certaine visibilité aux investisseurs et stimule la reprise de leur activité. Les taux de rendement n'ont évolué que très légèrement à la hausse en 2024 et semblent avoir trouvé leur point d'équilibre, avec une augmentation des loyers qui compensent l'impact de cette augmentation des taux de rendement des valeurs vénales. La classe d'actifs logistiques affiche une part de marché record de 40% du montant global investi en immobilier d'entreprises en 2024.

6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

actifs ayant bénéficié de ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

6.28. Effets des changements liés au climat

ARGAN a profondément remanié sa stratégie ESG en 2023. Celle-ci a été publiée en octobre 2023 et 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.

7. Périmètre de consolidation

| 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% | 100% |
| SCI | NEPTUNE | 903 397 784 | 99,90% | 99,90% |
| SCCV | NANTOUR | 822 451 340 | 49,90% | 49,90% |
| SCI | AVILOG | 841 242 274 | 99,90% | 100,00% |
| SCI | CARGAN-LOG | 894 352 780 | 60,00% | 60,00% |

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

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

8. Goodwill

| (En milliers d'euros) | Total |
|--|---------------|
| Valeurs brutes | |
| Solde au 31.12.2023 | 55 648 |
| Montants supplémentaires comptabilisés par suite des regroupements d'entreprises survenus au cours de l'exercice | |
| Reclassé comme détenue en vue de la vente | |
| Solde au 31.12.2024 | 55 648 |
| Cumul des pertes de valeur | |
| Solde au 31.12.2023 | |
| Dépréciation | |
| Solde au 31.12.2024 | |
| Valeur nette | |
| Valeur nette au 31 décembre 2023 | 55 648 |
| Valeur nette au 31 décembre 2024 | 55 648 |

9. Immobilisations incorporelles

| (En milliers d'euros) | Valeur brute au 31.12.2023 | Augmentation | Diminution | Variation de périmètre | Autres variations | Valeur brute au 31.12.2024 |
|---|----------------------------|--------------|------------|------------------------|-------------------|----------------------------|
| Autres immobilisations incorporelles (logiciels) | 80 | | | | | 80 |
| Amortissements Autres immobilisations incorporelles | -79 | -1 | | | | -80 |
| Valeur nette | 1 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 |

10. Immobilisations corporelles

| (En milliers d'euros) | Valeur brute au 31.12.2023 | Augmentation | Diminution | Autres variations | Valeur brute au 31.12.2024 |
|--|----------------------------|--------------|------------|-------------------|----------------------------|
| Terrain | 8 651 | | | | 8 651 |
| Constructions | 3 001 | | | | 3 001 |
| Amortissements constructions | -755 | -137 | | | -892 |
| Agencements et matériel de bureau | 1 119 | 161 | -92 | | 1 188 |
| Amortissements agencements et matériel de bureau | -725 | -120 | 92 | | -753 |
| Valeur nette | 11 291 | -96 | 0 | 0 | 11 195 |

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

| (En milliers d'euros) | Valeur brute au 31.12.2023 | Augmentation | Diminutions ⁽¹⁾ | Autres variations ⁽²⁾ | Virement poste à poste ⁽³⁾ | Variation de juste valeur | Valeur brute au 31.12.2024 |
|-----------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Valeur des constructions en cours | 119 142 | 112 120 | | 3 283 | -204 346 | 9 742 | 39 941 |

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

⁽²⁾ Correspond à l'étalement des franchises de loyer.

⁽³⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et les virements poste à poste.

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

Au 31 décembre 2024, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2025.

11.2. Immeubles de placement

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

| (En milliers d'euros) | Valeur nette au 31.12.2023 | Augmentation | Diminution | Autres variations ⁽¹⁾ | Virement poste à poste ⁽²⁾ | Juste valeur | Reclassement IFRS 5 | Valeur nette au 31.12.2024 |
|--|----------------------------|--------------|----------------|----------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------|
| Droits d'utilisation IFRS 16 | 70 242 | 4 856 | | | | -2 354 | | 72 744 |
| Immeubles de placement en propriété | 3 293 001 | 24 | -60 070 | -1 087 | 285 417 | 100 792 | | 3 618 077 |
| Immeubles de placement en location-financement | 368 035 | -644 | | 420 | -81 071 | 9 903 | | 296 643 |
| Total immeubles de placement | 3 731 278 | 4 236 | -60 070 | -667 | 204 346 | 108 341 | 0 | 3 987 464 |

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

⁽²⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et au reclassement de la juste valeur au 1^{er} janvier 2024 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 81 071 K€.

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation du patrimoine de la société par un expert indépendant est en hausse et passe de 5,10% hors droits au 31 décembre 2023 à 5,2% hors droits au 31 décembre 2024 (soit 4,9% droits compris).

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

- Une hausse de 0,5% du taux génère une baisse de la valeur vénale du patrimoine de 8,7%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 10,6%

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

| Classification d'actifs | Juste valeur au 31.12.2024 | | | Juste valeur au 31.12.2023 | | |
|-------------------------------|----------------------------|----------|------------------|----------------------------|----------|------------------|
| | niveau 1 | niveau 2 | niveau 3 | niveau 1 | niveau 2 | niveau 3 |
| Immeubles à usage d'entrepôts | 0 | 0 | 3 914 720 | 0 | 0 | 3 661 036 |
| Immeubles à usage de bureaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 0 | 0 | 3 914 720 | 0 | 0 | 3 661 036 |

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

| | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Valeur à l'ouverture (dont en-cours) | 3 850 420 | 4 059 904 |
| Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel | 110 695 | -389 927 |
| Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel | 9 742 | 19 163 |
| Acquisitions d'immeubles immeubles de placement | | |
| Travaux et constructions immeubles de placement | -620 | 3 815 |
| Travaux et constructions des immobilisations en-cours | 112 120 | 170 243 |
| Etalement des franchises de loyer | 2 616 | 1 206 |
| Immeubles destinés à la vente | | -17 464 |
| Cessions d'immeubles | -60 070 | |
| Cessions des immobilisations en-cours | | -33 |
| Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16 | | 1 950 |
| Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16 | 4 856 | 3 912 |
| Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16 | | |
| Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16 | -2 354 | -2 349 |
| Valeur à la clôture | 4 027 405 | 3 850 420 |
| Dont immobilisations en-cours | 39 941 | 119 142 |
| Dont Immeubles de placement | 3 987 464 | 3 731 278 |

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

| Valeurs par zone géographique | Nombres d'actifs | Valeur globale hors droits (En milliers d'euros) | Loyer € / m ² / an | Valeur locative € / m ² / an | Taux d'actualisation sur flux fermes | Taux d'actualisation sur flux non sécurisés | Taux de rendement à la vente | Taux droits inclus (intégrant valeur terrain si réserve foncière) |
|---|------------------|--|------------------------------------|---|--------------------------------------|---|------------------------------|---|
| Les plus hautes/Moyenne/Les plus basses | | | | | | | | |
| Ile de France / Oise | 41 | 1 516 220 | 180 € / 62 € / 31 € ⁽¹⁾ | 137€ / 64 € / 38 € | 6,20% / 5,43% / 4,75% | 6,60% / 5,82% / 5,00% | 6,60% / 5,54% / 4,90% | 6,81% / 4,86% / 2,78% |
| Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne | 15 | 684 160 | 113 € / 50 € / 32 € | 104 € / 55 € / 40 € | 6,55% / 5,81% / 5,00% | 6,75% / 6,03% / 5,25% | 6,20% / 5,50% / 5,15% | 7,01% / 4,80% / 3,53% |
| Hauts de France | 7 | 278 720 | 59 € / 49 € / 31 € | 74 € / 52 € / 42 € | 6,25% / 5,91% / 5,60% | 6,50% / 6,18% / 6,05% | 6,25% / 5,58% / 5,30% | 5,36% / 5,04% / 4,75% |
| Bretagne/Pays de la Loire | 6 | 151 960 | 97 € / 46 € / 27 € | 82 € / 49 € / 40 € | 6,75% / 6,45% / 6,25% | 7,25% / 6,98% / 6,75% | 6,5% / 6,13% / 5,80% | 6,55% / 5,46% / 5,02% |
| Grand Est | 9 | 458 930 | 105 € / 57 € / 38 € | 98 € / 54 € / 40 € | 6,78% / 5,71% / 4,75% | 7,03% / 6,05% / 5,00% | 6,85% / 5,66% / 5,15% | 5,76% / 4,83% / 4,27% |
| Centre Val de Loire | 7 | 322 200 | 104 € / 46 € / 33 € | 98 € / 54 € / 44 € | 6,90% / 5,77% / 5,25% | 7,40% / 6,15% / 5,70% | 6,20% / 5,73% / 5,20% | 5,75% / 5,04% / 4,37% |
| Autres régions | 17 | 502 530 | 99 € / 56 € / 36 € | 105 € / 62 € / 38 € | 7,15% / 5,88% / 5,00% | 7,70% / 6,30% / 5,25% | 7,12% / 5,75% / 5,20% | 6,42% / 5,06% / 3,94% |

L'ensemble des 102 actifs composants le patrimoine d'ARGAN et de ses filiales CARGAN LOG et NEPTUNE a été pris en compte dans cette présentation synthétique.

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

Une analyse de sensibilité de la valeur du patrimoine a été réalisée selon différents critères :

- Une hausse (baisse) du taux de rendement à la sortie de +0,5% (-0,5%) a un impact à la baisse de 180,8M€, soit -4.62% (à la hausse de 216.3M€, soit +5.52%) sur la valeur totale du patrimoine
- Une hausse (baisse) du taux d'actualisation des flux sécurisés et non sécurisés +0,5% (-0,5%) a un impact à la baisse de -141.5M€, soit -3,61% (à la hausse de 147.8M€, soit +3,77%) sur la valeur totale du patrimoine
- Une hausse (baisse) de la valeur locative marché (VLM) de +5% (-5%) a un impact à la hausse de 72.8M€, soit +1.86% (à la baisse de -72.9 M€, soit -1.86%) sur la valeur totale du patrimoine

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

11.5.1. Autres produits et charges opérationnels

| | Autres produits et charges opérationnels 31.12.2024 | Autres produits et charges opérationnels 31.12.2023 |
|---|---|---|
| Autres produits opérationnels | | |
| Autres charges opérationnelles | | |
| Total des autres produits et charges opérationnels | 0 | 0 |

11.5.2. Résultat de cession des immeubles

| | Résultat cession immeubles de placement 31.12.2024 | Résultat cession immeubles de placement 31.12.2023 |
|--|--|--|
| Prix de cession des immeubles vendus | 76 504 | 13 000 |
| Prix de cession des immobilisations en-cours | 106 | 0 |
| Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus | -77 534 | -13 000 |
| Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus | | -33 |
| Frais de cession et investissements | -652 | -195 |
| Ajustements de prix sur cessions antérieures | | |
| Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations | 22 | 23 |
| Total des résultats de cession | -1 554 | -205 |

11.6. Loyers minimaux à recevoir

| (En milliers d'euros) | A moins d'un an | De un à cinq ans | Au-delà de cinq ans | Total |
|----------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-----------|
| Loyers minimaux à recevoir | 203 677 | 592 281 | 283 797 | 1 079 755 |

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

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

| (En milliers d'euros) | Juste valeur au 31.12.2024 | Juste valeur au 31.12.2023 | Variation de juste valeur | Dont variation de juste valeur en capitaux propres | Dont variation de juste valeur en résultat | Dont soulte restant à étaler |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--|--|------------------------------|
| Swaps de taux, payeur fixe | 3 801 | 6 052 | -2 251 | -2 251 | | |
| Caps et tunnels | -5 418 | -529 | -4 890 | | -4 890 | 54 |
| Amortissements soulte | | | | 54 | | -54 |
| Total instruments de couverture de flux de trésorerie | -1 617 | 5 523 | -7 140 | -2 197 | -4 890 | 0 |
| <i>Dont contrepartie fonds propres</i> | 3 272 | 25 179 | -21 906 | | | |
| <i>Dont contrepartie résultat</i> | -4 890 | -19 709 | 14 820 | | | |
| <i>Dont contrepartie dette (soulte)</i> | 0 | 54 | -54 | | | |

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | | | Montant au 31.12.2023 | | |
|----------------------------|-----------------------|------------------|----------------------|-----------------------|------------------|----------------------|
| | Fixe | Variable couvert | Variable non couvert | Fixe | Variable couvert | Variable non couvert |
| Emprunts | 1 059 699 | 399 179 | 288 893 | 1 066 342 | 428 125 | 313 332 |
| Dette Location financement | | 7 958 | 40 123 | | 47 050 | 21 511 |
| Emprunts RCF | | | | | | 70 010 |
| Swap Macro | | | | | | |
| Tunnel Swap Macro | | 300 000 | -300 000 | | 300 000 | -300 000 |
| Dettes Financières | 1 059 699 | 707 137 | 29 016 | 1 066 342 | 775 175 | 104 853 |
| Total | | 1 795 852 | | | 1 946 370 | |

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

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

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

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

Liste des instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1^{er} janvier 2024 :

| (En milliers d'euros) | Montant couvert à l'origine | Montant au 31.12.2024 | Type | Taux fixe / Tunnel | Taux variable | Période couverte |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Swap 17 | 22 000 | 7 700 | Taux fixe contre taux variable | 0,561% | Euribor 3 mois | 2015-2030 |
| Tunnel 41 | 28 190 | 7 958 | Tunnel à prime nulle | 0% / + 1,5% | Euribor 3 mois | 2018-2025 |
| Swap 42 | 2 505 | 1 318 | Taux fixe contre taux variable | 0,630% | Euribor 3 mois | 2018-2026 |
| Swap 43 | 43 000 | 30 994 | Taux fixe contre taux variable | 1,010% | Euribor 3 mois | 2018-2030 |
| Swap 44 | 10 900 | 7 928 | Taux fixe contre taux variable | 0,530% | Euribor 3 mois | 2019-2029 |
| Tunnel 43 | 109 058 | 85 663 | Tunnel à prime nulle | -0,40%/+1,5% | Euribor 3 mois | 2020-2029 |
| Tunnel 44 | 20 700 | 15 538 | Tunnel à prime nulle | -0,64%/+2,5% | Euribor 3 mois | 2020-2028 |
| Tunnel 45 | 3 080 | 2 464 | Tunnel à prime nulle | -0,5%/+1,75% | Euribor 3 mois | 2020-2025 |
| Tunnel 46 | 8 000 | 5 867 | Tunnel à prime nulle | -0,54%/1,2% | Euribor 3 mois | 2020-2028 |
| Tunnel 47 | 18 900 | 13 689 | Tunnel à prime nulle | -0,54%/1,2% | Euribor 3 mois | 2020-2028 |
| Tunnel 49 | 6 160 | 4 538 | Cap avec prime lissée 0,1675% | 1% | Euribor 3 mois | 2020-2028 |
| Tunnel 50 | 67 200 | 56 529 | Tunnel à prime nulle | -0,745%/+1,5% | Euribor 3 mois | 2021-2026 |
| Tunnel 51 | 7 200 | 6 057 | Tunnel à prime nulle | -0,525%/1,5% | Euribor 3 mois | 2021-2026 |
| Tunnel 52 | 83 760 | 69 849 | Cap Spread | 1,5%/3,0% | Euribor 3 mois | 2022-2026 |
| Tunnel 53 | 8 080 | 7 345 | Cap Spread | 2%/4% | Euribor 3 mois | 2023-2029 |
| Tunnel 54 | 90 000 | 83 700 | Taux fixe contre taux variable | 1,870% | Euribor 3 mois | 2023-2029 |
| Tunnel 55 | 300 000 | 300 000 | Tunnel à prime nulle | +3%/+3,56% | Euribor 3 mois | 2023-2028 |

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2024 :

| (En milliers d'euros) | Montant couvert à l'origine | Montant au 31.12.2024 | Type | Taux fixe / Tunnel | Taux variable | Période couverte |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|------|--------------------|---------------|------------------|
| Néant | | | | | | |

13. Autres actifs financiers non courants

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2023 | Augmentation | Diminution | Reclassement moins d'1 an | Montant au 31.12.2024 |
|------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------------|
| Dépôts et cautionnements versés | 653 | 88 | -4 | | 737 |
| Avances versés sur immobilisations | 1 177 | 677 | -405 | | 1 449 |
| Total | 1 830 | 765 | -409 | 0 | 2 186 |

14. Créances clients

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 58 249 | 38 604 |
| Clients douteux | | |
| Total brut créances clients | 58 249 | 38 604 |
| Dépréciation | 0 | 0 |
| Total net créances clients | 58 249 | 38 604 |

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2025 qui sont produites avant le 31 décembre 2024.

15. Autres actifs courants

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Créances fiscales et sociales | 6 248 | 11 211 |
| Autres créances d'exploitation | 5 742 | 14 483 |
| Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16 | 791 | 801 |
| Autres charges constatées d'avance | 190 | 1 048 |
| Autres actifs courants d'exploitation | 12 970 | 27 543 |
| Intérêts d'avance sur location financement | | |
| Autres actifs courants financiers | 0 | 0 |
| Total autres actifs courants | 12 970 | 27 543 |

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

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 | Variation |
|--|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Titres de placement sans risque et très liquides | 50 001 | 1 | 50 000 |
| Disponibilités | 35 684 | 51 962 | -16 278 |
| Trésorerie | 85 685 | 51 963 | 33 722 |

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

17. Participations entreprises associés

| (En milliers d'euros) | Titres MEE | Dépréciation titres MEE | Net |
|---|------------|----------------------------|----------|
| Au 01.01.2024 | -74 | 74 | 0 |
| Quote-part du résultat 31.12.2024 | 50 | | 50 |
| Quote-part de distribution de dividendes | 29 | | 29 |
| Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23) | 0 | -74 | -74 |
| Solde au 31.12.2024 | 5 | 0 | 5 |

Au 31 décembre 2024, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 5 K€.

18. Actifs destinés à être cédés

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2023 | Augmentation | Diminution | Montant au 31.12.2024 |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Immeubles de placement | 17 464 | | -17 464 | 0 |
| Actifs destinés à être cédés | 17 464 | 0 | -17 464 | 0 |

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

19. Capitaux propres consolidés

19.1. Composition du capital social

| (En milliers d'euros) | Nombre d'actions émises | Valeur nominale (en €) | Montant du capital après l'opération | Montant de la prime après l'opération |
|---|-------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Position au 1er janvier 2024 | 23 079 697 | 2 | 46 159 | 229 418 |
| Actions gratuites | 12 681 | 2 | 25 | -27 |
| Dividende en actions | 283 267 | 2 | 567 | 19 571 |
| Dividende | | | | -57 216 |
| Augmentation de capital du 26/04/2024 | 2 027 028 | 2 | 4 054 | 143 165 |
| | | | | |
| Montant du capital au 31 décembre 2024 | 25 402 673 | 2 | 50 805 | 334 911 |

19.2. Dividende versé

| (En milliers d'euros) | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|--|---------------|---------------|
| Dividende net par action (en euros) | 3,15 | 3,00 |
| Dividende global versé | 72 719 | 68 907 |
| Impact de l'option du paiement du dividende en actions | -20 194 | -7 356 |
| Dividende payé | 52 524 | 61 551 |

19.3. Actions d'autocontrôle

| (En milliers d'euros) | Montant à la clôture | Montant à l'ouverture | Variation | Résultat de cession | Incidence trésorerie |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------|---------------------|----------------------|
| Coût d'acquisition | 1 538 | 877 | 660 | -182 | -842 |
| Dépréciation | 0 | 0 | 0 | | |
| Valeur nette | 1 538 | 877 | 660 | | |
| Nombre de titres d'autocontrôle | 16 859 | 17 507 | -648 | | |

19.4. Actions gratuites

| (En euros) | Plan 2022/2023/2024 | Plan 2022/2023/2024 (1) |
|--|------------------------|-------------------------------|
| Date d'attribution | 15/01/2024 | 16/01/2023 |
| Nombre de bénéficiaires | 23 | 24 |
| Date d'acquisition | 14/01/2025 | 15/01/2024 |
| Nombre d'actions gratuites | 11 879 | 12 681 |
| Cours à la date d'attribution (en €) | 84,7 | 80,7 |
| Dividende / action attendu année N+1 (en €) | 3,15 | 3,00 |
| Juste Valeur des actions (en €) | 81,55 | 77,7 |
| Charge comptabilisée au titre de la période (en €) | 1 067 212 | -148 549 |

(1) La charge comptabilisée au titre de la période ne tient pas compte de la contribution patronale payée de 215 K€ qui est présentée dans le poste « Charges de personnel ».

20. Dettes financières

20.1. Variation des dettes financières et garanties données

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2023 | Variation de périmètre | Augmentation | Diminution | Autres variations (1) | Virements poste à poste | Montant au 31.12.2024 |
|---|--------------------------|------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Emprunts | 1 222 838 | | 26 384 | | | -84 344 | 1 164 877 |
| Lignes de crédits | 10 | | | | | -10 | 0 |
| Emprunts obligataires | 500 000 | | | | | | 500 000 |
| Location-financement | 55 312 | | | | | -16 742 | 38 570 |
| Frais d'émission | -11 153 | | -1 403 | | | 3 551 | -9 005 |
| Dettes de loyers IFRS 16 non courantes | 74 478 | | | | 4 856 | -1 880 | 77 454 |
| Dettes financières non courantes | 1 841 484 | 0 | 24 981 | 0 | 4 856 | -99 425 | 1 771 895 |
| Emprunts | 76 924 | | | -86 412 | | 92 380 | 82 894 |
| Lignes de crédits | 70 000 | | 64 490 | -134 500 | | 10 | 0 |
| Emprunts obligataires | 0 | | | | | | 0 |
| Location-financement | 13 249 | | | -20 480 | | 16 742 | 9 511 |
| Frais d'émission | -3 402 | | | 3 316 | | -3 551 | -3 637 |
| Intérêts courus emprunts | 8 733 | | | | -869 | | 7 863 |
| Concours bancaires | 233 | | | | -19 | | 214 |
| Dettes de loyers IFRS 16 courantes | 1 648 | | | -1 732 | | 1 880 | 1 797 |
| Dettes financières courantes | 167 388 | 0 | 64 490 | -239 809 | -889 | 107 461 | 98 642 |
| Emprunts sur actifs destinés à être cédés | 8 036 | | | | | -8 036 | 0 |
| Total dettes financières brutes | 2 016 909 | 0 | 89 471 | -239 809 | 3 968 | 0 | 1 870 538 |

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

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

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
 - au 31 décembre 2024 : 1 247 771 K€
 - au 31 décembre 2023 : 1 307 442 K€

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023.

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

| (En milliers d'euros) | 31.12.2024 | Part à moins d'un an | Part à plus d'un an et moins de 5 ans | Part à plus de 5 ans |
|---|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| Emprunts à taux variable (a) | 672 103 | 46 672 | 400 765 | 224 666 |
| Emprunts à taux fixe | 1 075 667 | 36 222 | 813 609 | 225 836 |
| Lignes de crédit à taux variable (a) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes crédit-bail taux variable (a) | 48 081 | 9 511 | 17 077 | 21 493 |
| Dettes crédit-bail taux fixe | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flux contractuels non actualisés | 1 795 852 | 92 405 | 1 231 451 | 471 996 |
| Dettes de loyers IFRS 16 | 79 251 | 1 797 | 7 625 | 69 829 |
| Frais d'émission | -12 643 | -3 637 | -7 213 | -1 792 |
| Intérêts courus emprunts | 7 863 | 7 863 | 0 | 0 |
| Concours bancaires | 214 | 214 | 0 | 0 |
| Flux contractuels actualisés | 74 686 | 6 237 | 411 | 68 037 |
| Dettes financières en capital | 1 870 538 | 98 642 | 1 231 862 | 540 033 |

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

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

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 0,5 M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Échéances des redevances de location-financement

| (En milliers d'euros) | Engagement crédit-bail au 31.12.2024 | Part à moins d'un an | Part à plus d'un an et moins de 5 ans | Part à plus de 5 ans | Prix de levée de l'option |
|--|--------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Redevances de crédit-bail à taux fixe | | | | | |
| Redevances de crédit-bail à taux variable | 52 213 | 11 484 | 19 285 | 2 488 | 18 955 |
| Total redevances de crédit-bail futures | 52 213 | 11 484 | 19 285 | 2 488 | 18 955 |

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

20.4. Endettement financier net

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

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 | Variation |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Dettes financières brutes | 1 791 287 | 1 940 783 | -149 496 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | -85 685 | -51 963 | -33 722 |
| Endettement financier net avant IFRS 16 | 1 705 605 | 1 888 820 | -183 215 |
| Dettes de loyers IFRS 16 | 79 251 | 76 127 | 3 124 |
| Endettement financier net | 1 784 856 | 1 964 947 | -180 091 |

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

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2023 | Flux de trésorerie | Variation de Périmètre | Justes valeurs | Reclassement IFRS 5 | Montant au 31.12.2024 |
|--|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 51 963 | 33 722 | | | | 85 685 |
| Dettes financières non courantes | 1 767 007 | -72 564 | | | | 1 694 443 |
| Dettes financières courantes | 165 738 | -76 930 | | | 8 036 | 96 844 |
| Emprunts sur actifs destinés à être cédé | 8 036 | | | | -8 036 | 0 |
| Endettement brut avant IFRS 16 | 1 940 782 | -149 494 | 0 | 0 | | 1 791 287 |
| Endettement financier net avant IFRS 16 | 1 888 820 | -183 216 | 0 | 0 | 0 | 1 705 602 |
| Dettes de loyers IFRS 16 | 76 127 | 3 124 | | | | 79 251 |
| Emprunts sur actifs destinés à être cédé | 0 | | | | | 0 |
| Endettement brut | 2 016 909 | -146 370 | 0 | 0 | 0 | 1 870 538 |
| Endettement financier net | 1 964 947 | -180 091 | 0 | 0 | 0 | 1 784 856 |

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

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 | Variation |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Emprunts | | 8 036 | -8 036 |
| Dettes locatives | | | 0 |
| Endettement financier net | 0 | 8 036 | -8 036 |

22. Dépôts de garantie

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 | Variation |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|
| Dépôts de garantie locataires | 11 052 | 12 141 | -1 089 |

23. Provisions

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2023 | Augmentation | Diminution | Variations de périmètre | Montant au 31.12.2024 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------|------------|----------------------------|--------------------------|
| Provisions pour titres MEE courants | 74 | | -74 | | 0 |
| Provisions pour risques non courants | | | | | 0 |
| Provisions pour charges courantes | | | | | 0 |
| Provisions risques et charges | 74 | 0 | -74 | 0 | 0 |
| Dont provisions utilisées | | | -74 | | |
| Dont provisions non utilisées | | | | | |

24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 0 K€ au 31 décembre 2024 contre 0 K€ au 31 décembre 2023.

25. Autres passifs courants

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 9 815 | 18 035 |
| Dettes fiscales | 11 809 | 8 775 |
| Dettes sociales | 1 471 | 1 243 |
| Autres dettes courantes | 1 497 | 2 946 |
| Produits constatés d'avance | 62 844 | 60 928 |
| Total autres passifs courants | 87 437 | 91 928 |

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

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

26. Revenus nets des immeubles

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Revenus locatifs | 198 267 | 183 648 |
| Refacturation des charges locatives et impôts locatifs | 37 110 | 33 902 |
| Autres produits sur immeubles | 3 596 | 3 227 |
| Total des produits sur immeubles | 238 973 | 220 778 |
| Charges locatives et impôts locatifs | 37 680 | 35 094 |
| Autres charges sur immeubles | 407 | 216 |
| Total des charges sur immeubles | 38 087 | 35 309 |
| Revenus nets des immeubles | 200 885 | 185 469 |

Il n'existe aucun loyers variable dans les baux de la société au 31 décembre 2024 et au 31 décembre 2023.

27. Coût de l'endettement financier net

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Revenus VMP monétaires <3 mois | | |
| Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie | 1 300 | 1 533 |
| Résultat des couvertures de taux | | |
| Produits de trésorerie | 1 300 | 1 533 |
| Intérêts sur emprunts et découverts | -43 866 | -41 363 |
| Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16 | -1 872 | -1 859 |
| Instruments dérivés | -54 | -241 |
| Frais d'émission emprunt | -3 316 | -3 702 |
| Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts | | |
| Coût de l'endettement financier brut | -49 108 | -47 165 |
| Coût de l'endettement financier net | -47 807 | -45 632 |
| Variation des intérêts courus | -870 | 280 |
| Étalement remboursements anticipés swaps | | 53 |
| Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers | -48 677 | -45 300 |

28. Autres produits et charges financiers

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading | | |
| Charges financières de Juste valeur des instruments de trading | -4 890 | -19 657 |
| Intérêts comptes courants des entreprises associées | | |
| Autres produits et charges financiers | -4 890 | -19 657 |

29. Rapprochement de la charge d'impôt

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bénéfice avant impôts | 249 551 | -266 462 |
| Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France | -62 388 | 66 615 |
| Incidence du secteur non taxable | 62 388 | -66 615 |
| Contribution exceptionnelle 3% sur distribution | | |
| Impôt société sur exercices antérieurs | | |
| Déficits non activés | | |
| Charge d'impôt effective | 0 | 0 |

Le montant des déficits reportables dont dispose le groupe au 31 décembre 2024 est de 28 058 K€. La totalité de ces déficits reportables ne sont pas activés.

30. Résultat par action

| Calcul du résultat par action | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Résultat net, part du groupe (Milliers d'€) | 245 696 | -263 449 |
| Nombre moyen pondéré d'actions en capital | 24 674 164 | 23 047 749 |
| Actions propres (pondérées) | -16 859 | -17 507 |
| Nombre d'actions retenues | 24 657 305 | 23 030 242 |
| Résultat par action ⁽¹⁾ (en euros) | 9,96 | -11,44 |
| AGA attribuées | 11 879 | 12 681 |
| Nombre d'actions retenues | 24 669 184 | 23 042 923 |
| Résultat dilué par action ⁽¹⁾ (en euros) | 9,96 | -11,43 |

⁽¹⁾ Le résultat par action et le résultat dilué par action étaient erronés au 31 décembre 2023. Par conséquent, ils ont été retraités au niveau du compte de résultat du 31 décembre 2023.

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

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 85 685 | 51 963 |
| Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus | -214 | -233 |
| Trésorerie du tableau des flux de trésorerie | 85 471 | 51 730 |

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

Néant.

33. Engagements hors bilan

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Engagements reçus : | | |
| Lignes de crédits reçues non utilisées | 305 000 | 201 990 |
| Emprunts signés non décaissés | | 26 384 |
| Cautions reçues des locataires | 84 131 | 83 389 |
| Total engagements actif | 389 131 | 311 763 |
| Engagements donnés : | | |
| Cautions et garanties données | 543 | 543 |
| Engagements acquisitions immeubles de placement | | |
| Travaux engagés siège social | | |
| Total engagements passif | 543 | 543 |
| Engagements réciproques : | | |
| Engagements construction d'immeubles de placement | 8 588 | 61 609 |
| Total engagements actif et passif | 8 588 | 61 609 |

34. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

| (En milliers d'euros) | Prêts et créances | Dettes au coût amorti | Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat | Juste valeur par capitaux propres | Total | Juste Valeur |
|---|----------------------|--------------------------|--|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Immobilisations financières | 2 186 | | | | 2 186 | 2 186 |
| Disponibilités | | 1 | 85 684 | | 85 685 | 85 685 |
| Instruments financiers courants et non courants | | | | 8 947 | 8 947 | 8 947 |
| Autres actifs | 71 029 | | | | 71 029 | 71 029 |
| TOTAL ACTIFS FINANCIERS | 73 215 | 1 | 85 684 | 8 947 | 167 847 | 167 847 |
| Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes | | 1 771 295 | | | 1 771 295 | 1 771 295 |
| Instruments financiers courants et non courants | | | | 10 565 | 10 565 | 10 565 |
| Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes | | 98 642 | | | 98 642 | 98 642 |
| Dettes financières sur actifs destinés à la vente | | | | | 0 | 0 |
| Autres passifs | | 42 699 | | | 42 699 | 42 699 |
| Dépôt de garantie | | 11 052 | | | 11 052 | 11 052 |
| TOTAL PASSIFS FINANCIERS | 0 | 1 923 688 | 0 | 10 565 | 1 934 253 | 1 934 253 |

35. Relations avec les parties liées

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

| (En milliers d'euros) | Montant au 31.12.2024 | Montant au 31.12.2023 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Salaires | 1 095 | 1 030 |
| Jetons de présence | 156 | 138 |
| Rémunération globale | 1 252 | 1 168 |

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

36. Effectifs

| | Cadres | Non cadres | Total |
|------------------------------------|--------|------------|-------|
| Effectif moyen au 31 décembre 2023 | 26 | 3 | 29 |
| Effectif moyen au 31 décembre 2024 | 28 | 3 | 31 |

37. Honoraires des commissaires aux comptes

| (En milliers d'euros) | Mazars | | Expone ns | | Total | |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| <u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u> | | | | | | |
| ARGAN | 118 | 115 | 75 | 72 | 193 | 187 |
| CARGAN-LOG | 19 | 18 | | 0 | 19 | 18 |
| Sous-total | 137 | 133 | 75 | 72 | 212 | 205 |
| <u>Services autres que la certification des comptes</u> | | | | | | |
| ARGAN | 5 | 5 | 2 | 2 | 7 | 6 |
| CARGAN-LOG | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sous-total | 5 | 5 | 2 | 2 | 7 | 6 |
| Total général | 142 | 138 | 77 | 74 | 219 | 212 |

38. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.