



61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex



20 rue Brunel  
75017 Paris

## Argan

# Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

## **Argan**

Société anonyme

RCS Nanterre 393 430 608

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société Argan,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Argan relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

## **Fondement de l'opinion**

### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## Justification des appréciations – Points clés de l’audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Evaluation du portefeuille immobilier**

*(Note « Règles et méthodes comptables », paragraphes « Immobilisations corporelles et incorporelles » et « Évaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier », et notes « Tableau des immobilisations » et « Amortissements des immobilisations » de l’annexe aux comptes annuels)*

#### Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 2 029 millions d’euros au 31 décembre 2024, soit 89 % de l’actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Les actifs corporels sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus d’évaluation du portefeuille immobilier par un Expert Immobilier indépendant pour estimer la juste valeur des actifs, comme indiqué dans la note « Evaluation des titres de participation et du portefeuille immobilier » de l’annexe aux comptes annuels.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d’estimation. Notamment, l’Expert Immobilier indépendant tient compte, dans le cadre de l’évaluation des actifs immobiliers, d’informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et des dépenses d’investissements.

Cette évaluation peut donner lieu, le cas échéant, à la constatation d’une dépréciation si la valeur d’inventaire des actifs immobiliers estimée par l’Expert Immobilier indépendant s’avère notablement inférieure à leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l’évaluation du portefeuille immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

## Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2024 ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par la société à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons des actifs immobiliers de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la juste valeur des actifs immobiliers au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser notamment les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Sur cette base, comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur avérées ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes annuels désignées ci-avant.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

### Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du président du Directoire.

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

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par votre assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet Forvis Mazars et l'assemblée générale mixte du 15 avril 2008 pour le cabinet Exponens Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars était dans le 20<sup>ème</sup> exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 17<sup>ème</sup> exercice, dont respectivement 19<sup>ème</sup> et 17<sup>ème</sup> exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime

suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 19 février 2025

Signed by:  


Said Benhayoune  
Associé

Exponens Conseil et Expertise

Paris, le 19 février 2025

Signed by:  


Yvan Corbic  
Associé

## BILAN ACTIF

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	80 218	79 901	317	1 110
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	297 086 135		297 086 135	298 468 685
Construction	1 913 711 912	471 108 620	1 442 603 292	1 504 370 243
Installat° techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	316 032 843	55 815 298	260 217 544	271 133 343
Immobilisations corporelles en cours	27 613 678		27 613 678	29 664 848
Avances et acomptes	1 256 401		1 256 401	718 190
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	44 515 419		44 515 419	44 515 427
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	6 373 408		6 373 408	9 249 590
Autres immobilisations financières	649 113		649 113	652 395
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 607 478 280</b>	<b>527 003 820</b>	<b>2 080 474 460</b>	<b>2 158 932 984</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>	<b>255 767</b>		<b>255 767</b>	<b>304 974</b>
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	58 890 502		58 890 502	38 865 557
Autres créances	50 886 652		50 886 652	29 188 162
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement	51 555 365	16 669	51 538 696	877 550
Disponibilités	30 889 557		30 889 557	41 954 288
Charges constatées d'avance (3)	612 506		612 506	796 241
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>193 090 349</b>	<b>16 669</b>	<b>193 073 680</b>	<b>111 986 773</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	5 146 973		5 146 973	6 848 329
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 805 715 602</b>	<b>527 020 489</b>	<b>2 278 695 113</b>	<b>2 277 768 085</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			2 024 889	2 801 052
(3) Dont à plus d'un an (brut)			42 483 772	11 761 098

## BILAN PASSIF

	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	50 805 346	46 159 394
Primes d'émission, de fusion, d'apport, Ecart de réévaluation	335 874 980	230 382 420
Réserve légale	4 675 129	4 615 939
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	22 280	37 296
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>61 758 421</b>	<b>15 488 020</b>
Subventions d'investissement	11 713 883	5 579 667
Provisions réglementées	10 315 037	7 235 349
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>475 165 076</b>	<b>309 498 086</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	500 000 000	500 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 188 168 252	1 342 730 003
Emprunts et dettes financières diverses (3)	10 551 405	11 844 920
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 936 556	19 163 205
Dettes fiscales et sociales	13 238 351	10 119 405
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 004 985	19 364 403
Autres dettes	1 445 736	2 903 395
Produits constatés d'avance	62 184 751	62 144 669
<b>TOTAL DETTES (1)</b>	<b>1 803 530 037</b>	<b>1 968 269 999</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 278 695 113</b>	<b>2 277 768 085</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	1 611 625 714	1 691 134 854
(1) Dont à moins d'un an (a)	191 904 323	277 135 145
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	213 856	207 210
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus commandes en cours		

## COMPTE DE RESULTAT

	FRANCE	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	234 596 831		234 596 831	215 384 088
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>234 596 831</b>		<b>234 596 831</b>	<b>215 384 088</b>
Production stockée				
Production immobilisée			52 704 095	111 590 228
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			7 057 074	11 728 516
Autres produits			68 917	55 013
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>294 426 918</b>	<b>338 757 844</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			98 213 456	164 538 328
Impôts, taxes et versements assimilés			26 305 104	24 186 724
Salaires et traitements			5 666 662	4 411 492
Charges sociales			2 524 837	2 329 193
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			100 273 624	97 347 727
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			2 662 641	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			189 170	215 305
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>235 835 493</b>	<b>293 028 770</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>58 591 425</b>	<b>45 729 075</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)			10 226 629	103 357
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			418 979	512 913
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 343 703	10 962 006
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			38 003	3 046
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			59 117	272 320
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>12 086 430</b>	<b>11 853 642</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			28 076	29 642
Intérêts et charges assimilées (4)			47 603 486	46 148 355
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			344 455	62 589
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>47 976 017</b>	<b>46 240 585</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-35 889 587</b>	<b>-34 386 944</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>22 672 957</b>	<b>11 342 131</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		270 380
Sur opérations en capital	77 507 625	14 007 123
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>77 507 625</b>	<b>14 277 502</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	6 538	577
Sur opérations en capital	35 335 935	8 164 686
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 079 688	1 966 350
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>38 422 161</b>	<b>10 131 613</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>39 085 464</b>	<b>4 145 889</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>384 020 973</b>	<b>364 888 988</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>322 262 552</b>	<b>349 400 968</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>61 758 421</b>	<b>15 488 020</b>
(a) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier	19 217 488	23 953 966
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	1 040 685	103 357
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la Société : SA ARGAN

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 2 278 695 113 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 61 758 421 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 13/01/2025 par le Directoire.

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2024 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 consolidés au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

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

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

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

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

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

### Immobilisations corporelles et incorporelles

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

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

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

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

Les immobilisations incorporelles sont constituées de droit au bail.

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

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

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

Au 31 décembre 2024, les malis techniques ont été affectés aux groupes d'actifs identifiables sous-jacents suivants :

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

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

### Amortissements

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

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

- Plateforme logistique :

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

- Bureaux

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

- Autres immobilisations :

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

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

### **Evaluation des titres de participations et du portefeuille immobilier**

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

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

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

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

A chaque clôture, la valeur nette comptable de chaque actif immobilier est comparée à la valeur d'expertise hors droits effectuée par un expert indépendant. La Société, au regard de la valeur communiquée par l'expert indépendant, peut être amenée à déprécier ses biens immobiliers, dès lors que la valeur d'expertise d'un actif s'avère être inférieure de plus de 10 % à sa valeur nette comptable et au mali technique, le cas échéant, sur deux exercices consécutifs.

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

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

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

### **Créances**

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

### **Provisions**

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

### **Frais d'émission des emprunts**

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

## En-cours

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

## Revenus locatifs

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

Elles se traduisent ainsi par la constatation d'aucun produit pendant la période de franchise.

## Impôts

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

## Instruments financiers à terme et opérations de couverture

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

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

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

## Produits et charges exceptionnels

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

## Identité société mère consolidante

Société : ARGAN

Forme : Société Anonyme

Capital de : 50.805.346 euros

Siège social : 21 rue Beffroy 92200 Neuilly sur Seine

SIRET : 393 430 608

## FAITS CARACTERISTIQUES

### Autres éléments significatifs

Sur douze mois, ARGAN a livré 2 nouveaux sites et une extension, 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 m<sup>2</sup> labellisé Aut0nom<sup>®</sup>, livré en février, situé à Eslettes (76), en périphérie de Rouen. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;

- U PROXIMATE (nouveau client) pour un entrepôt tri-température de 31 300 m<sup>2</sup> labellisé Aut0nom<sup>®</sup>, 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 ;

- GEODIS au terme des travaux de réhabilitation et d'extension du hub de messagerie (de 13 400 m<sup>2</sup>), 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.

En parallèle, ARGAN a cédé au deuxième trimestre une plateforme logistique située à Caen (14) de 18 000 m<sup>2</sup> et au début du quatrième trimestre un datacenter situé à Wissous de 22 000 m<sup>2</sup>.

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

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif Immobilisé

#### TABLEAU DES IMMOBILISATIONS

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	239 371			239 371
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>239 371</b>			<b>239 371</b>
Terrains	298 468 685	6 815 225	8 197 775	297 086 135
Constructions sur sol propre	1 813 847 062	55 134 911	34 172 134	1 834 809 840
Constructions sur sol d'autrui	78 925 096		23 024	78 902 072
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	92 805			92 805
Matériel de transports	754 218	145 478	92 460	807 236
Matériel de bureau et informatique, mobilier	271 907	15 638		287 544
Malis de fusion sur actifs corporels	314 845 257			314 845 257
Immobilisations corporelles en cours	29 664 848	49 293 130	51 344 299	27 613 678
Avances et acomptes	718 190	676 874	138 663	1 256 401
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 537 588 069</b>	<b>112 081 255</b>	<b>93 968 354</b>	<b>2 555 700 969</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	44 515 427		8	44 515 419
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	9 901 984	218	2 879 682	7 022 520
<b>Immobilisations financières</b>	<b>54 417 411</b>	<b>218</b>	<b>2 879 690</b>	<b>51 537 939</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 592 244 851</b>	<b>112 081 473</b>	<b>96 848 044</b>	<b>2 607 478 280</b>

## NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste		51 244 979		51 244 979
Virements de l'actif circulant			218	218
Acquisitions		60 836 276		60 836 276
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>		<b>112 081 255</b>	<b>218</b>	<b>112 081 473</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		51 244 979		51 244 979
Virements vers l'actif circulant			2 879 682	2 879 682
Cessions		42 723 375	8	42 723 383
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>93 968 354</b>	<b>2 879 690</b>	<b>96 848 044</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Immobilisations financières

#### Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
-Filiales (détenues à + de 50%)				
SCI CARGAN-LOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	7 415 250	63 695 021	60,00	-3 688 781
SCI NEPTUNE 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	-115 956	99.90	-995 619
SCI AVILOG 92200 NEUILLY SUR SEINE	10 000	- 1560	99.90	- 1 343
-Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI SCCV NANTOUR 75008 PARIS	10 000	-158 268	49,90	100 391

Les informations concernant la SCI Avilog et la SCCV Nantour proviennent des comptes clos au 31 décembre 2023.

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montants des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
-Filiales (détenues à + de 50%)	44 510 429	44 510 429	42 235 598		
-Participations (détenues entre 10 et 50%)	4 990	4 990	248 175		
-Autres filiales françaises					
-Autres filiales étrangères					
-Autres participations françaises					
-Autres participations étrangères					

## NOTES SUR LE BILAN

### Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	A la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	79 108	793		79 901
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>79 108</b>	<b>793</b>		<b>79 901</b>
Terrains				
Constructions sur sol propre	369 747 343	83 993 900	7 212 996	446 528 246
Constructions sur sol d'autrui	18 654 573	3 263 160		21 917 733
Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagement divers	8 711	1 931		10 642
Matériel de transports	491 714	96 035	92 460	495 289
Matériel de bureau et informatique, mobilier	224 218	22 312		246 530
Malis de fusion sur actifs corporels	44 106 201	10 956 637		55 062 838
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>433 232 760</b>	<b>98 333 975</b>	<b>7 305 455</b>	<b>524 261 278</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>433 311 868</b>	<b>98 334 768</b>	<b>7 305 455</b>	<b>524 341 180</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Actif circulant

#### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 117 412 181 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	6 373 408	2 024 889	4 348 519
Autres	649 113		649 113
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	58 890 502	58 890 502	
Autres	50 886 652	8 402 880	42 483 772
Capital souscrit – appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	612 506	612 506	
<b>Total</b>	<b>117 412 181</b>	<b>69 930 777</b>	<b>47 481 403</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice	2 876 182		

#### Produits à recevoir

	Montant
Clients - Factures à établir	1 293 079
Fournisseurs - Avoirs à recevoir	6 722
Etat - Produits à recevoir	19 755
Banque - Intérêts courus à recevoir	795 114
Autres Produits à recevoir	48 322
<b>Total</b>	<b>2 162 992</b>

## NOTES SUR LE BILAN

### Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles		2 662 641		2 662 641
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières				
<b>TOTAL</b>		<b>2 662 641</b>		<b>2 662 641</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation		2 662 641		
Financières				
Exceptionnelles				

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 50 805 346,00€ décomposé en 25 402 673 titres d'une valeur nominale de 2,00€.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	23 079 697	2,00
Titres émis pendant l'exercice	2 322 976	2,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	25 402 673	2,00

## NOTES SUR LE BILAN

### Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	7 235 349	3 079 688		10 315 037
Prêts d'installation				
Autres provisions	26 596	28 076	38 003	16 669
<b>TOTAL</b>	<b>7 261 945</b>	<b>3 107 764</b>	<b>38 003</b>	<b>10 331 706</b>
<b>Répartition des dotations et reprises</b>				
Exploitation				
Financières		28 076	38 003	
Exceptionnelles		3 079 688		

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 803 530 037 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)	500 000 000		500 000 000	
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	213 856	213 856		
- à plus de 1 an à l'origine	1 187 954 396	86 507 343	692 733 999	408 713 054
Emprunts et dettes financières divers (*)	10 548 717	372 744	4 431 583	5 744 390
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 936 556	10 936 556		
Dettes fiscales et sociales	13 238 352	13 238 352		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 004 985	17 004 985		
Groupe et associé	2 688			2 688
Autres dettes (**)	1 445 736	1 445 736		
Produits constatés d'avance	62 184 751	62 184 751		
<b>TOTAL</b>	<b>1 803 530 037</b>	<b>191 904 323</b>	<b>1 197 165 582</b>	<b>414 460 132</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	65 597 019			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	219 301 003			
(**) Dont envers les groupes et associés				

## NOTES SUR LE BILAN

### Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	8 666 185
Fournisseurs d'immobilisations. Factures non parvenues	8 482 499
Intérêts courus sur emprunts	7 383 927
Banques – intérêts courus à payer	213 856
Provision congés payés	169 552
Provision prime d'intéressement	514 022
Provision charges sur congés payés	79 232
Etat – provisions diverses	520 966
Etat – provision C3S	350 000
Etat – provision tvts	114 663
Clients avoirs à établir	485 310
<b>Total</b>	<b>26 980 212</b>

### Comptes de régularisation

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	612 506		
<b>Total</b>	<b>612 506</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financières	Produits Exceptionnels
Produits constatés d'avance	57 965 709		
Pca étalement surloyer Croissy	21 598		
Pca étalement surloyer Fleury	8 628		
Pca étalement surloyer Ferrières	16 902		
Pca étalement surloyer Chanteloup	57 581		
Pca étalement surloyer Athis-Mons	89 028		
Pca étalement surloyer Fleury	424 854		
Pca étalement surloyer Chanceaux	28 875		
Pca étalement surloyer Vendenheim	26 821		
Pca étalement surloyer pv Green Yellow	2 620 370		
Pca étalement surloyer Gondreville	412 925		
Pca étalement surloyer Escrennes	6 709		
Pca étalement surloyer St-jean-sur-veyle	38 235		
Pca étalement surloyer St-jean-sur-veyle	62 903		
Pca étalement surloyer Montbartier	130 967		
Pca étalement surloyer Janneyrias	70 024		
Pca étalement surloyer Rouvignies Dallage	84 572		
Pca étalement surloyer Ferrières Parking	118 049		
<b>Total</b>	<b>62 184 751</b>		

## SUIVI DES MALIS TECHNIQUES

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

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

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

En Euros	Immobilisations				Amortissements				VNC
	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	31/12/2024	31/12/2024
Capri Artenay	37 543 085			37 543 085	5 327 206	1 331 801		6 659 007	30 884 078
Capri Allones	22 392 837			22 392 837	3 067 678	766 919		3 834 597	18 558 240
Capri Luneville	24 736 394			24 736 394	3 648 062	912 015		4 560 077	20 176 316
Capri Laudun	15 716 507			15 716 507	2 314 590	578 648		2 893 238	12 823 269
Capri Aulnay	22 557 847			22 557 847	2 643 182	660 795		3 303 977	19 253 870
Capri Bourges	16 131 981			16 131 981	2 321 684	580 421		2 902 105	13 229 876
Capri Vendin	24 768 311			24 768 311	3 619 933	904 983		4 524 916	20 243 394
Capri Epaux-Bézu	14 609 560			14 609 560	2 197 685	549 421		2 747 107	11 862 453
Capri Bagé La Ville	17 383 955			17 383 955	2 391 628	597 907		2 989 535	14 394 421
Capri Savigny sur Clairis	13 639 492			13 639 492	2 024 362	506 091		2 530 453	11 109 040
Capri Cholet	15 929 501			15 929 501	2 323 789	580 947		2 904 736	13 024 765
Capri Crépy	8 510 305			8 510 305	1 032 101	258 025		1 290 126	7 220 179
Capri Billy	9 133 660			9 133 660	1 331 080	332 770		1 663 850	7 469 810
Capri La Courneuve	12 167 584			12 167 584	1 581 886	395 472		1 977 358	10 190 226
Capri Combs La Ville	8 156 855			8 156 855	1 089 666	272 417		1 362 083	6 794 772
Capri Brie Comte Robert	13 819 739			13 819 739	1 702 260	425 565		2 127 824	11 691 915
Capri Plaisance du Touch	7 790 738			7 790 738	1 104 283	276 071		1 380 354	6 410 384
Capri Labenne	5 032 198			5 032 198	654 693	163 673		818 366	4 213 832
Capri Cestas	8 415 685			8 415 685	1 155 070	288 768		1 443 838	6 971 847
Capri Saint Quentin Fallavier	4 252 206			4 252 206	554 033	138 508		692 541	3 559 665
Capri Bain de Bretagne	3 744 056			3 744 056	529 541	132 385		661 927	3 082 129
Capri Ploufragan	1 014 812			1 014 812	112 983	28 246		141 229	873 582
<b>Sous-total Cargo</b>	<b>307 447 307</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307 447 307</b>	<b>42 727 397</b>	<b>10 681 849</b>	<b>0</b>	<b>53 409 246</b>	<b>254 038 061</b>
Immotournan	275 345			275 345	0			0	275 345
Immogonesse	41 341			41 341	17 023	2 432		19 454	21 886
Portimmo (Genevilliers)	7 081 263			7 081 263	1 361 781	272 356		1 634 138	5 447 126
<b>Total Malis techniques</b>	<b>314 845 256</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314 845 256</b>	<b>44 106 201</b>	<b>10 956 637</b>	<b>0</b>	<b>55 062 838</b>	<b>259 782 419</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	31/12/23	Attribution d'actions gratuites	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 21/03/24)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 21/03/24	Résultat 31/12/24	Augmentation du capital selon PV directoire du 26/04/24	31/12/24
Capital social	46 159 394	25 362		566 534		4 054 056	50 805 346
Prime d'émission	94 484 245	-27 899		19 570 917		143 165 216	257 192 479
Prime d'apport	135 898 176		-57 215 674				78 682 502
Réserve légale	4 615 939	2 537		56 653			4 675 129
Autres Réserves	37 296		-37 296	22 280			22 280
Résultat de l'exercice 31/12/23	15 488 020		-15 488 020				0
Résultat de l'exercice 31/12/24					61 758 421		61 758 421
<b>Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires</b>	<b>296 683 070</b>	<b>0</b>	<b>-72 740 990</b>	<b>20 216 384</b>	<b>61 758 421</b>	<b>147 219 272</b>	<b>453 136 157</b>

L'assemblée générale mixte du 21 mars 2024 a :

- affecté le bénéfice de l'exercice 2023 à la distribution de dividende pour 15 488 020.27 €.
- décidé le prélèvement de 57 215 674.43 € sur le compte prime d'apport,
- décidé le prélèvement de 37 296 € sur le compte Autres réserves,
- décidé la distribution d'un dividende de 3.15 €/action, soit 72 740 990 euros.

Le directoire du 22 avril 2024 déclare que la distribution du dividende s'effectue de la manière suivante : paiement en actions pour un montant de 20 194 104 € et paiement cash pour un montant de 52 546 886 €.

### ACTIONS D'AUTOCONTROLE

A la date du 31 décembre 2024, la société ARGAN détient 24 944 actions d'autocontrôle soit moins de 0,098% du capital.

La valeur des actions est de 1 554 313 € et une dépréciation a été comptabilisée compte tenu de la valeur de marché pour 16 669 €.

Durant l'exercice, les mouvements sur les actions d'autocontrôle ont porté sur 215 990 achats et 201 926 ventes.

### ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS

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

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

Le Directoire a mis en place un plan d'attribution d'actions gratuites subordonné au dépassement de certains critères de performance relatifs aux résultats des exercices 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal

qui sera mesuré le 31 décembre 2024, date de fin de ce plan triennal. Au cours de sa séance du 15 janvier 2024, le Directoire a attribué un deuxième acompte de 25% converti en 11 879 actions de la société au bénéfice de l'ensemble des salariés de la société.

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Chiffre d'affaires

#### Répartition par secteur d'activité

SECTEUR D'ACTIVITE	31/12/2024
LOYERS	192 428 239
MAITRISE D'OUVRAGE	1 723 446
REDEVANCES DE GESTION	0
LOCATIONS DIVERSES	100
REFACTURATION DES CHARGES	40 445 045
<b>TOTAL</b>	<b>234 596 831</b>

### Charges et produits d'exploitation et financiers

#### Rémunération des commissaires aux comptes

##### Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 194 000 €

Honoraire des autres services : 7 000 €

#### Parties liées

Montant compris dans les produits d'exploitation :

-avec SCI Cargan-Log pour un montant de 476 710 €

-avec SCI Neptune pour un montant de 1 822 725€

-avec SAS KERLAN pour un montant de 50 100 €

Montant compris dans les produits financiers :

-avec SCI Neptune pour un montant de 1 040 685 € ;

## NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

### Charges et Produits exceptionnels

#### Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Valeur comptable des titres de participation cédés	8	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	35 335 927	
Amortissements dérogatoires	3 079 688	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 538	
Produits des cessions d'éléments d'actif		76 631 945
Subventions d'investissement virées au résultat		875 670
Produits de cessions de titres de participation		10
<b>TOTAL</b>	<b>38 422 161</b>	<b>77 507 625</b>

### Résultat et impôts sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat après impôt
+ Résultat courant	22 672 957		22 672 957
+ Résultat exceptionnel	39 085 464		39 085 464
+ Participations des salariés			
<b>Résultat comptable</b>	<b>61 758 421</b>		<b>61 758 421</b>

## **AUTRES INFORMATIONS**

### **Effectif**

Effectif moyen du personnel : 31 personnes.

L'effectif moyen se décompose de la manière suivante :

- Cadres : 28 personnes
- Employés : 3 personnes

### **Informations sur les dirigeants**

#### **Rémunérations allouées aux membres des organes de direction**

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

La rémunération allouée aux membres des organes de direction a représenté un montant de 999 442 €.

La rémunération allouée aux membres des organes de surveillance a représenté un montant de 252 450 € décomposé de la manière suivante :

- Jetons de présence : 156 450€
- Indemnité du président : 96 000€

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	543 499
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit–bail mobilier	
Engagements de crédit–bail immobilier	52 212 705
Prise d’hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles	1 180 570 468
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L’OBJET D’UNE COUVERTURE DE TAUX/SWAPS</i>	<i>131 640 000</i>
<i>DETTES FINANCIERES FAISANT L’OBJET D’UNE COUVERTURE DE TAUX/TUNNELS</i>	<i>575 497 000</i>
Autres engagements donnés	707 137 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 940 463 672</b>
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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

2025 : 232 k€

2026 : 311 k€

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

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 1 180 570K€ au 31 décembre 2024.

Au titre de l’exercice 2024, la Société a effectué des couvertures de taux à travers des Swap et des tunnels. Ces couvertures permettent de garantir, pour une durée variant de 5 à 15 ans, un taux fixe contre un taux variable sur un capital restant dû de 131 640 k€ (Swap) et 575 497 k€ (Tunnel) à la clôture de l’exercice 2024.

Engagements reçus	Montant en euros
Emprunts signés non décaissés	0
Cautions reçues des locataires	83 194 914
Ligne de crédit reçues non utilisées	305 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>388 194 914</b>

## AUTRES INFORMATIONS

### Crédit-Bail

	Terrain	Constructions	Matériel Outillage	Autres	Total
<b>Valeur d'origine</b>		<b>155 166 958</b>			<b>155 166 958</b>
Cumul exercices antérieurs Dotations de l'exercice					
<b>Amortissements</b>					
Cumul exercices antérieurs Exercice		122 368 430 13 687 097			122 368 430 13 687 097
<b>Redevances payées</b>		<b>136 055 527</b>			<b>136 055 527</b>
A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans		11 484 088 19 285 406 2 488 330			11 484 088 19 285 406 2 488 330
<b>Redevances restant à payer</b>		<b>33 257 823</b>			<b>33 257 823</b>
A un an au plus A plus d'un an et cinq ans au plus A plus de cinq ans		8 204 880 7 750 001 3 000 000			8 204 880 7 750 001 3 000 000
<b>Valeur résiduelle</b>		<b>18 954 881</b>			<b>18 954 881</b>
<b>Montant pris en charge dans l'exercice</b>		<b>19 217 488</b>			<b>19 217 488</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

RUBRIQUES	31/12/2024	31/12/2023
<b>Résultat net</b>	<b>61 758 421</b>	<b>15 488 020</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	106 015 953	99 314 077
Autres produits et charges calculés	-875 670	-441 268
Plus et moins-values de cession	-41 352 691	-5 395 951
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>125 546 013</b>	<b>108 964 878</b>
Coût de l'endettement financier net	36 940 198	34 463 704
Charge d'impôt		
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>	<b>162 486 211</b>	<b>143 428 582</b>
Impôts versé	32 960	-38 215
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-49 342 247	7 947 513
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE ( D )</b>	<b>113 176 924</b>	<b>151 337 880</b>
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-62 756 320	-166 279 340
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	76 631 944	13 560 637
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	-538 211	-111 814
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		
Incidence des variations de périmètre	10	
Variation des prêts et avances consentis	3 282	-156 702
Subventions d'investissement reçues	7 009 886	2 175 093
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT ( E )</b>	<b>20 350 591</b>	<b>-150 812 126</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :	147 219 272	
Rachats et reventes d'actions propres	-651 219	-112 421
Dividendes payés (aux actionnaires de la société mère et aux minoritaires)	-52 524 606	-61 550 505
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	65 597 019	216 192 106
Remboursements d'emprunts	-219 301 002	-239 558 189
Intérêts financiers nets versés	-37 804 611	-34 216 287
Autres flux liés aux opérations de financement	2 876 182	5 127 050
<b>FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement ( F )</b>	<b>-94 588 965</b>	<b>-114 118 246</b>
Incidence des variations des cours des devises (G)		
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = ( D + E + F + G )</b>	<b>38 938 550</b>	<b>-113 592 492</b>
<b>TRESORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>41 721 505</b>	<b>155 313 997</b>
<b>TRESORERIE DE CLOTURE</b>	<b>80 660 055</b>	<b>41 721 505</b>

## DECOMPOSITION DU RESULTAT ET DES OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION Y AFFERENTES

Décomposition du résultat et des obligations de distributions y afférentes :

	Montant du résultat	Imputation des déficits	Résultat net après déficits	Obligations de distribution	
				Exercice N	N+1
Location	36 484 563		36 484 563	34 660 335	
Plus-values de cession	41 290 218		41 290 218	0	28 903 152
Dividendes					
Résultat exonéré avant imputation déficit	77 774 781	0	77 774 781	63 563 488	
Déficit imputé	0				
Résultat exonéré après imputation déficit	77 774 781				
Résultat imposable	-644 845				
Résultat comptable	61 758 421				

L'obligation de distribution est égale à 63 563 488 € compte tenu du montant du résultat exonéré.

Suivi des obligations de distribution effectuées en N :

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

## DEGRE D'EXPOSITION AUX RISQUES DU MARCHE

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2024	Juste valeur au 31.12.2024	Juste valeur au 31.12.2023	Variation de juste valeur
Swaps de taux, payeur fixe	131 640	3 801	6 052	-2 251
Caps et tunnels de taux	575 497	- 5 418	-529	-4 890
Amortissements soulte				
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>707 137</b>	<b>-1 617</b>	<b>5 523</b>	<b>-7 140</b>

(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	1 000 925	399 179	280 466	1 031 818	428 125	304 322
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
<b>Dettes Financières</b>	<b>1 000 925</b>	<b>707 137</b>	<b>20 589</b>	<b>1 031 818</b>	<b>775 175</b>	<b>95 843</b>
<b>Total</b>		<b>1 728 651</b>			<b>1 902 836</b>	

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

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

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

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

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant