



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

2024



DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2024

Incluant le Rapport Intégré

Note relative au présent Document d'Enregistrement Universel

Les termes « Groupe » et « ARGAN » renvoient à la Société (définie et décrite au point 1 de l'annexe aux comptes consolidés dans le présent Document d'Enregistrement Universel), ses filiales consolidées ou toute participation. Les références à « ARGAN SA » visent la société mère du Groupe constitué. Les états financiers consolidés de la Société figurant dans le présent Document d'Enregistrement Universel pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été préparés conformément aux normes d'information financière internationales (International Financial Reporting Standards, « IFRS ») telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Conformément à la réglementation applicable, la Société prépare et présente ses états financiers consolidés selon les normes IFRS qui peuvent présenter des différences significatives avec les principes comptables français. Les comptes sociaux d'ARGAN SA sont présentés conformément aux principes comptables français. Le présent Document d'Enregistrement Universel contient des informations sur les marchés d'ARGAN et sa position sur ceux-ci (parts de marché notamment) qui peuvent émaner de rapports sectoriels sur le marché de l'immobilier logistique français, de publications (notamment institutionnelles) d'acteurs du secteur, ou d'analyses de marché spécifiques conduites en interne. Estimées comme fidèles et adéquates, ces informations ne constituent toutefois pas des données issues des comptes consolidés et sont, à ce titre, non vérifiées par un expert tiers indépendant (ARGAN recommande ainsi aux lecteurs de ne pas se fonder de manière induite sur ces informations). En outre, les concurrents ou autres acteurs de l'écosystème d'ARGAN peuvent définir ce marché d'une manière différente et estimer leurs parts de marché de façon différente également.

Le présent Document d'Enregistrement Universel contient également des informations prospectives ne correspondant pas à des données historiques, valables uniquement à la date de publication de ce dernier et pouvant être mises à jour dans le cadre de la communication institutionnelle d'ARGAN, régulièrement publiée sur argan.fr. Ces informations sont mentionnées dans différentes sections du présent Document d'Enregistrement Universel et contiennent des données relatives aux intentions, estimations et objectifs d'ARGAN concernant, notamment, son marché, sa stratégie, sa croissance, ses résultats, et sa situation financière ou extra-financière. Les informations prospectives recèlent par nature des risques et des incertitudes et elles ne constituent pas des garanties quant aux performances futures d'ARGAN. Les facteurs qui pourraient être à l'origine d'écarts par rapport aux éléments prospectifs incluent notamment ceux liés aux risques décrits au chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel. En conséquence, toutes les informations prospectives doivent être considérées en tenant compte de l'incertitude qui leur est inhérente, notamment en raison d'un environnement concurrentiel et d'un contexte économique, pouvant rapidement changer et donc influencer sur les facteurs de risque et par conséquent leur hiérarchie et probabilité de matérialisation. Il est enfin rappelé qu'aucune des informations prospectives du présent Document d'Enregistrement Universel ne constitue une garantie de résultats réels.



Le présent Document d'Enregistrement Universel a été déposé le 21 février 2025 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129 du 14 juin 2017 du Parlement européen et du Conseil (le « **Règlement** »), sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit Règlement.

Le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'Enregistrement Universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers conformément au Règlement (UE) 2017/1129.

SOMMAIRE

1	Rapport Intégré.....	6	5	Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise	132
1.1.	Le mot du Président	7	5.1.	Direction et contrôle de la Société RFA	133
1.2.	Les 10 temps forts de 2024	8	5.2.	Rapport sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux	156
1.3.	Présentation synthétique d'Argan	9	5.3.	Informations complémentaires relatives au Gouvernement d'entreprise	172
1.4.	ARGAN : une société à l'organisation totalement intégrée	12	5.4.	Tableaux récapitulatifs des délégations en cours de validité et soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025	174
1.5.	Modèle d'affaires et chiffres clés 2024	13	6	Comptes consolidés 2024.....	178
1.6.	Dialogue avec les parties prenantes	14	6.1.	Bilan consolidé au 31 décembre 2024	179
1.7.	Stratégie et objectifs	15	6.2.	Compte de résultat consolidé	180
1.8.	Gouvernance et gestion des risques	16	6.3.	État des produits et charges comptabilisés	181
1.9.	Performance financière et extra-financière d'ensemble	18	6.4.	Tableau des flux de trésorerie consolidés	182
2	Présentation du Groupe.....	20	6.5.	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	183
2.1.	ARGAN : Leader de l'entrepôt logistique français PREMIUM RFA	21	6.6.	Annexe aux comptes consolidés	184
2.2.	Histoire du Groupe	24	6.7.	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2024	216
2.3.	Le marché de l'immobilier logistique français	25	7	Comptes sociaux d'Argan SA	221
2.4.	Un patrimoine d'envergure	34	7.1.	Bilan actif	222
2.5.	Un modèle porteur de création de valeur à forte rentabilité	51	7.2.	Bilan passif	223
2.6.	Cadre lié aux réglementations	52	7.3.	Compte de résultat	224
2.7.	Expertises	61	7.4.	Règles et méthodes comptables	226
3	Rapport d'activité	68	7.5.	Faits caractéristiques	229
3.1.	Faits marquants de l'exercice	69	7.6.	Notes sur le bilan	230
3.2.	Résultats consolidés du Groupe ARGAN	70	7.7.	Suivi des malis techniques	237
3.3.	Résultats sociaux de la société ARGAN	79	7.8.	Variation des capitaux propres	238
3.4.	Perspectives	84	7.9.	Notes sur le compte de résultat	239
3.5.	Actionnariat	85	7.10.	Autres informations	241
3.6.	Annexes au rapport de gestion	86	7.11.	Tableau de flux de trésorerie	243
3.7.	Facteurs de risques et assurances	86	7.12.	Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes	244
3.8.	Rapport sur le Gouvernement d'entreprise et rapport ESG	99	7.13.	Degré d'exposition aux risques du marché	245
4	Informations ESG	100	7.14.	Événements postérieurs à la clôture	245
4.1.	Une approche ESG solide et ambitieuse	101	7.15.	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	247
4.2.	Stratégie ESG d'ARGAN : réalisations et ambitions pour 2023-2030	106	7.16.	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	252
4.3.	Informations extra-financières additionnelles	127			

8	Informations légales et organisationnelles	255	9	Informations complémentaires	276
8.1.	<i>Organigramme</i>	256	9.1.	<i>Informations à caractère général</i>	 277
8.2.	<i>Capital social, actionariat et performance boursière</i>	257	9.2.	<i>Nantissements et hypothèques</i>	282
8.3.	<i>Politique et calendrier de communication financière</i>	268	9.3.	<i>Personnes responsables et accès à l'information financière</i>	 282
8.4.	<i>Pactes d'actionnaires</i>	269	9.4.	<i>Contrôleurs légaux des comptes</i>	 283
8.5.	<i>Autres informations relatives à l'actionariat et au capital du Groupe</i>	271	9.5.	<i>Liste des informations réglementées de l'année écoulée</i>	 285
8.6.	<i>Règles d'affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)</i>	272	9.6.	<i>Documents accessibles au public</i>	 286
8.7.	<i>Assemblées générales</i>	 273	9.7.	<i>Tables de concordance</i>	287
			9.8.	<i>Glossaire</i>	292
			9.9.	<i>Indicateurs EPRA</i>	295



Rapport Intégré

Le mot du Président.....	7	Dialogue avec les parties prenantes.....	14
Les 10 temps forts de 2024	8	Stratégie et objectifs	15
Présentation synthétique d'Argan	9	Gouvernance et gestion des risques.....	16
ARGAN : une société à l'organisation totalement intégrée	12	Performance financière et extra-financière d'ensemble	18
Modèle d'affaires et chiffres clés 2024	13		

Le mot du Président



JEAN-CLAUDE LE LAN

FONDATEUR & PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
D'ARGAN

« 2024 marque les débuts réussis d'une stratégie qui combine croissance et désendettement à long terme. »

25 ans déjà !

Partis d'une feuille blanche, **ARGAN** représente aujourd'hui un **patrimoine d'immobilier logistique de près de 4 Md€, composé d'une centaine d'entrepôts pour près de 4 millions de m² et plus de 200 M€ de revenus locatifs**. Je dis « nous », car désormais nous sommes une **trentaine de collaborateurs** qui m'ont rejoint au fil du temps, **experts dans leur spécialité et formant une véritable équipe**.

Au plan financier, nous avons connu des taux de capitalisation de 12 % en 2000, descendus à 4,3 % fin 2021, puis stabilisés en 2024 à 5,2 % et des taux d'emprunts proches de 7 % en 2000, descendus à près de 1 % en 2021 avant de remonter à 4,5 %.

Nous nous sommes toujours adaptés aux circonstances, saisissant les opportunités tout en atteignant, voire dépassant, nos objectifs année après année.

Au plan technique, nous avons **opté pour un positionnement premium de nos actifs** et à **faible empreinte carbone, notamment avec nos entrepôts labellisés Aut0nom®**.

Bien sûr, **ce succès s'est construit avec nos clients-locataires dans le cadre d'un partenariat de confiance** inscrit dans la durée. Nous les avons **accompagnés dans leurs projets et leur fidélité nous a permis de grandir !**

2025-2030

Nous avons récemment présenté **notre plan directeur 2025-2030 dans un contexte politico-économique moins favorable que ces dernières années**.

Nous le mettons en œuvre avec **l'objectif de conjuguer croissance et désendettement**. Nous visons **une croissance nette d'un minimum de 3% par an, financée principalement par le produit des arbitrages, lesquels constituent l'un des leviers du désendettement**.

C'est ainsi que notre **objectif de ratio LTV est de 30% en 2030 (vs. 43% en 2024) avec un rapport dette nette sur EBITDA de 6x (vs. 9x en 2024)**. Dans le même temps, nous allons **renforcer notre position de leader sur le marché français en capitalisant notamment sur la marque Aut0nom® que nous mettrons en œuvre sur la totalité du patrimoine**.

Notre objectif est également **d'approcher une certification de l'ensemble de nos entrepôts et de diminuer de 50% d'ici 2030 les émissions de CO₂ liées à l'utilisation de nos entrepôts**.

Voilà comment nous allons **construire une croissance rentable et durable**.

Les 10 temps forts de 2024



1

Mars 2024

ARGAN annonce le développement d'un nouveau site Aut0nom® pour 4 Murs à Augny, près du site développé pour Amazon.

Avril 2024

Aymar de Germay intègre le Directoire d'ARGAN, dans le cadre de ses fonctions de Secrétaire Général.

2



3

Avril 2024

Argan réalise avec succès une augmentation de capital de 150 M€, avec 2 millions d'actions créées et un flottant accru à 48% de l'actionariat.

Mai 2024

Standard & Poor's confirme le statut Investment Grade d'ARGAN avec une note BBB- et rehausse la perspective à Stable.

4



ESG

5

Juin 2024

ARGAN publie son rapport ESG avec de solides avancées sur les 3 piliers de sa stratégie 2023-2030, dont -14,5% sur les émissions de CO₂ du Scope 3 énergie.

Juillet 2024

Livraison du plus grand Aut0nom® de France (82 000 m²) à Mondeville pour Carrefour, par reconversion d'une friche industrielle.

6



7

Septembre 2024

Stéphane Cassagne rejoint ARGAN en tant que Directeur de l'Asset Management et est nommé à ce titre au Directoire du Groupe.

Octobre 2024

ARGAN finalise son plan d'arbitrages pour un montant total de 77 M€ sur 2024, avec la cession de son Datacenter de Wissous.

8



ARGAN

9

Octobre 2024

La famille Le Lan et Predica confirment leur relation de confiance mutuelle en signant un nouveau pacte d'actionnaires d'une durée de 5 ans.

Décembre 2024

Eric Donnet est nommé membre indépendant du Conseil de Surveillance, en remplacement de François-Régis de CAUSANS.

10



Présentation synthétique d'ARGAN

Fondée en 2000, la société ARGAN est l'unique foncière française familiale spécialisée dans le développement et la location d'entrepôts PREMIUM cotée sur Euronext, Numéro 1 en France sur son marché.

■ Nos atouts

Leadership et positionnement

- Une situation de **leadership** sur le marché français du développement et de la location logistique premium
- Développement de **plateformes sur l'ensemble du territoire** dans des **localisations Prime**

Des clients de premier plan

- Des **clients, grands groupes ou PME de référence, fiables et leaders** sur leurs marchés
- Des contrats de location conclus sur des durées fermes de long terme

Une organisation impliquée et efficace

- Une **gestion directement pilotée** par l'**actionnaire principal**
- Des **coûts de fonctionnement maîtrisés** (<8% des revenus locatifs), **parmi les plus bas du secteur**

Un patrimoine d'envergure

- Une **centaine d'entrepôts** de qualité Premium
- Une **surface construite de 3,7 millions de mètres carrés** pour une **réserve foncière de 590 000 m² à bâtir**

Une performance financière constante

- Des **revenus locatifs en croissance continue depuis fin 2016**
- Sur la même période, la **marge moyenne de résultat net récurrent sur revenus locatifs a été de 69 %**

Des engagements ESG concrets

- Une **démarche bas carbone ambitieuse** avec une **énergie verte produite sur place et autoconsommée** par nos **clients locataires**
- Développement de **bâtiments à hautes certifications environnementales** (BREEAM ou encore Biodiversity)



■ Une solide empreinte commerciale

Nos **clients-locataires** sont constitués en grande partie par des **entreprises de premier plan**.

- Soit des **chargeurs** (des **industriels** ou des **distributeurs**) – **77 % du portefeuille** – comme Carrefour, Decathlon, Amazon, L'Oréal, Renault, BUT, etc.
- Soit des **logisticiens** opérant pour le compte de grandes entreprises (**23 % du portefeuille**), comme FM Logistic, Geodis, DHL, Colis Privé, GXO, etc.



Un partenariat solide avec nos clients

Nombre de clients locataires

66

Taux d'occupation

100 %

Durée ferme résiduelle des baux

5,3 ans

Salariés des clients dans nos entrepôts

Environ 25 000

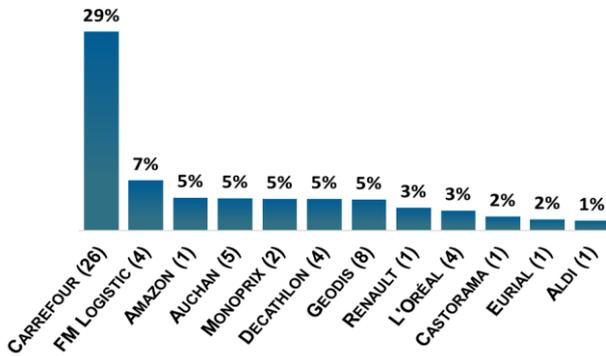


100 ENTREPÔTS EN FRANCE



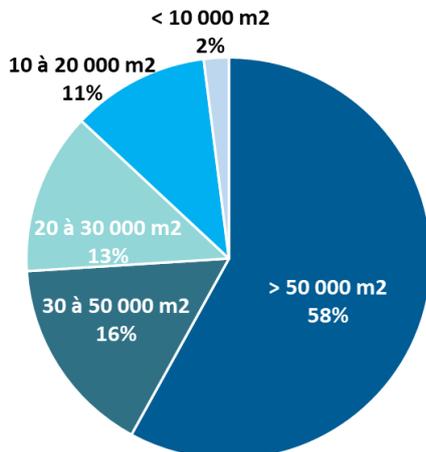
Répartis sur les 12 régions de France métropolitaine continentale

71% DES LOYERS AUPRÈS DES 12 PRINCIPAUX CLIENTS LOCATAIRES*

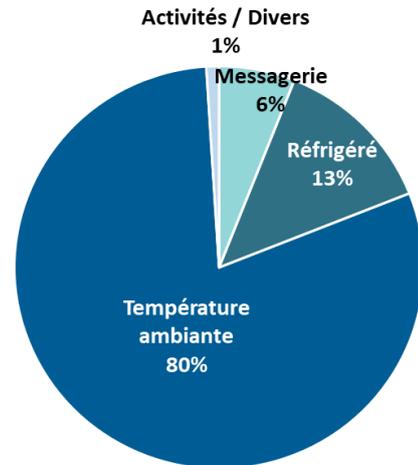


* Répartition selon le % de loyers et nombre de sites par client entre parenthèses

SURFACE MOYENNE DE 36 300 M²

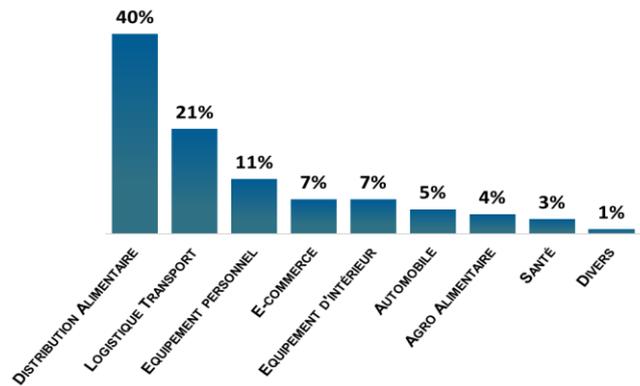


TOUS TYPES D'ENTREPÔTS COUVERTS*

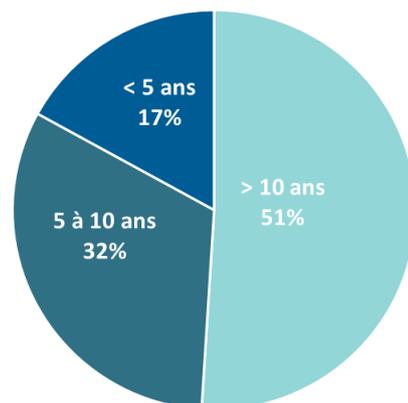


* Répartition selon le % de loyers

UNE TYPOLOGIE VARIÉE DE CLIENTS*

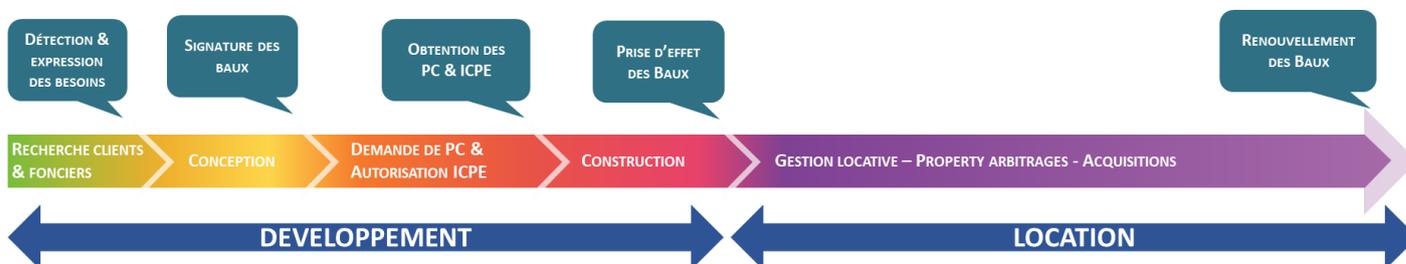


ÂGE MOYEN DES BÂTIMENTS DE 11,6 ANS



ARGAN : une société à l'organisation totalement intégrée

- ARGAN accompagne ses clients sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier logistique



Un engagement de tous les instants

Notre équipe d'une trentaine de collaborateurs est totalement engagée pour apporter le meilleur service à nos clients-locataires

Partie d'une feuille blanche en **2000**, ARGAN a développé une **expertise globale** en **développement** et **location d'entrepôts PREMIUM**.

Cette expertise se manifeste à **chacune des étapes du développement** et de la **gestion locative des entrepôts** et elle continue de **s'enrichir en permanence grâce** au positionnement de « **Pure Player** » de la Société. Il s'agit tout à la fois de :

- **Comprendre et analyser** en profondeur les **besoins de stockage** et de **distribution des clients**, **concevoir avec eux** leur **futur entrepôt** et les **accompagner** dans une **gestion locative active** ;
- **Détecter des fonciers appropriés** et **négoier avec les collectivités** et les **propriétaires privés** pour se constituer une **réserve foncière de qualité** à des **emplacements privilégiés** ;
- **Optimiser la conception générale du projet logistique** grâce à une **connaissance fine** du **fonctionnement d'un entrepôt** et de ses **flux de marchandises** et de **véhicules** ;
- Maintenir un **haut niveau d'expertise** en **réglementation d'urbanisme, environnementale** et **ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) pour garantir la **faisabilité** et maîtriser les **délais du projet** ;

- Maîtriser les **études techniques** de tous les composants de la construction et garantir la **qualité de la construction** grâce à un **suivi étroit de la phase chantier** et des **étapes** de la **réception des travaux** ;
- Assurer efficacement les missions de **gestion locative et patrimoniale** afin de maintenir dans le temps la **qualité des sites**, de répondre aux **attentes des clients-locataires** (améliorations, extensions...) et, d'une manière générale, de **gérer le patrimoine de la foncière** en procédant aux **acquisitions** ou aux **arbitrages pertinents** ;
- Assister nos clients pour les aider à **réduire** leurs **consommations d'énergie** ;

Si la **gestion locative exige une parfaite connaissance des baux commerciaux**, elle doit surtout être réalisée dans un **esprit de partenariat de long terme** et de **très grand respect du client**.



Modèle d'affaires et chiffres clés 2024

■ Ressources

Capital humain

- 29 collaborateurs aux expertises multidisciplinaires
- 19 % de femmes cadres
- 43 ans de moyenne d'âge
- Esprit entrepreneurial, écoute et innovation

Capital immobilier

- 100 plateformes logistiques aux meilleurs standards sur des emplacements Prime
- Patrimoine de 3,7 millions de m² avec une réserve foncières de 590 000 m²

Socle de clients-locataires

- Fidèles, solvables, pour la plupart de grandes signatures
- Une typologie diversifiée de chargeurs (77%), logisticiens multi-clients (17%) ou mono-clients (6%), sur tous secteurs

Capital financier

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme
- Structure financière solide : capitaux propres de 2,3 Md€
- Ratio LTV HD de 43,1% et coût de la dette de 2,25% pour une maturité de 5 ans

Capital environnemental

- 50 % du parc certifié BREEAM ou HQE, et 100 % des nouveaux projets certifiés BREEAM « Excellent » minimum dorénavant
- Déploiement de GTC et pompes à chaleur sur les sites existants

Capital social

- Connaissance et forte implantation auprès des collectivités locales
- Une quinzaine de banques partenaires

■ Valeur créée

Pour nos collaborateurs

- 100 % de CDI
- Mobilité professionnelle
- Accord d'intéressement et Attribution Gratuite d'Actions (AGA) pour tous
- Prime collective égalitaire à l'occasion de nouveaux baux

Pour nos clients locataires

- Entrepôts sur mesure aux meilleurs standards
- Entrepôts bas carbone innovants (100% de nouveaux développements avec AutOnom®, l'entrepôt net zéro à l'usage)
- Occupation de 100%
- Une moyenne de 95% de baux renouvelés avec nos clients sur les 5 dernières années

Pour nos actionnaires

- Revenus locatifs de 198 M€, +8% en 2024 (TCAM de +14% depuis 2016)

- Résultat net récurrent de 138 M€, +9% en 2024 (69% des revenus)
- Patrimoine de 3,9 Md€ pour un taux de capitalisation de 5,20 % (hors droits)
- Dividende de 3,30 € proposé pour 2024 (rendement de 5,4% vs. une référence de 61,6€ : cours moyen de décembre 2024)

Pour notre planète & l'environnement

- Production d'énergie verte de 27 000 MWh
- 4 M€ déjà investis pour remplacer les chaudières gaz par des pompes à chaleur électriques
- 0 tonne de déchets dangereux

Pour nos fournisseurs & territoires

- Structure familiale, vision patrimoniale de long terme
- 25 000 salariés de nos clients travaillant dans nos plateformes logistiques
- 180 M€ d'investissements en plateformes logistiques livrées en 2024

Dialogue avec les parties prenantes

■ Clients

Les accompagner dans la durée

- Une fois le bâtiment livré, nos clients disposent d'une équipe asset et property dédiée pour tous les sites (phases de développement et de fonctionnement)
- Contacts réguliers et disponibilité permanente
- Proposition de services répondant aux dernières exigences, notamment environnementales
- Accompagnements spécifiques :
Résolution de sinistres, projets d'extension, travaux d'amélioration énergétique, suivi ICPE

■ Actionnaires

Créer de la valeur durablement

- Publications régulières d'informations (en français et en anglais) sur les développements en cours et les résultats financiers et extra-financiers

- Participations aux conférences et tenues de roadshows, en complément de l'Assemblée Générale annuelle (ouverte au public)
- Ensemble des informations disponibles en ligne (argan.fr) et auprès d'un service Relations Investisseurs
- Une politique de dividende attractive (hausse régulière du dividende par action et option de paiement en actions)

■ Territoires

Œuvrer de concert avec les communes et intercommunalités

- Dialogue permanent avec les représentants des différents territoires (communes, intercommunalités, départements, région ou Etat)
- Respect des obligations d'informations envers le public
- Attention portée à l'insertion de nos projets (qualité du bâti, emplois créés, maîtrise impact environnemental)
- Contact auprès d'Argan par téléphone (+33 1 47 47 05 46) et par e-mail (contact@argan.fr)



Stratégie et objectifs

- ARGAN agit sur le marché immobilier logistique français en louant des entrepôts PREMIUM

Notre stratégie patrimoniale

ENTREPÔTS PREMIUM

Entreprise foncière familiale, ARGAN a pour stratégie de **développer des entrepôts PREMIUM**.

Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des **arbitrages sélectifs ont lieu périodiquement**. Le Groupe opère des **acquisitions ponctuelles et ciblées d'entrepôts qualitatifs et neufs complétant idéalement son patrimoine existant**.

UNE GESTION FINANCIÈRE MAÎTRISÉE

Les équipes de Direction portent une grande attention au **rendement des projets développés**, à leur **durabilité** ainsi qu'à un **financement vertueux**, avec pour **ambition de maintenir des ratios d'endettement soutenables** dans une **stratégie patrimoniale de long terme**.

POLITIQUE DE LOCATION

La Société pratique des **prix de location aussi proches que possible des prix de marché** dans un **esprit de partenariat de long terme** avec ses **clients locataires**.

Cette approche a permis d'établir une **relation de confiance** qui contribue à **l'engagement des clients locataires sur des durées fermes longues**.

UNE VOLONTÉ ESG AFFIRMÉE

Disposant d'une **gouvernance d'entreprise exemplaire**, conduite dans les **meilleurs intérêts de toutes ses parties prenantes** (actionnaires, clients et collaborateurs), Argan est également **engagée dans une réduction drastique de son bilan carbone** (production **d'énergie solaire**, installation de **pompes à chaleur** et de **GTCs**).

Ambitions 2025-2030

La stratégie d'ARGAN vise **un développement continu sur la période 2025-2030** appuyé sur **une stratégie combinant croissance, par le développement en propre et les acquisitions, et désendettement, par le biais d'arbitrages sélectifs**. Aussi la Société vise :

- Un **rythme de croissance continu des revenus locatifs : une croissance de +6 % en 2025** puis un **TCAM 2025-2030 minimum d'un minimum de +3 %** ;
- Une **LTV hors droits sous 40% fin 2025**, puis de **l'ordre de 30% fin 2030** ;
- Un **ratio de dette nette sur EBITDA d'environ 8X à fin 2025**, puis **d'environ 6X fin 2030**.

Cette **trajectoire comprend notamment pour 2025** :

- Un **programme d'arbitrages de l'ordre de 125 M€** initié sur l'année ;
- Un **résultat net récurrent de l'ordre de 151 M€, en hausse de +11% par rapport à 2024**.

Gouvernance et gestion des risques

- La Gouvernance d'ARGAN s'articule autour d'un Conseil de Surveillance et d'un Directoire

Le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres



JEAN-CLAUDE LE LAN
PRÉSIDENT

- ACTIONNAIRE PRINCIPAL



HUBERT RODARIE
VICE-PRÉSIDENT

- MEMBRE DU COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DE LA DURABILITÉ
- MEMBRE DU COMITÉ DES NOMINATIONS & RÉMUNÉRATIONS



NICOLAS LE LAN
MEMBRE



JEAN-CLAUDE LE LAN JUNIOR
MEMBRE



FLORENCE SOULE DE LAFONT
MEMBRE INDÉPENDANTE

- PRÉSIDENTE DU COMITÉ DES NOMINATIONS & RÉMUNÉRATIONS



ERIC DONNET
MEMBRE INDÉPENDANT



CONSTANCE DE PONCINS
MEMBRE INDÉPENDANTE

- PRÉSIDENTE DU COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES & DE LA DURABILITÉ



PREDICA REPRÉSENTÉ PAR NAJAT AASQUI
MEMBRE

- MEMBRE DU COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES & DE LA DURABILITÉ
- MEMBRE DU COMITÉ DES NOMINATIONS & RÉMUNÉRATIONS

2 comités spécialisés

- COMITÉ D'AUDIT, DES RISQUES ET DE LA DURABILITÉ
- COMITÉ DES NOMINATIONS & RÉMUNÉRATIONS

Ratio d'indépendance

38 %

Le Directoire est composé de 4 membres



RONAN LE LAN
PRÉSIDENT

- DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT ET DE LA PROMOTION



FRANCIS ALBERTINELLI
MEMBRE

- DIRECTEUR ADMINISTRATIF ET FINANCIER



AYMAR DE GERMAY
MEMBRE

- SECRÉTAIRE GÉNÉRAL



STÉPHANE CASSAGNE
MEMBRE

- DIRECTEUR DE L'ASSET MANAGEMENT

■ Les organes de Direction sont organisés afin de suivre et piloter les Risques et garantir un haut niveau de Contrôle interne

FORTE ATTENTION À LA GESTION DES RISQUES

ARGAN procède régulièrement à une revue des risques les plus importants. Ces derniers sont classés en fonction de leur importance mais également de leur probabilité, en fonction de leur impact défavorable potentiel sur l'activité.

Les risques liés à l'activité d'ARGAN sont de 5 ordres présentés ci-après :

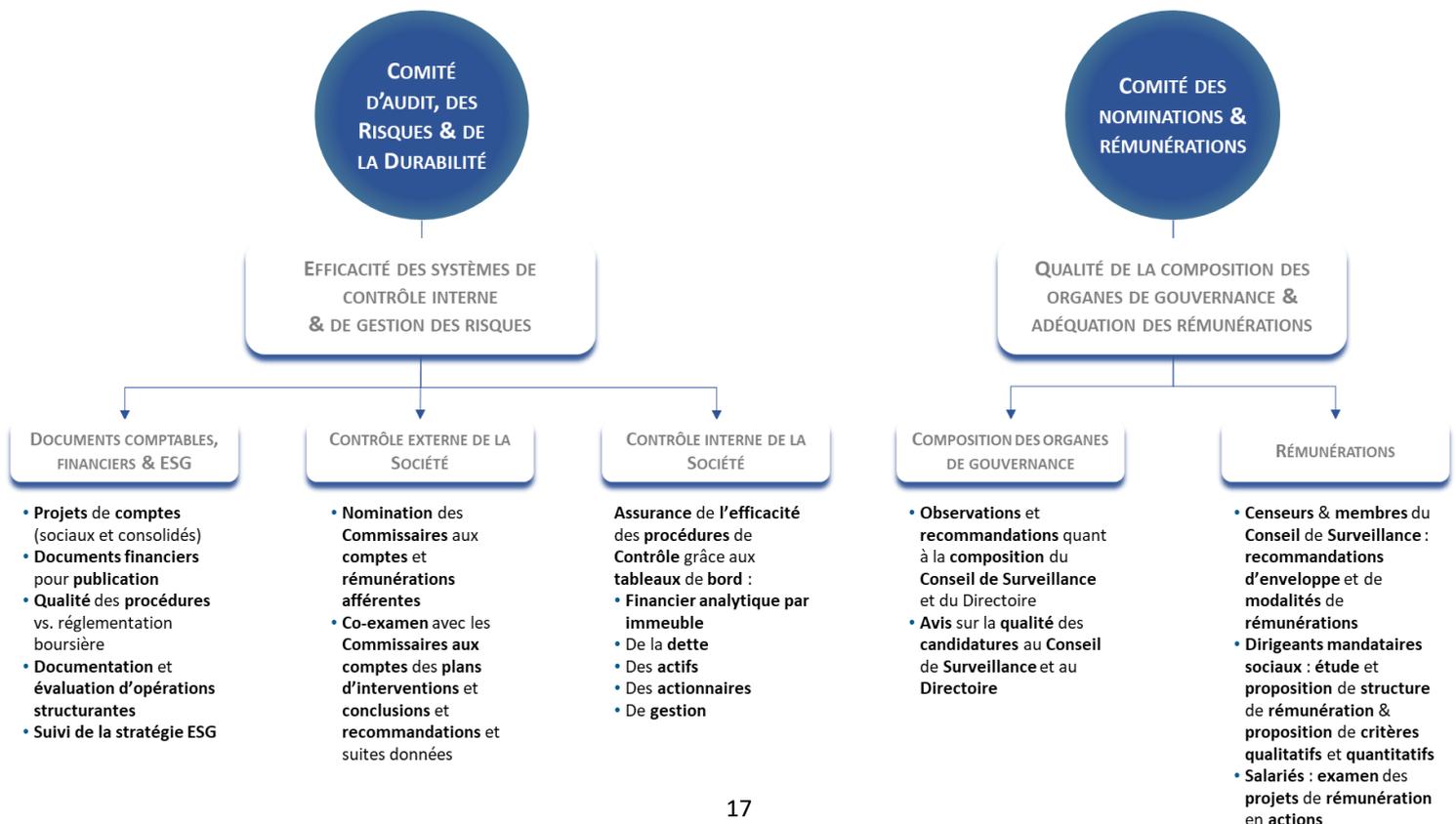
- Risques liés au niveau d'endettement ;
- Risques liés au développement ;
- Risques liés à l'activité en tant que foncière ;
- Risques liés au marché de l'immobilier logistique ;
- Risques liés au fonctionnement interne.

UN DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE EXHAUSTIF

Le Conseil de Surveillance d'Argan définit, met en œuvre et garantit les procédures de contrôle interne, avec pour objectif :

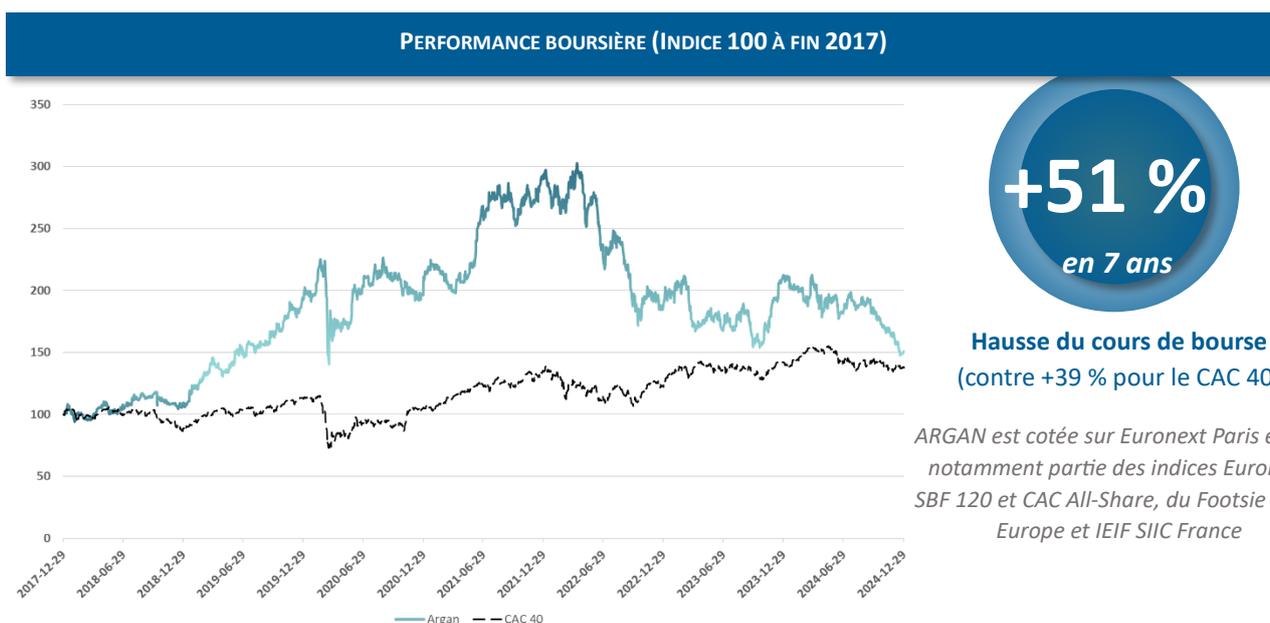
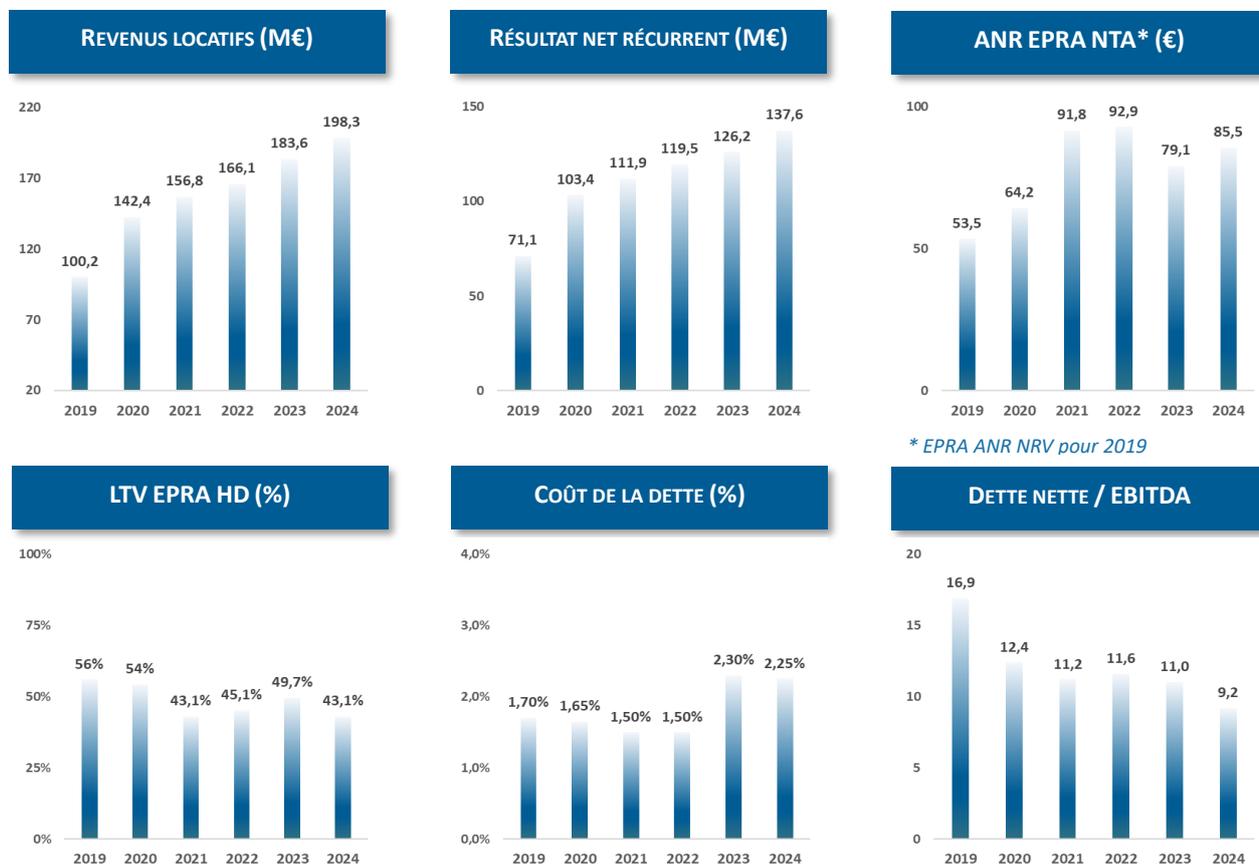
- Une information financière fiable, de qualité et disponible ;
- Une organisation opérationnelle efficace à même d'atteindre les objectifs fixés ;
- Le respect du cadre légal et réglementaire ;
- La préservation des actifs ;
- La prévention et la détection des fraudes.

Un suivi assuré par deux comités à la présidence indépendante

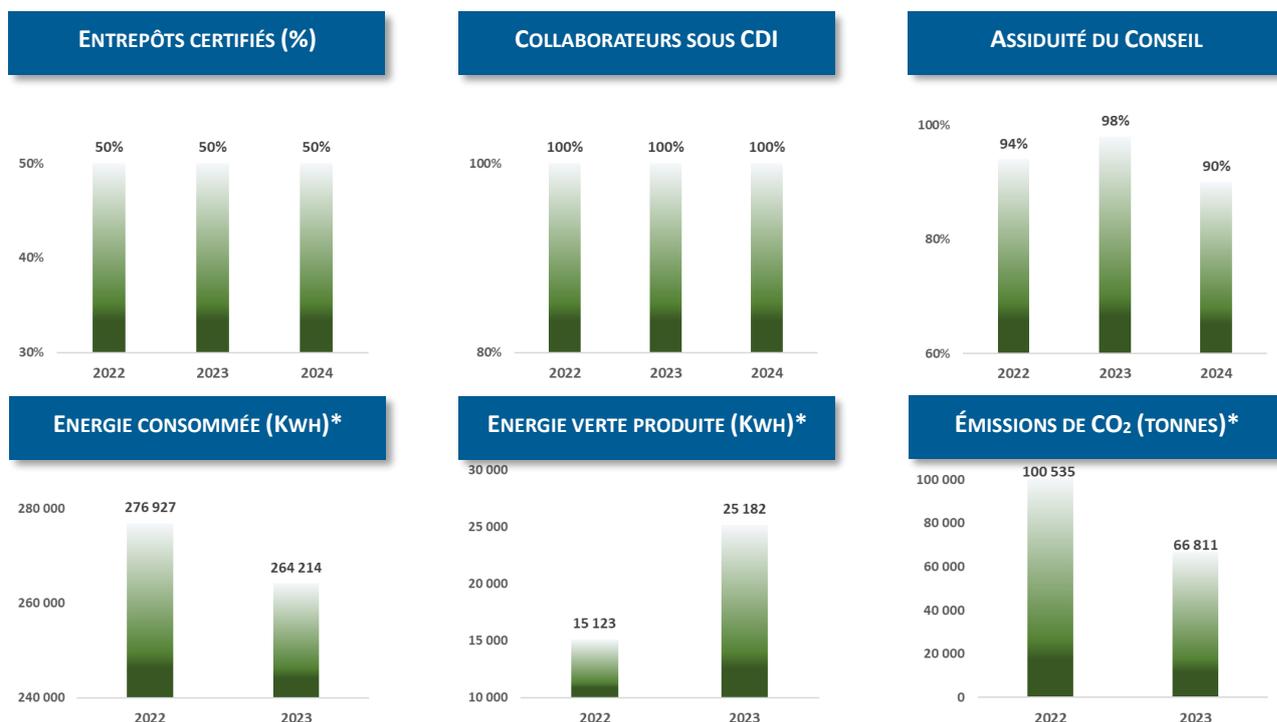


Performance financière et extra-financière d'ensemble

■ Performance financière



■ Performance extra-financière



* Données consolidées depuis 2022 et publiées pour l'exercice 2023 dans le cadre de ce document au titre de 2024.

AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

ARGAN dispose d'un **parc existant** de **100 entrepôts**, dont les **émissions de CO₂** sont **estimées à 67 000 tonnes**. Afin de diviser par 2 les émissions de ce parc entre 2022 et 2030, nous prévoyons :

- Le **bannissement du chauffage au gaz** (3,5 fois plus émetteur que l'électricité) grâce à la **mise en place de pompes à chaleur électriques** ;
- La **généralisation des dispositifs GTC** (Gestion Technique Centralisée), pour **piloter les installations d'éclairage et de chauffage** et **réduire** ainsi **d'environ 10%** les **consommations d'énergie** ;
- Le **déploiement d'ombrières photovoltaïques**.

DÉPLOIEMENT D'AUTONOM®

Aut0nom®, l'entrepôt **Net Zéro** à l'usage qui **produit sa propre énergie verte**, combine **centrale photovoltaïque en toiture** et **batteries de stockage**. Cet entrepôt nouvelle génération permet de couvrir :

- **100 %** des **besoins à l'année pour l'éclairage et le chauffage & rafraîchissement** ; et
- **Entre 30 et 40 %** des **besoins globaux en intégrant les consommations liées aux process** ;

Les **émissions de CO₂** sont **divisées par 10** par rapport à un entrepôt standard et **le résidu est compensé par un programme de reforestation en France**.

Une stratégie énergétique ambitieuse

ARGAN est résolument engagée dans une **stratégie bas carbone**. Ainsi, nous **déployons nos entrepôts Aut0nom®** et **rénovons le parc existant** pour y mettre en œuvre les meilleurs standards énergétiques.



2

Présentation du Groupe

ARGAN : Leader de l'entrepôt logistique français		
PREMIUM	21	
<i>Un acteur de premier plan à la stratégie et aux performances éprouvées</i>	21	
<i>Les points forts du modèle de développement</i>	21	
<i>Une solide expertise de l'immobilier logistique</i>	22	
<i>Stratégie et structure d'ARGAN</i>	23	
Histoire du Groupe	24	
Le marché de l'immobilier logistique français	25	
<i>L'essor des entrepôts</i>	25	
<i>L'entrepôt au cœur de la Supply Chain</i>	26	
<i>Les acteurs du secteur</i>	26	
<i>Les principaux concurrents</i>	30	
<i>Les typologies d'entrepôts</i>	31	
<i>Typologie des preneurs à bail</i>	33	
Un patrimoine d'envergure.....	34	
<i>Les actifs au 31 décembre 2024</i>	34	
<i>Analyse du patrimoine</i>	49	
<i>Les locataires</i>	50	
Un modèle porteur de création de valeur à forte rentabilité.....	51	
<i>Une stratégie tournée vers la croissance</i>	51	
<i>Un modèle à la forte rentabilité démontrée avec un endettement maîtrisé</i>	51	
		Cadre lié aux réglementations
		52
		<i>Réglementation relative au droit de l'urbanisme</i>
		52
		<i>Réglementation relative à la réglementation ICPE</i>
		52
		<i>Réglementation relative à la santé</i>
		53
		<i>Réglementation relative à la sécurité des personnes dans les ascenseurs</i>
		54
		<i>Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement</i>
		54
		<i>Réglementation relative à la location</i>
		57
		<i>Réglementation relative au statut SIIC</i>
		57
		<i>Régime d'exonération</i>
		58
		Expertises
		61
		<i>Contexte</i>
		61
		<i>Méthodologie</i>
		63
		<i>Conclusion</i>
		65
		<i>Qualifications et principes d'intervention de l'expert indépendant</i>
		66
		<i>Résultats synthétiques</i>
		66
		<i>Informations complémentaires relatives aux expertises</i>
		67
		<i>Déclaration de reproduction fidèle du rapport d'expertise sur le patrimoine</i>
		67

2.1. ARGAN : Leader de l'entrepôt logistique français PREMIUM

2.1.1. Un acteur de premier plan à la stratégie et aux performances éprouvées

ARGAN est la foncière immobilière *leader* de l'entrepôt logistique PREMIUM en France. La Société se spécialise dans le Développement et la Location d'entrepôts logistiques haut de gamme et sur mesure pour des entreprises de premier plan.

Notre objectif est de constituer un patrimoine PREMIUM, composé de sites logistiques récents et aux meilleurs standards, permettant de garantir un taux d'occupation optimal, proche de 100 %. Ce patrimoine vivant est constamment enrichi par de nouveaux développements clés en mains et par l'extension des sites existants pour répondre à l'évolution des besoins de nos locataires.

En parallèle, la vente par arbitrage de nos plateformes arrivées à maturité permet de contribuer à une croissance auto-financée, aux côtés de la génération de trésorerie liée à notre activité.

Le développement a été rapide et maîtrisé. Ayant débuté son activité en 2000, ARGAN détient à présent un patrimoine de 3,7 millions de m², et les revenus locatifs ont connu depuis une croissance annuelle moyenne à 2 chiffres pour s'établir à 198,3 millions d'euros à fin 2024.

Ces performances tiennent notamment à l'engagement des collaborateurs qui maîtrisent tous les métiers de la chaîne de création de valeur : développement, gestion locative et la gestion financière.

Unique Pure Player de l'immobilier logistique français, ARGAN est cotée sur Euronext Paris et fait notamment partie des indices Euronext SBF 120 et CAC All-Share, du Footsie EPRA Europe et IEIF SIIC France.

2.1.2. Les points forts du modèle de développement

En 25 ans, ARGAN est devenue le LEADER de l'entrepôt logistique français PREMIUM, avec un développement porté par des atouts uniques qui distinguent la Foncière de ses concurrents :

- La maîtrise en interne de la chaîne de création de valeur ;
- Un positionnement optimal de développeur-investisseur qui donne accès à des prix de revient constructeur ;
- Une stratégie de développement axée sur les plateformes logistiques PREMIUM, situées à des emplacements Prime et louées sur de longues durées à des locataires financièrement solvables ;
- Un management assuré par l'actionnaire principal ;
- Des coûts de fonctionnement (y compris de développeur) parmi les plus bas de la profession représentant moins de 8 % des revenus locatifs ;
- Un portefeuille de plateformes logistiques PREMIUM, de 11,6 ans de moyenne d'âge (31 décembre 2024) ;
- Un taux d'occupation de 100 % ;
- Une durée ferme résiduelle moyenne des baux qui s'établit à 5,3 ans (31 décembre 2024),
- Des locataires qui sont pour la plupart de grandes signatures ;
- Une typologie de locataires équilibrée : 77 % de chargeurs, 17 % de logisticiens multi-clients et 6 % de logisticiens mono-client ;
- Un dividende distribué qui représente 5,4 % de rendement (sur la moyenne du cours de décembre 2024, soit 61,6 €) ;
- Une forte prise en compte des impacts environnementaux et sociétaux de ses activités, notamment par le déploiement d'une politique ESG exigeante tournée vers l'ensemble de ses parties prenantes et destinée notamment à réduire l'empreinte environnementale des activités (par la réduction des émissions de CO₂ des Scopes 1, 2 et 3 et le verdissement de son parc d'entrepôts) ou encore à accroître les co-bénéfices liés à ses implantations pour les communautés locales.

2.1.3. Une solide expertise de l'immobilier logistique

ARGAN développe une expertise globale en développement et location d'entrepôts PREMIUM.

Ayant démarré son activité en 2000, ARGAN détient d'ores et déjà un patrimoine de 102 d'entrepôts PREMIUM au 31 décembre 2024, représentant 3,7 millions de m², développés pour la plupart par la Société et dont elle assure la gestion en interne.

Cette expertise se manifeste à chacune des étapes du développement et de la gestion locative des entrepôts et elle continue de s'enrichir en permanence grâce au positionnement de Pure Player de la Société.

Chacune des étapes de développement d'une plateforme logistique exige une compétence particulière :

- **Comprendre et analyser en profondeur les besoins** de stockage et de distribution **des clients**, concevoir avec eux leur futur entrepôt et les accompagner dans une gestion locative active ;
- **Détecter des fonciers appropriés** et négocier avec les collectivités et les propriétaires privés pour se constituer une réserve foncière de qualité à des emplacements privilégiés.
- **Optimiser la conception générale** d'un projet logistique exige de connaître le fonctionnement d'un entrepôt et de ses flux de marchandises et de véhicules. Cela requiert aussi une parfaite maîtrise de l'environnement réglementaire. Une mauvaise conception accroît non seulement les coûts de construction, mais surtout les coûts d'exploitation, faute d'ergonomie générale ou d'efficacité énergétique.
- **Maîtriser les études techniques de tous les composants de la construction** : stabilité et résistance mécanique du sol, structure poteaux-poutres, dallage, couverture, bardage, isolation thermique, le tout formant le clos et couvert. Viennent ensuite les études de dimensionnement et de choix des équipements techniques : la distribution électrique et l'éclairage, le chauffage, les équipements de mise à quai des camions et tout le dispositif de sécurité dont notamment l'extinction automatique d'incendie, le réseau RIA, etc.
- **Maintenir un haut niveau d'expertise en réglementation ICPE** (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) est indispensable.

Les entrepôts sont soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale d'exploiter selon la nature et la quantité de produits stockés. L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 pour les produits combustibles, et les autres arrêtés visant des produits plus spécifiques, fixent les contraintes d'agencement des cellules de stockage, les équipements à prévoir pour la lutte contre l'incendie et la prévention des risques de pollution.

La longue pratique de la réglementation permet à la Société d'en maîtriser parfaitement la mise en œuvre.

- **Promouvoir le développement durable dans tous les projets** :
 - Dès la conception et au stade des études techniques, sont retenus des matériaux dont l'empreinte écologique est faible en garantissant le meilleur bilan énergétique possible,
 - Les luminaires LEDS, avec détecteurs de présence et systèmes de gradation, l'isolation thermique renforcée, un éclairage naturel important, un chauffage à haut rendement, des chauffe-eau solaires, la gestion technique centralisée sont les principaux composants contribuant à une meilleure maîtrise de la consommation d'énergie et au bilan carbone,
 - En outre, depuis 2018, tous les nouveaux entrepôts sont équipés de centrales photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation du locataire,
 - Depuis janvier 2022, la Société propose à ses futurs locataires Aut0nom®, l'entrepôt Premium Net zéro à l'usage,
 - Les arbres plantés dans le cadre du traitement paysager sont choisis dans des essences régionales, de préférence des feuillus, pour optimiser le bilan carbone,
 - Un personnel heureux travaille mieux : La couleur claire des murs et de la sous toiture, la bonne répartition de la lumière naturelle, la couleur et l'intensité de la lumière artificielle, la qualité de l'agencement des bureaux, le confort acoustique et la présence d'espaces de repos créent une ambiance favorable au bien-être, à la qualité du travail, à la productivité et à la prévention des accidents ;
- **Garantir la qualité de la construction** comme gage de la longévité et de la maîtrise des coûts d'entretien de l'immeuble, en recourant à des entreprises de construction et à des consultants de premier rang, reconnus pour leurs expériences, rigueur et niveau d'exigence ;
- **Si la gestion locative** exige une parfaite maîtrise des baux commerciaux, elle doit surtout être réalisée dans un esprit de partenariat de long terme et de très grand respect du client.

2.1.4. Stratégie et structure d'ARGAN

2.1.4.1. Entrepôt PREMIUM

ARGAN a pour stratégie de développer des entrepôts PREMIUM aux derniers standards. Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des arbitrages sélectifs multicritères (âge de l'actif, localisation, génération de trésorerie au regard des loyers cédés et empreinte carbone) sont réalisés périodiquement.

2.1.4.2. Politique de location

La Société pratique des prix de location aussi proches que possible des prix de marché dans un esprit de partenariat de long terme avec ses clients locataire.

2.1.4.3. Direction et contrôle d'ARGAN

La Société est structurée en Conseil de Surveillance et Directoire. L'Actionnariat se décompose à raison de 37% pour Jean-Claude LE LAN et sa famille, 15 % pour PREDICA et 48% de flottant (au 31 décembre 2024).

Le Conseil de Surveillance comprend 8 membres dont 3 indépendants, au 31 décembre 2024. Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale 2025, le Conseil de Surveillance sera réduit à 6 membres, dont 2 indépendants.

Depuis 2019, ARGAN a institué un Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et un Comité des Nominations et des Rémunérations composés chacun de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance parmi ses membres. Par ailleurs, le Directoire est composé de 4 membres. Pour davantage d'informations concernant les organes de gouvernance, le lecteur est invité à se référer à leur présentation au sein du Rapport Intégré ou encore au Chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel – Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise.

2.2. Histoire du Groupe

- **2000** : début de l'activité d'ARGAN sur le marché de l'immobilier logistique français métropolitaine ;
- **2007** : ARGAN est introduite en bourse avec succès le 25 juin 2007 pour un prix par action de 15€ sur le compartiment C d'Euronext ;
- **2009** : Argan reçoit la première certification HQE « Logistique Durable » couvrant l'ensemble des phases du projet d'extension de la plateforme logistique de L'Oréal à Vichy ;
- **2010** : ARGAN enregistre sa dixième année de croissance à deux chiffres de ses revenus locatifs ;
- **2011** : succès de l'augmentation de capitale réservée aux salariés d'ARGAN, leur part au capital est multipliée par plus de 6 à cette occasion (de 0,2% à 1,3% du capital) ;
- **2012** : Argan intègre le compartiment B d'Euronext ;
- **2013** : ARGAN réalise avec succès sa première émission obligataire pour un montant de 65 M€ à échéance 2018 ;
- **2014** : Obtention du 1^{er} Passeport HQE® EXCEPTIONNEL Certivéa pour la plateforme OXYLANE de VALENCIENNES ;
- **2015** : Le patrimoine d'ARGAN dépasse pour la première fois 1 milliard d'euros ;
- **2016** : Nomination de Jean-Claude LE LAN au grade de chevalier dans l'ordre de la légion d'honneur ;
- **2017** : ARGAN lance avec succès une émission obligataire de 130 M€ à échéance 2023 ;
- **2018** : Première livraison d'un entrepôt équipé d'une centrale photovoltaïque pour l'autoconsommation de l'exploitant, à Bordeaux ;
- **2019** : Acquisition auprès de CARREFOUR et d'un groupe d'investisseurs institutionnels de premier plan, de la SCI « CARGO » détenant 22 plateformes logistiques PREMIUM, au prix de 898 M€ ; les revenus locatifs annuels dépassent 100 M€ pour la première fois ;
- **2020** : La valorisation du patrimoine atteint 3 milliards d'euros ; ARGAN intègre le compartiment A d'Euronext ;
- **2021** : Succès de l'émission obligataire de 500 millions d'euros à échéance novembre 2026 lancée au mois de novembre ; livraison à AMAZON France d'une nouvelle plateforme logistique à la pointe des standards technologiques et environnementaux qui avait été initiée en 2018 ;
- **2022** : ARGAN livre en janvier sa première plateforme Aut0nom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte avec une centrale photovoltaïque en toiture couplée à des batteries de stockage, et disposant de pompes à chaleur air/air électrique et d'éclairage LEDs intelligent ;
- **2023** : ARGAN conforte sa place au sein des plus fortes capitalisations de l'immobilier coté en France et intègre l'indice EPRA en mars, puis le SBF 120 en septembre ;
- **2024** : Succès de l'augmentation de capital de 150 M€ réalisée en avril, conduisant à la création de 2 millions d'actions et la progression de la part flottant de l'actionnariat de 44% à 48%.

2.3. Le marché de l'immobilier logistique français

La société ARGAN intervient uniquement sur le marché des entrepôts en France Métropolitaine.

2.3.1. L'essor des entrepôts

Sous l'effet concomitant de la mondialisation et de l'externalisation de la fonction logistique des entreprises, l'immobilier logistique s'est considérablement développé à compter des années 2000.

Ce mouvement a donné naissance au métier de logisticiens ou de prestataires en logistique, métier couvrant l'entreposage voire le transport et c'est ainsi que sont apparus des spécialistes de la logistique tels FM LOGISTIC, GEODIS, XPO, KUEHNE+NAGEL, ID LOGISTICS, etc... opérant à l'international ainsi que des opérateurs de taille plus modeste et plus récents se cantonnant au marché français.

Consécutivement à cette évolution, l'industrie de l'immobilier logistique est née mettant en scène tous les acteurs de la chaîne : les développeurs, les promoteurs, les investisseurs, les constructeurs, les architectes, les bureaux d'études, les agents immobiliers spécialisés dans cette classe d'actifs.

De ce fait, les entrepôts se sont « normalisés », notamment sous la contrainte de la réglementation du 5 août 2002, remplacée par celle du 11 avril 2017, et selon les besoins exprimés par les logisticiens. C'est ainsi que, dès 2002, les entrepôts sont cantonnés en cellules de 6 000 m² séparées par des murs coupe-feu, comportent des cours de manœuvre pour les camions, de profondeur 35 mètres ainsi que des installations de sécurité au titre des ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Ces standards qualitatifs évoluent constamment à la hausse, notamment en ce qui concerne les performances énergétiques. ARGAN a ainsi été première à développer en 2010 un entrepôt BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour L'OREAL et a décidé d'équiper dès 2018, tous ses nouveaux entrepôts de centrales photovoltaïques pour l'autoconsommation des clients qui le souhaitent. En janvier 2022, ARGAN a inauguré AutOnom[®], son entrepôt à bilan carbone neutre en phase exploitation. AutOnom[®] est désormais généralisé pour tous nos nouveaux développements. Ce sont ainsi 12 d'entrepôts AutOnom[®] qui ont déjà été livrés à la date de rédaction du présent Document d'Enregistrement Universel.

Les hauteurs connaissent également une variation, passant de 8 mètres de hauteur libre sous poutres dans les décennies 1980 et 1990 à 10 mètres en 2000 puis 12 mètres depuis 2010.

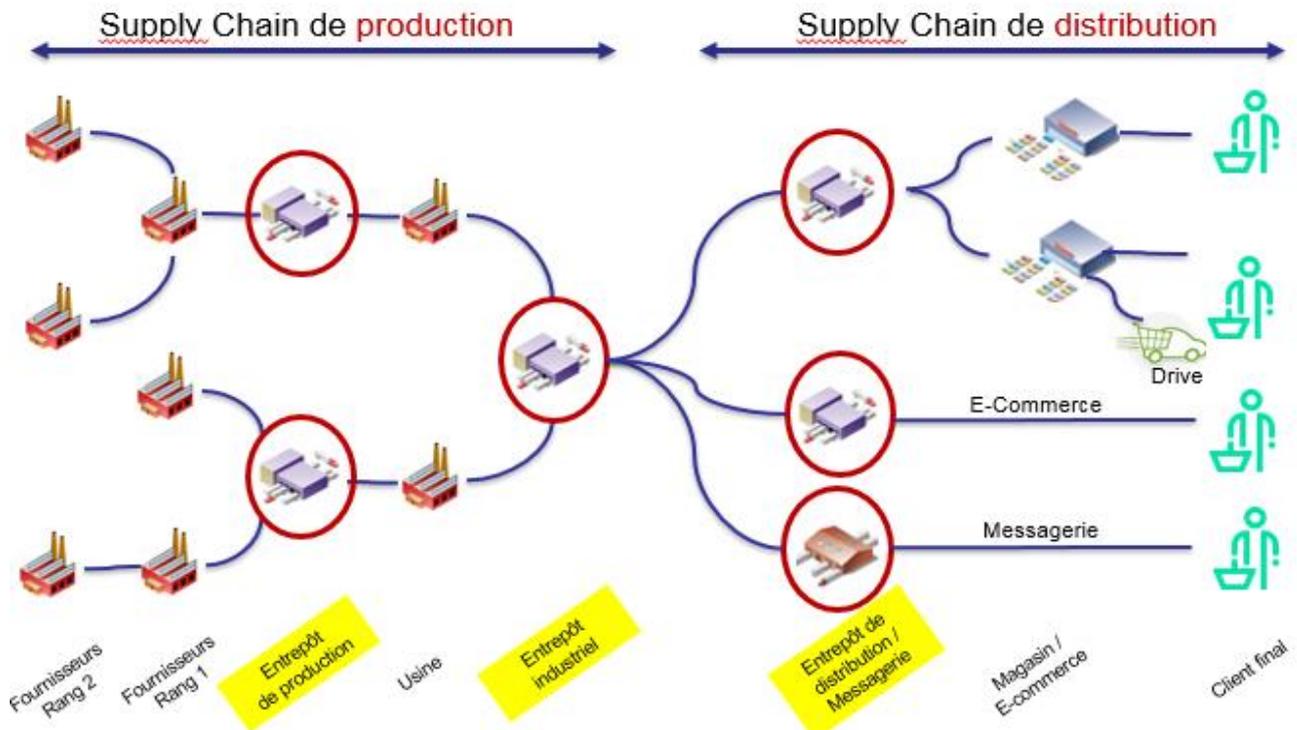
Développé d'abord pour l'essentiel sur la dorsale Nord-Sud le long des axes reliant Lille à Marseille en passant par les régions parisienne et lyonnaise, le marché des entrepôts a fait tache d'huile sur l'ensemble du territoire ces dernières années. Aujourd'hui, l'Arc atlantique ainsi que la région Normandie connaissent un essor significatif et représentent une opportunité de développement certaine.

Le poids croissant de la logistique dans une économie connectée, les nouveaux modes de consommation, en particulier via le e-commerce et la demande pour des délais de livraison de plus en plus courts, sont autant de moteurs pour le développement de ce marché.

La demande placée dans les entrepôts de plus de 5 000 m² s'est établie à 3,1 millions de m² en 2024 ; ce qui constitue une baisse de 31 % sur an (données CBRE). En conséquence, le taux de vacance progresse légèrement à 5,4% mais demeure à un niveau contenu à fin décembre 2024, avec un certain nombre de zones en situation de sous-offre.

L'investissement, consacré à l'immobilier logistique est de l'ordre de 5,1 milliards d'euros en 2024, signant un très fort rebond par rapport à 2023 (+68%), pour représenter une part historique de l'ensemble des transactions dans l'immobilier tertiaire à plus de 40%, devenant ainsi la première classe d'actifs en 2024 devant le bureau.

2.3.2. L'entrepôt au cœur de la Supply Chain



Nota : Il existe toujours des entrepôts attachés à un producteur notamment lorsque ce dernier distribue lui-même ses produits.

2.3.3. Les acteurs du secteur

Les acteurs opérant dans ce secteur sont nombreux et le rôle de chacun n'est pas toujours facile à identifier d'autant que certains acteurs accomplissent plusieurs métiers. Évoluent dans le secteur : les aménageurs, les promoteurs, les constructeurs, les investisseurs, les agents immobiliers, les preneurs à bail, c'est-à-dire les locataires, les services de l'État, les collectivités locales (principalement les intercommunalités) les architectes, les bureaux d'études et les Assets managers :

2.3.3.1. Les aménageurs

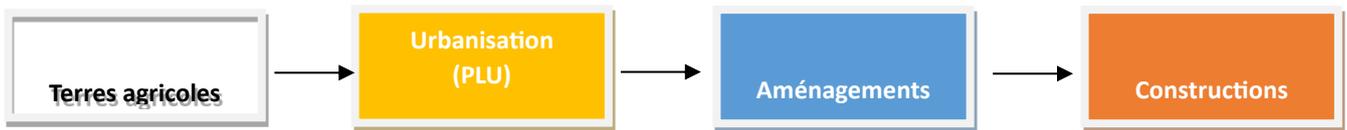
Pour construire un entrepôt de 100 000 m², il faut à minima le double de terrain – soit 200 000 m² ou 20 ha. Les terrains doivent préalablement être urbanisés pour être constructibles. Ce sont les communes ou intercommunalités qui affectent les terrains en zones destinées à la construction d'habitations, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, au travers du PLU ou PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunaux), lequel est validé par les services de l'État (préfecture).

L'élaboration des PLUI doit être en harmonie avec les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), les SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) et avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional Ile de France) pour ce qui concerne l'Ile de France.

Les aménageurs interviennent en amont, accompagnent et stimulent le processus d'urbanisation des terrains et ensuite réalisent les aménagements des terrains (routes, réseaux eaux potables, eaux usées, gaz, électricité, téléphone).

Des entreprises de travaux publics réalisent les travaux d'aménagements pour le compte des collectivités locales qui sont propriétaires des terrains après les avoir préalablement achetés aux propriétaires privés ; agricoles en général.

Des aménageurs peuvent également, en amont, acheter des terrains agricoles, afin de solliciter le classement en zone constructible auprès des collectivités locales, puis procéder aux aménagements et les vendre par la suite aux opérateurs que sont les promoteurs, les constructeurs ou les investisseurs-développeurs.



2.3.3.2. Les promoteurs

Les promoteurs achètent les terrains aux collectivités locales ou aux aménageurs et font construire les entrepôts, en général préalablement loués en l'état futur d'achèvement (BEFA), pour les vendre ensuite aux investisseurs.

Ils peuvent être également appelés à construire pour les utilisateurs propriétaires qui ne souhaitent pas être locataires.

Préalablement à la construction, il est nécessaire de concevoir l'entrepôt et d'obtenir les autorisations administratives : Permis de Construire et autorisation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et pour cela les promoteurs font appel aux architectes et bureaux d'études spécialisés en ICPE.

Cycle de développement :



2.3.3.3. Les constructeurs

Il y a deux manières de construire :

- Soit le maître d'ouvrage (propriétaire) mandate un architecte concepteur/constructeur pour réaliser le projet de A à Z ;
- Soit il s'adresse à un contractant général qui va réaliser l'opération de A à Z :
 - **Dans le premier cas :**
L'architecte se charge de la conception et de la demande de Permis de Construire et mandate des bureaux d'études spécialisés pour des missions de demande ICPE, de calcul de structure, d'études des réseaux de fluides (électricité, chauffage, installation d'extincteurs d'incendie, etc.),
L'architecte réalise les plans du projet et rédige le descriptif de la construction, passe les marchés de travaux en lots séparés et pilote les travaux,
En général dans ce schéma, l'architecte (maître d'œuvre) ne garantit pas le prix final au maître d'ouvrage, le prix n'étant connu qu'après le résultat des appels d'offres ;
 - **Dans le second cas :**
Le contractant général qui peut-être soit un Bureau ou une entreprise, réalise toutes les tâches décrites ci-dessus mais a de plus une obligation de résultat au travers d'un CPI (Contrat de Promotion Immobilière) et s'engage sur un prix total forfaitaire.
Note : **le maître d'ouvrage** est le propriétaire, **le maître d'œuvre** est l'architecte ou celui qui conduit et surveille la réalisation du projet.

2.3.3.4. Les investisseurs

En général les investisseurs achètent les entrepôts neufs aux promoteurs ou à d'autres investisseurs en cas de revente, leur métier étant de louer ces entrepôts à des locataires chargeurs ou logisticiens.

Ces investisseurs sont des Foncières ou des Fonds :

- Les Foncières comme ARGAN ont vocation à demeurer pérennes, gérant un patrimoine immobilier donné en location ;
- Les Fonds (très souvent anglo-saxons) sont montés pour des durées prédéterminées au terme desquelles les actifs sont vendus et les fonds dissous. C'est une approche rigoureusement financière, le sous-jacent étant les entrepôts.

Les cantonnements des métiers ne sont pas toujours respectés :

- Les investisseurs positionnés comme Argan, peuvent également assurer la promotion pour eux-mêmes dans le but de capter la marge promoteur ;
- Les constructeurs, pour améliorer leurs résultats, se transforment également en promoteur et certains sont également aménageurs ;
- L'offre de construction étant abondante, ce métier nécessite beaucoup de ressources ;
- Les promoteurs travaillent avec peu de fonds propres, une dizaine d'employés voire moins, et peuvent réaliser des résultats intéressants dès lors que la conjoncture est favorable à l'investissement, le facteur clé étant de pouvoir contracter un bail commercial avec un futur preneur préalablement à la réalisation du projet.

2.3.3.5. Les agents immobiliers

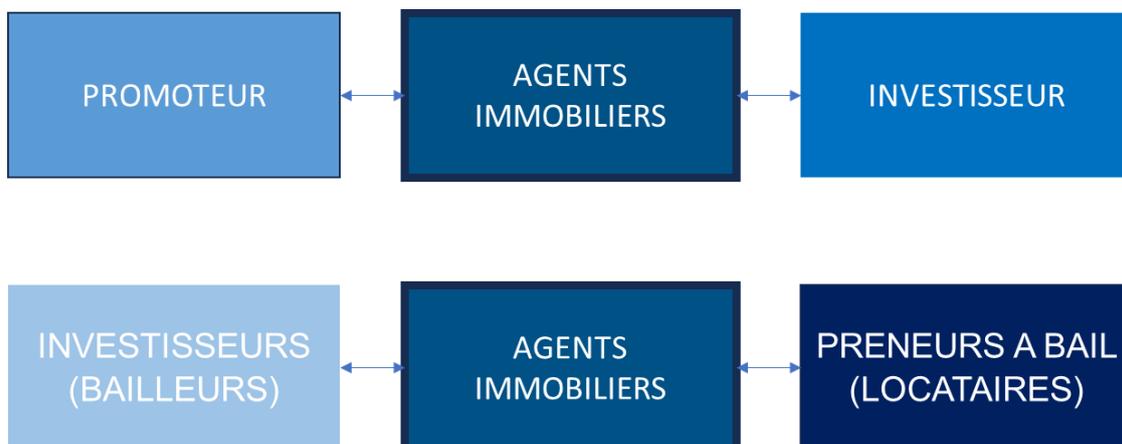
Les agents immobiliers ont acquis une position enviable dans ce secteur. Ils assurent l'interface entre l'offre et la demande à tous les niveaux :

- Entre preneurs à bail et promoteurs ou investisseurs/promoteurs ;
- Entre promoteurs et investisseurs.

D'une manière générale, ils évoluent à tous les étages du secteur.

La rémunération est de l'ordre de 1 % sur le montant des transactions (200 000 € pour une transaction de 20 millions) et d'environ 15 % des loyers annuels pour une location.

Le facteur clé de cette profession est d'accéder à l'information : Connaître qui veut acheter ? Qui veut vendre ? Qui veut louer ?



2.3.3.6. Les preneurs à bail

Les locataires, chargeurs ou logisticiens, sont les plus importants acteurs de la chaîne.

Ils ne se rendent pas propriétaires car ils ont choisi d'affecter leurs ressources financières à leur cœur de métier plus profitable plutôt que de les consacrer à l'immobilier.

De ce fait les zones dédiées à l'immobilier logistique seront éloignées des habitations et implantées le plus près possible des axes routiers ou autoroutiers.

Pour autant les entrepôts ne doivent pas être placés trop loin des bassins d'emploi.

2.3.3.7. Les services de l'État

Les services de l'État, sous le contrôle des préfets, étudient les demandes de Permis de Construire et de dossiers ICPE. C'est le préfet qui accorde l'autorisation relative aux ICPE mais les Permis de Construire sont accordés par les communes après instruction et soumis au contrôle de l'État.

2.3.3.8. Les collectivités locales

Les communes se préoccupent tout naturellement de l'urbanisme de leurs territoires et déterminent au travers de leur PLU(I), l'affectation des zones dédiées à l'habitat, aux commerces, à l'activité, à la logistique.

Il existe 3 types de communautés :

- Communautés urbaines (> 250 000 habitants) ;
- Communautés et agglomérations (> 50 000 habitants) ;
- Communautés de communes (>15 000 habitants).

Pour certaines collectivités, la logistique n'est pas bienvenue au prétexte qu'elle est génératrice de nuisances occasionnées notamment par les camions. C'est justement le travail d'explication et de conviction mené par notre équipe commerciale qui permet d'identifier des fonciers et de mener à bien des projets en mettant en avant le caractère français, familial et la vision long terme et qualitative d'Argan.

2.3.3.9. Les architectes et bureaux d'études

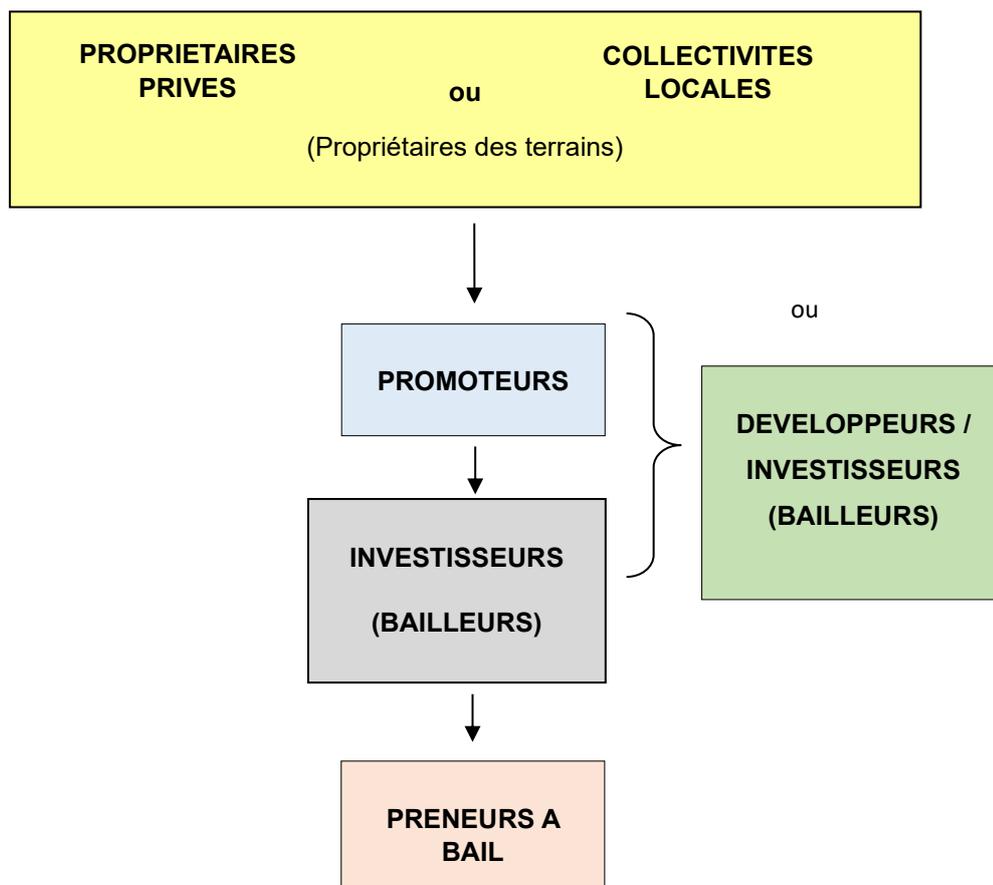
Ce sont des prestataires de services opérant pour les acteurs de la chaîne de développement : les architectes pour l'élaboration des Permis de Construire et les Bureaux d'études pour ce qui relève de leurs spécialités : aménagement, géotechniciens, structures, fluides, ICPE, etc.

2.3.3.10. Asset managers (sociétés de gestion en immobilier)

Les fonds d'investissement en immobilier utilisent les services de sociétés de gestion en immobilier (les Assets managers) auxquelles ils confient la gestion de leurs actifs immobiliers.

Ces sociétés assurent la gestion locative, le recouvrement des loyers, la gestion technique des immeubles directement ou indirectement.

Schéma bailleur / Preneur à bail



2.3.4. Les principaux concurrents

L'essor des entrepôts, suscite depuis quelques années, un vif intérêt de la part des investisseurs du fait de la rentabilité locative de cette classe d'actifs, avec un taux de rendement PRIME en France de 4,90 % au 31 décembre 2024 (Source : CBRE). Un intérêt renforcé lors et à la suite de la crise du COVID, au cours de laquelle cette classe d'actifs a montré sa résilience, mais également par le développement du e-commerce qui enregistre une croissance annuelle à deux chiffres ou proche de ce niveau.

En 2024, les transactions d'entrepôts ont été de l'ordre de 5,1 Md€. La logistique a attiré plus de 40 % des transactions en immobilier d'entreprise (Source : CBRE).

Se positionnent sur les **transactions ou développements**, deux catégories de concurrents :

- **Les Fonds d'Investissements** – tels AEW, AXA Real Estate, CBRE GLOBAL INVESTORS, DWS, ou encore Patrizia – opèrent sur le marché secondaire, en négociant des portefeuilles d'entrepôts existants, pas nécessairement de dernières générations, de manière opportuniste sur les marchés européens, américains ou asiatiques en fonction de la conjoncture.
Ces fonds adossés à des banques ou des compagnies d'assurance, confient la gestion de leurs entrepôts à des Assets managers.
Ce ne sont pas, à vrai dire, des concurrents d'ARGAN, mais plutôt des acheteurs potentiels ;
- **Les Développeurs / Investisseurs** – tels BARJANE, GLP, GOODMAN, SEGRO, SOGARIS, PARCOLOG, PROLOGIS, - **ou Promoteurs** – tels PRD, Telamon ou GICRAM- s'intéressent, comme ARGAN, au développement d'entrepôts neufs destinés à la location. Sur ce segment qui représente plus de 700 000 m² par an depuis 2020, ARGAN détient une part de marché estimée comprise entre 5 % et 10 %.

Le marché des **propriétaires d'entrepôts** est plus diffus car s'y positionnent à la fois les Développeurs / Investisseurs, les Fonds d'investissements et les propriétaires exploitants. Au global, le parc d'entrepôts (supérieur à 5 000 m²) en France est estimé représenter de l'ordre de 90 Millions de mètres carrés de surfaces bâties (Source : Afilog).

La catégorie des propriétaires exploitants ne constitue pas une concurrence directe, mais pour autant elle réduit la part de marché des entrepôts destinés à la location. Dans ce segment, nous trouvons principalement les enseignes de la Grande Distribution, telles que AUCHAN, CARREFOUR, INTERMARCHE, LECLERC, SYSTEME U, etc. Certaines d'entre elles alternant entre statut de propriétaire ou de locataire.

2.3.5. Les typologies d'entrepôts

2.3.5.1. Segmentation par rayons d'action

TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
ENTREPOTS A VOCATION NATIONALE	Ces entrepôts concernent des entreprises ayant une large nomenclature de produits stockés et à faible rotation. Exemple : pièces détachées automobiles, équipement de la maison et des ménages
ENTREPOTS A VOCATION REGIONALE	Concernent de gros volumes générant beaucoup de transports Exemple : grande distribution
ENTREPOTS A VOCATION LOCALE OU MESSAGERIE	Concernent de petits entrepôts à la périphérie des villes pour des produits nécessitant une forte fréquence de livraison Exemple : produits frais, pharmacie

2.3.5.2. Segmentation par nature de produits stockés

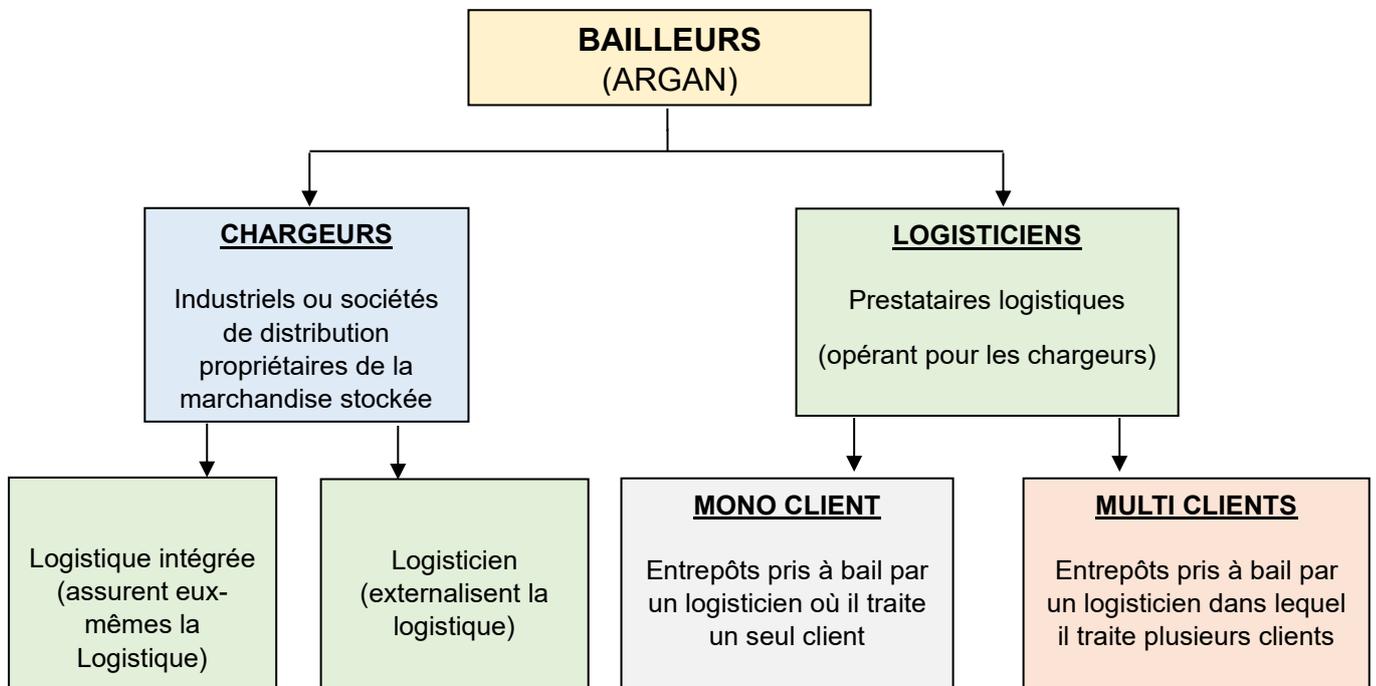
TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
<p>ENTREPOTS PRODUITS SECS (Température non régulée)</p>	<p>Pour produits ne nécessitant pas de régulation de température Exemple : alimentaires, pièces manufacturées</p>
<p>ENTREPOTS A TEMPERATURE REGULEE OU DIRIGEE</p>	<p>Concernent des produits dont la température ne doit pas dépasser une limite supérieure (25°C en général) Exemple : pharmacie, chocolat, etc.</p>
<p>ENTREPOTS A FROID POSITIF (1° à 8°C)</p>	<p>Concernent les produits frais Exemple : légumes, fruits, poissons...</p>
<p>ENTREPOTS A TEMPERATURE NEGATIVE (-20° à -30°)</p>	<p>Concernent les produits surgelés La construction de ces entrepôts exige une isolation de la structure de l'entrepôt vis-à-vis du sol. (Le coût de l'ingénierie de production du froid est sensiblement équivalent à celui de la structure de l'immeuble).</p>
<p>ENTREPOTS BI OU TRI TEMPERATURES</p>	<p>Concernent en général le secteur de la grande distribution selon la diversité des produits stockés</p>
<p>ENTREPOTS E-COMMERCE</p>	<p>Se décomposent en 2 grandes familles : les entrepôts standards et les entrepôts fortement mécanisés</p>

2.3.5.3. Segmentation par taille

TYPOLOGIE	COMMENTAIRES
FORMAT XXL > 50 000 m²	Entrepôts de grande taille favorable à la massification des transports et aux économies de frais d'encadrement Concernent les entrepôts à vocation nationale et les entrepôts régionaux et de la grande distribution
FORMAT 20 000 à 50 000 m²	Concernent les entrepôts les plus nombreux, en général régionaux voire nationaux pour de petits volumes
FORMAT < 20 000 m²	Calibrés pour des volumes de moindre importance ou pour des dessertes locales

2.3.6. Typologie des preneurs à bail

2.3.6.1. Chargeurs ou logisticiens

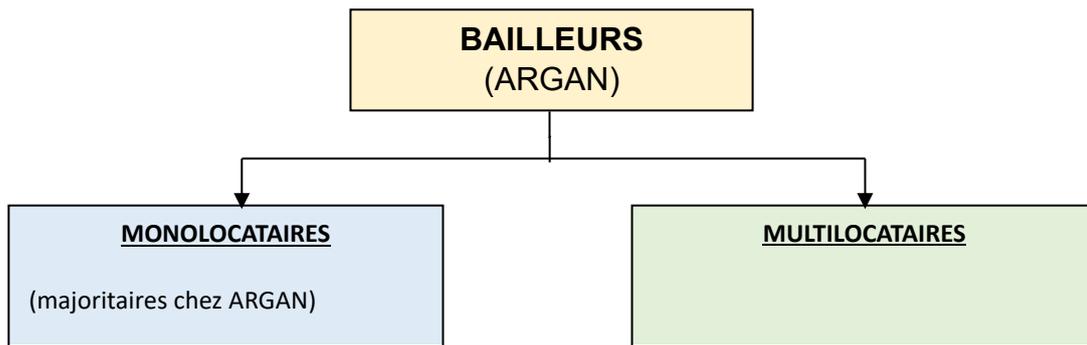


→ Avantages pour le Bailleur :
En principe plus pérenne
Meilleure lecture de la stratégie
du chargeur

→ Inconvénients pour le bailleur :
- Si le logisticien perd le
contrat de son client, le
bail ne sera pas renouvelé

→ Avantages pour le bailleur :
- Si le logisticien perd un
client, la location continue
- Massification des
transports

2.3.6.2. Location monolocataire ou multilocataires



→ Analyse :

1 seul locataire dans l'entrepôt

Gestion plus simple

Risque élevé en cas de non-renouvellement du bail.

→ Analyse :

Plusieurs locataires dans un même entrepôt

Gestion plus coûteuse (car il faut notamment assurer la répartition des charges).

Moins de risque en cas de non-renouvellement de l'un des locataires sous réserve qu'il ne soit pas dominant.

2.4. Un patrimoine d'envergure

2.4.1. Les actifs au 31 décembre 2024

Le patrimoine d'ARGAN s'établit à 3 710 000 m², composés de 89 plateformes logistiques et de 13 messageries, soit au total 102 immeubles.

Les derniers sites livrés en 2024 par ARGAN sont présentés ci-après par taille décroissante :

- **Mondeville (14), près de Caen pour Carrefour (82 000 m²)**



- **St-Jean-Sur-Veyle (01), près de Lyon pour U Proximité, un nouveau client (31 300 m²)**



- Chartres (28), pour un acteur majeur de la santé, nouveau client (18 000 m²)



- Bolbec (76), près du Havre pour DACHSER, nouveau client (15 200 m²)



- Augny (57), près de Metz pour 4 MURS, nouveau client (9 500 m²)



- Eslettes (76), près de Rouen pour DSV (4 600 m²)



- Castries (34), à proximité immédiate de Montpellier, pour Carrefour (4 300 m²)



- Bruguières (31), près de Toulouse, pour Géodis (Extension de 2 800 m² pour un total de 13 400 m²)



Le tableau ci-dessous représente les localisations, les modalités de détention, les surfaces des actifs du patrimoine, et les rubriques ICPE, établies dans un ordre chronologique :

#	Adresses Immeubles et type	Détention	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
1	CROISSY BEAUBOURG (77) 9/11 rue Pelloutier Plateforme logistique	PP	81 250	15 871	2 174	18 045	1510		2925 1412, 1432, 2920
2	CROISSY BEAUBOURG (77) 23 Allée 1 ^{er} Mai Plateforme logistique	PP	57 183	22 378	1 116	23 494		1510, 2663	2925, 1530, 1131, 2920
3	CHAPONNAY (69) rue du Professeur M. Dargent Plateforme logistique	PP	57 860	25 991	2 546	28 537	1510, 2920,		2925, 1432
4	CREUZIER LE NEUF (03) rue des Ancises Plateforme logistique	PP	90 781	25 252	1 441	26 693	1510, 1432		2925, 1530, 2910, 2920
5	FLEVY (57) rue André Maginot Plateforme logistique	PP	77 984	29 848	1 294	31 142	1510, 2663,		2925, 1432
6	BRIE COMTE ROBERT (77) Route de Férolles Messagerie	PP	36 112	6 593	456	7 049			2925
7	TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau » Plateforme logistique	PP	42 245	19 913	768	20 681	1510		2925
8	TOURNAN EN BRIE (77) « Le Closeau » Plateforme logistique	PP	22 500	2 211	720	2 931			

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
9	GONESSE (95) Zac du Parc des Tulipes Sud Plateforme logistique	PP	49 873	19 996	1 756	21 752	1510		2925, 2920
10	ROYE-(80) - Rue du champ Macret Plateforme logistique	PP	149 085	49 161	1 727	50 887	1510, 1432		2925, 1530, 2910
11	ROISSY EN BRIE (77) Zac des Grands Champs Plateforme logistique	PP	86 019	34 655	1 335	35 990	1510		2925
12	FERRIERES & BUSSY (77) Zac du Bel Air Plateforme logistique	PP	99 600	45 161	1 677	46 838	1510	2662, 2663,	1311, 1530, 2910, 2925
13	ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC Chesnes Plateforme logistique	PP	90 054	40 573	2 066	42 639	1510, 2662, 2663, 1530		2920, 2925, 2910
14	CHATRES (77) ZAC de Val Bréon Plateforme logistique	PP	162 937	69 332	2 837	72 169	1510, 1530, 2663		2910, 2925
15	COUDRAY MONTCEAUX-(91) - Bâtiment A Plateforme logistique	CBI	166 351	81 367	3 640	85 007	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
16	CHANTELOUP EN BRIE (77) ZAC Chêne St Fiacre Plateforme logistique	PP	55 309	24 317	2 233	26 550		1510	1131, 1432, 2663, 2925

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
17	TRAPPES (78) 27 rue Roger Hennequin Plateforme logistique	PP	115 325	49 866	2 409	52 275	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 1450, 2255		1412, 1432, 2925
18	WISSOUS (91) 575-619 rue du Berger Plateforme logistique	BAC	49 147	21 085	1 475	22 560		1510	2925, 2910
19	AMBLAINVILLE (60) Zac des Vallées Plateforme logistique	CBI	122 307	41 349	1 133	42 482	1510, 1532, 2662	1530, 2663	2925
20	LONGUEIL STE MARIE (60) Zac Paris Oise Plateforme logistique	PP	224 566	82 779	11 397	94 176	1510, 1530, 1432, 1412, 2920		1173, 2662, 2910, 2925
21	FAUVERNEY (21) « Boulouze » Plateforme logistique	PP	242 686	75 896	1 620	77 516	1510, 1530, 1432, 1450, 2920, 1520, 1525, 1611, 1630, 2662, 2663, 2711		1172, 1412, 2255, 2910, 2925
22	TRAPPES (78) 27 bis rue Roger Hennequin Messagerie	PP	19 900	4 269	399	4 668			
23	CERGY (95) Av du fond de Vaux Plateforme logistique	PP	45 246	12 883	757	13 640			2921, 2925, 4735

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
24	FERRIERES EN BRIE (77) Zac du Bel Air Plateforme logistique	PP	84 870	30 882	1 447	32 329	1510, 1530, 2662, 2663	2663	2714, 2925
25	ROUVIGNIES (59) (Valenciennes) Plateforme logistique	PP	171 203	73 139	1 865	75 004	1510, 1532, 2663	1530, 2662,	2910, 2925
26	MITRY MORY (77) Zac de la Villette aux Aulnes Plateforme logistique	PP	41 677	12 371	2 904	15 275	1432	1510	1412, 2925, 2920
27	WISSOUS (91) 1549-1641 rue du Berger Plateforme logistique	CBI/BAC	57 832	26 144	2 074	28 218	1510, 1532, 2662, 2663	1530, 2663	1136, 1511, 2921, 2925, 2150
28	COUDRAY MONTCEAUX--(91) - Bâtiment B Plateforme logistique	CBI	152 868	74 057	3 563	77 620	1510, 1530, 2662, 2663, 1432		1412, 2910, 2925
29	ST BONNET LES OULES (42) Zone de Lapra Plateforme logistique	PP	143 358	50 361	1 669	52 030	1510		1200, 1414, 1530, 1532, 2255, 2925
30	VILLE EN VERMOIS (54) Zac Moussière Messagerie	PP	62 252	11 678	1 631	13 309			1435
31	ST AIGNAN DE GRAND LIEU (44) Zac Aéroport Messagerie	PP	51 366	9 187	2 453	11 640			1434
32	BRUGUIERES (31) 80 Avenue de Toulouse Messagerie	PP	50 090	12 151	1 887	14 083			

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
33	BRUGES (33) Rue du Commandant Molliere Messagerie	PP	42 169	10 486	2 602	13 087			
34	TRAPPES (78) 27 ter rue Roger Hennequin Plateforme logistique	PP	66 029	24 217	1 724	25 941	1510, 1530, 2662	1532, 2663	4320, 4331, 2925
35	CERGY (95) 13 rue de la Garenne Plateforme logistique	PP	74 482	29 121	906	30 027	1510, 1530, 2662, 4755	1532, 2663	2925
36	VALENTON (94) ZAC Val de Pompadour, rue ferme de la Tour Plateforme logistique	PP	37 447	4 423	760	5 183			1510, 1511
37	ATHIS-MONS (91), 1 rue du Jacana Plateforme logistique	BAC	32 925	10 904	671	11 575			2925
38	LOGNES (77), 16 Bd de Courcerin Messagerie	CBI	51 879	9 238	3 826	13 064			
39	STRASBOURG (67) 10 rue la minoterie Schiltigheim Plateforme logistique	PP	33 313	17 009	528	17 536	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		
40	SAUVIAN (34), ZAC Les portes de Sauvian Plateforme logistique	PP	156 306	53 512	2 048	55 560	1510		1530, 2925, 4755

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
41	MEUNG SUR LOIRE (45) 9 ^{ème} av. Parc Synergie Plateforme logistique	PP	76 072	30 494	1 137	31 631	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925
42	LIMEIL BREVANNES (94), Avenue Jean Monnet Hub de messagerie	BAC	67 249	15 878	1 476	17 354			
43	GUIPAVAS (29), 370, rue Jacqueline Auriol - ZAC de Saint THUDON Messagerie	PP	19 863	3 571	1 069	4 640			
44	SUCY EN BRIE (94), Chemin du marais Plateforme logistique	PP	18 154	8 360	473	8 833	2565		1131, 2560, 2561, 2575
45	WISSOUS (91) Zac Haut de Wissous 2 Plateforme logistique	PP	115 115	48 693	3 971	52 664	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2663	1511, 2925, 4320, 4330, 4331, 4510, 4755
46	CESTAS (33) Zac JARY IV Plateforme logistique	PP	67 830	18 724	1 121	19 845		1510	2910, 2663, 2925
47	MOISSY CRAMAYEL 1 (77), parc d'activité Moissy Sud Plateforme logistique	PP	42 249	22 276	2 232	24 508	1510		
48	MOISSY CRAMAYEL 2 (77), parc d'activité Moissy Sud Plateforme logistique	PP	43 357	19 167	844	20 011	1432	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1412, 2925
49	PUSIGNAN (69) Plateforme logistique	PP	74 116	32 769	826	33 595	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2910, 2925

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
50	FLEURY-MEROGIS (91) Plateforme logistique	PP	125 673	64 542	2 716	67 258		1510	1413, 1511, 2795, 2925, 4735
51	ALBON (26) Plateforme logistique	PP	81 104	30 348	886	31 234	1510, 1530, 1532, 2662, 2663		2925, 2910
52	LA CRECHE (79) Plateforme logistique	PP	124 738	31 065	1 941	33 006			1511, 2925, 4735
53	GENNEVILLIERS (92) Messagerie	CODP	35 065	8 227	3 560	11 787			
54	TOURS CHANCEAUX (37) Zac du Cassantin Plateforme logistique	PP	68 728	15 983	1 238	17 221			1511, 2925, 4735
55	STRASBOURG VANDENHEIM (67) Plateforme logistique	PP	64 069	20 013	1 251	21 264			1511, 2925, 4735
56	BILLY BERCLAU (62) Parc de l'industrie Artois Flandres Messagerie	PP	30 450	6 945	438	7 383			
57	ARTENAY POUPRY (28) ZA de Villeneuve II Plateforme logistique	PP	341 668	126 437	4 754	131 191	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663		1436, 2910
58	LE MANS ALLONNES (72) Monne Plateforme logistique	PP	273 073	76 622	4 062	80 684	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	1511, 4331	1436, 1450, 2714, 2925, 4510, 4735, 4801

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
59	LUNEVILLE (54) Lieudit Ferme de la Maison de Briques Plateforme logistique	PP	169 550	58 556	5 170	63 726	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 2920	4734	1436, 1450, 1511, 2714, 2910, 2921, 2925, 4320, 4510, 4511, 4735, 4741, 4801
60	AVIGNON LAUDUN (30) ZAC Antoine Lavoisier Plateforme logistique	PP	133 572	84 147	1 398	85 545	4511, 4320, 4331, 1436, 1450, 1510	2662, 2663	4510, 4741, 4718, 4330, 4734, 4801, 1530, 1532, 1630, 2711, 2910, 2925
61	AULNAY SOUS BOIS (93) Boulevard André Citroën Plateforme logistique	PP	161 827	60 667	1 727	62 394	1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4511		1450, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4734, 4741, 4801
62	BOURGES (18) Lieudit Le Vallon Plateforme logistique	PP	198 815	66 190	2 337	68 527	1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2663	1450, 1511, 2714, 2910, 2925, 4510, 4734, 4735, 4801
63	VENDIN (62) ZA du Bois Rigault Plateforme logistique	PP	171 724	51 397	3 735	55 132	1510, 1530, 1532, 2662, 2663,	4331	4734, 2910, 4741, 1450, 2925, 4510, 4801, 4715, 4320
64	EPAUX BEZU (02) Z.I.D. de l'OMOIS Plateforme logistique	PP	133 531	54 030	1 603	55 632	4001, 4510, 1450, 1510, 4755,	2662, 2663, 4331	4440, 4441, 4320, 4718, 1436, 4801, 1530, 1532, 1630, 2925, 2711, 4220,
65	MACON BAGE (01) Plateforme logistique	PP	177 420	57 720	1 583	59 303	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663	4734	1436, 2714, 2910, 2925, 4320, 4510, 4511, 4741, 4801

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
66	SAVIGNY SUR CLAIRIS (89) Lieudit Grands Champs Plateforme logistique	PP	185 972	59 059	2 639	61 698	1412, 1432, 1450, 1510, 1530, 1532, 2255, 2662, 2663		1172, 1173, 1200, 1520, 1525, 2910, 1525
67	CHOLET (49) ZAC du Cormier 5 Plateforme logistique	PP	189 720	56 310	1 198	57 508	1450, 1510, 1530, 1532, 2662, 2663, 4001, 4320, 4331, 4755	4734	1436, 2925, 4110, 4120, 4130, 4140, 4220, 4441, 4510, 4741, 4801
68	CREPY EN VALOIS (60) 12 rue Louis Armand Plateforme logistique	PP	201 190	49 519	1 500	51 019		1510, 1511	1172, 1185, 1450, 1520, 1412, 1432, 1532, 2255, 2663, 2714, 2925
69	BILLY BERCLAU (62) 337 rue de Prague Plateforme logistique	PP	123 195	33 911	1 549	35 460			1511, 2925, 1532
70	LA COURNEUVE (93) 51 - 53 av Verdun 81 rue Maurice Berteaux Plateforme logistique	PP	52 613	20 794	1 310	22 104			1511, 2925, 2714
71	COMBS LA VILLE (77) ZAC rives Francilienne Bd Maurice Fauré Plateforme logistique	PP	57 266	23 079	3 121	26 200	1510		2925

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
72	BRIE COMTE ROBERT (77) RD 316 Lieudit LES PREY LE ROY Plateforme logistique	PP	79 196	20 365	1 000	21 365			1511, 2925, 4735
73	TOULOUSE PLAISANCE DU TOUCH (31) 1 rue Docteur Charcot Plateforme logistique	PP	91 357	30 762	2 584	33 346		1511	4802, 2925
74	LABENNE (40) Lieudit Artiguenave Plateforme logistique	PP	123 746	33 711	1 721	35 432		1510	1414, 1511, 2910, 2925, 4802
75	CESTAS (33) Parc activités Jarry III Plateforme logistique	PP	107 228	18 428	1 339	19 767			1511, 1136, 2925
76	ST QUENTIN FALLAVIER (38) ZAC DE CHESNES NORD, 53 rue du Parc Forestier Plateforme logistique	PP	61 408	22 699	2 265	24 963	1510		2925, 4802
77	BAIN DE BRETAGNE (35) 13 rue de la Seine Plateforme logistique	PP	80 402	10 670	1 321	11 991			1511, 2925
78	PLOUFRAGAN (22) rue du Boisillon Plateforme logistique	PP	116 424	24 030	774	24 804	1510, 2255		1434, 1530, 2925

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
79	GONDREVILLE FONTENOY (54) Plateforme logistique	PP	60 019	13 205	772	13 977	1510		2910-A-2, 2925-1
80	METZ (57) ZAC SUD FRESCATY Plateforme logistique	PP	191 827	174 573	11 135	185 708	1510-a		2910-A-2, 1185-2-a, 2925-2
81	ESCRENNES (45) Plateforme logistique	PP	87 212	18 384	847	19 231		1510, 4220	1436, 1450, 2910-A-1, 2925, 4320, 4321, 4330, 4331
82	LUDRES NANCY (54) Plateforme logistique	PP	86 612	41 830	1 718	43 548	1450-1, 1510-1, 1530-1, 1532-1, 4801-1, 2662-1, 2663-1-a	1511-2, 2663-2-b	2925, 1436, 2910-A-2, 4320-2, 4331-3, 4510-2, 4511-2
83	NEUVILLE AUX BOIS (45) Plateforme logistique	PP	225 492	82 645	2 180	84 825	1510-1	2662-2, 2663-1-b, 2663-2-b	1530-3, 1532-3, 2910-A-2, 2925-1, 4715-31185-2-a
84	OUARVILLE (28) Bac Serres Besnard Serres	BAC	108 503	6 000		6 000			4718-2-b
85	PLESSIS PATE (91) 8 Av. de la Tremblaie Plateforme logistique	PP	62 436	22 034	2 562	24 596		1510-2	1511-3, 2925, 1450
86	ROGNAC (13) 47, Av. Lavoisier Plateforme logistique	PP	33 222	20 299	2 363	22 662		1510	2925
87	LENS (62) 10 rue de l'Europe Plateforme logistique	PP	78 353	25 441	2 945	28 386		1510	2925, 2910-A-2

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
88	SERRIS (94) Plateforme logistique	PP	33 881	12 587	1 333	13 920		1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2925
89	SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76) Plateforme logistique	PP	52 092	12 324	1 556	13 880		1510, 1530, 1532, 2662, 2663	2925, 2910, 4720
90	COMPANS (77) Messagerie	BAC	49 105	14 465	800	15 265			2925
91	FOUCHERES (89) Plateforme logistique	PP	287 260	149 668	3 184	152 852	1510	2663-1-b, 2663-2-a, 4431	1436, 2910-A-2, 2925, 4422, 4802-3-1b, 4320
92	JANNEYRIAS (87) Plateforme logistique	PP	81 814	37 449	763	38 212	1510 1530.1 1532.1 2662.1 2663.1.a 2663.2.a		2910.a.2 2925
93	MIONNAY (01) Plateforme logistique	PP	32 398	13 523	1 499	15 022		1510 1530 1532 2662 2663-1 2663-2	
94	MONTBARTIER (82) Plateforme logistique	PP	80 678	18 351	968	19 319		1510	2925 2910 4510
95	ST-JEAN-SUR-VEYLE (01) Plateforme logistique	PP	60 285	13 817	691	14 508		1510	2925

#	Adresses Immeubles et type	Déten-tion	Surface Terrain	SURFACE DU BATIMENT			Rubriques ICPE (le cas échéant)		
				Entrepôt	Bureaux locaux sociaux	TOTALE	Autorisation	Enregistrement	Déclaration
96	ESLETTES (76) Messagerie	PP	23 281	3 992	571	4 563			
97	CASTRIES (34) Plateforme logistique	PP	8 932	3 326	1 000	4 326			
98	ST-JEAN-SUR-VEYLE (01) Plateforme logistique	PP	64 927	30 044	1 473	31 517	1510		2925
99	BOLBEC (76) Plateforme logistique	PP	37 544	14 585	599	15 184		1510	2910 2925
100	MONDEVILLE (14) Plateforme logistique	PP	304 422	78 223	3 955	82 178	2.1.5.0-1		4001 1510-2a 1185-2-a 1436-2 1450-2 2714-2 2910.A-2 2925-1 4320-2 4510-2 4511-2 4801-2 47XX
101	AUGNY (57) Plateforme logistique	PP	36 984	9 229	269	9 498		1510	2925
102	CHARTRES (28) Plateforme logistique	PP	37 930	17 715	453	18 168		1510-2 1530-2 1532-2 2662-2 2663-1-b 2663-2-b 4331	
	TOTAL		9 864 324	3 509 490	197 037	3 706 527			

Typologies de détention :

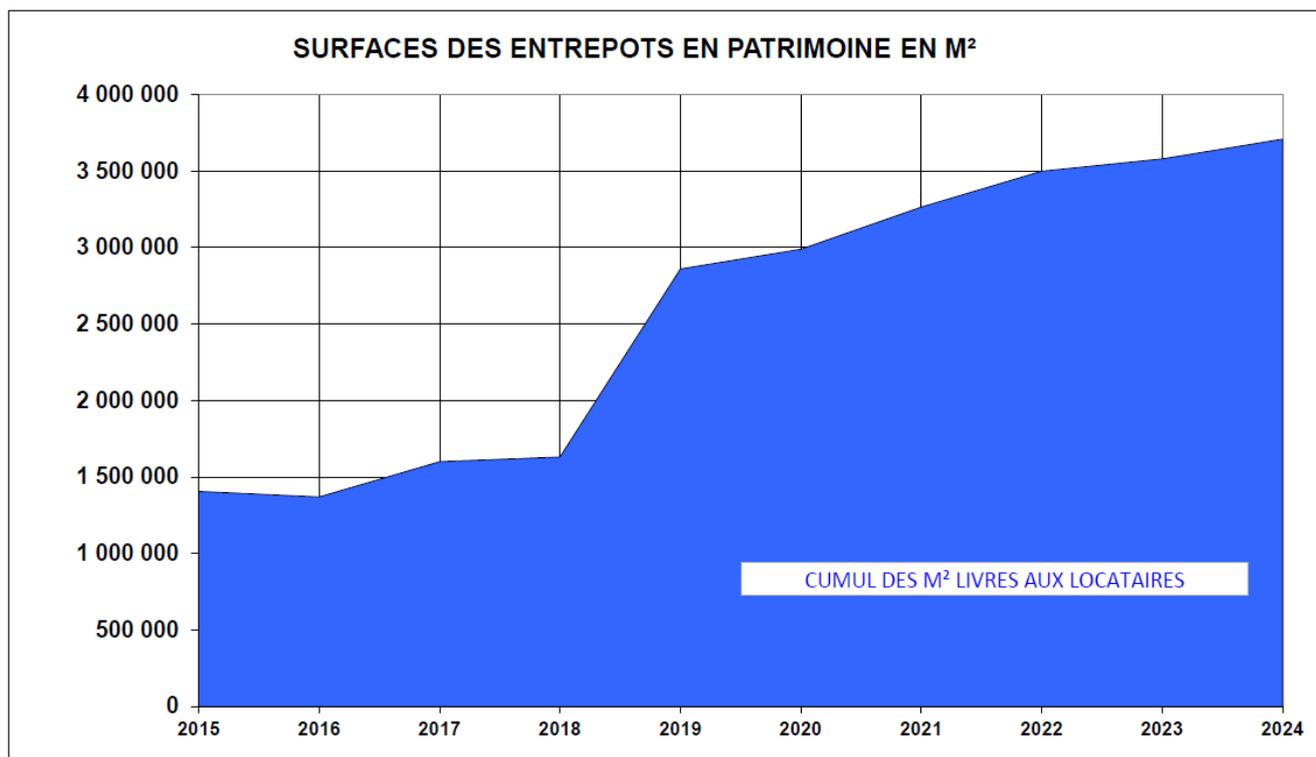
- CODP = Convention d'Occupation du Domaine Public
- BAC = Bail à Construction
- CBI= Crédit-Bail Immobilier
- PP=Pleine Propriété

2.4.2. Analyse du patrimoine

L'ensemble du portefeuille d'entrepôts d'ARGAN est constitué de plateformes logistiques récentes PREMIUM. Ces entrepôts sont tous situés en France métropolitaines continentale et principalement en Île de France (29% du patrimoine d'ARGAN).

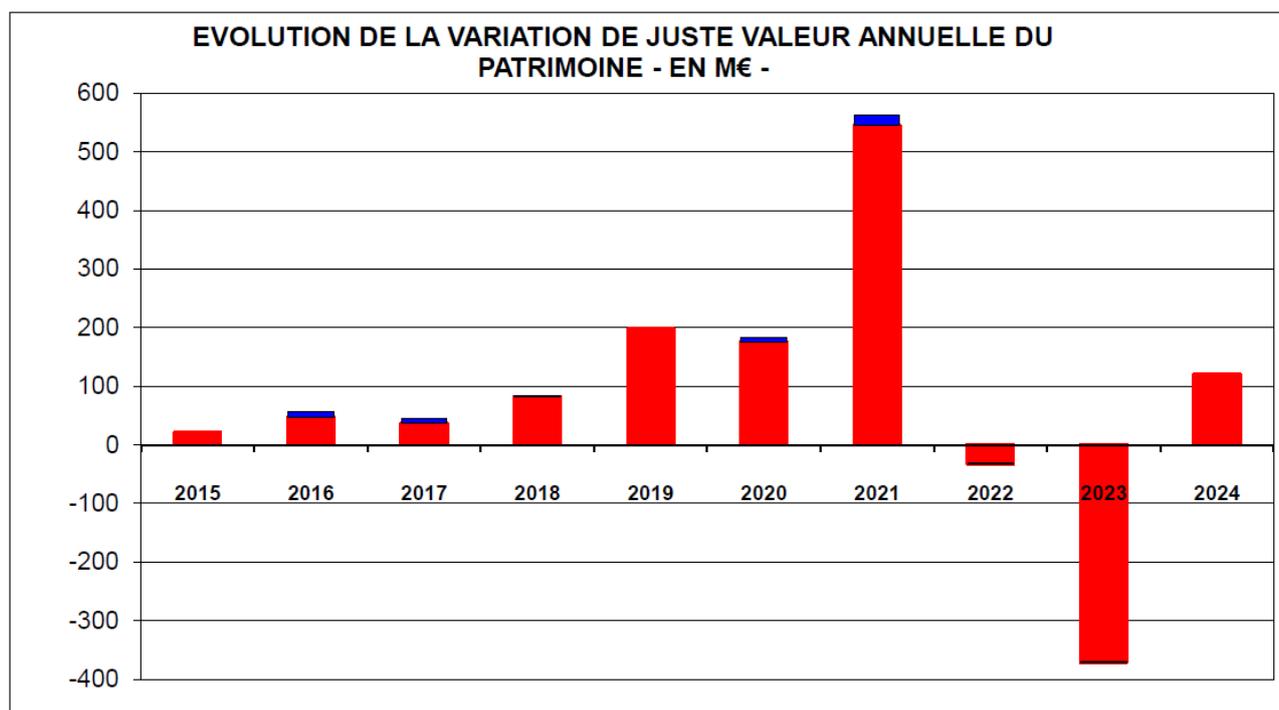
La majeure partie des actifs permettent un stockage à température ambiante (80% des entrepôts), pour un âge moyen de 11,6 ans avec 49 % des actifs détenus depuis moins de 10 ans. La taille moyenne d'une plateforme est d'environ 36 300 m². ARGAN détient notamment 28 plateformes XXL (dont la surface moyenne dépasse 50 000 m²).

Le patrimoine construit de la Société s'élève à 3 710 000 m² au 31 décembre 2024, en hausse de + 4 % par rapport à l'année précédente et de +164 % par rapport à fin 2015. Le tableau ci-dessous reprend l'évolution des surfaces d'entrepôts du patrimoine depuis 2010 ainsi que de la valorisation hors droits qui s'établit à 3,9 milliards d'euros à fin 2024 :



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cumul m² livrés locataires	1 406 000	1 370 000	1 600 000	1 630 000	2 860 000	2 990 000	3 265 000	3 500 000	3 580 000	3 710 000
Evolution annuelle m ²	6%	-3%	17%	2%	75%	5%	9%	7%	2%	4%
Valeur Hors droits (M€)	961,5	1 022,5	1 255,9	1 385,6	2 670,5	3 011,9	3 745,5	3 942,3	3 677,7	3 914,7
Evolution annuelle Valeur	7%	6%	23%	10%	93%	13%	24%	5%	-7%	6%

Le tableau ci-dessous reprend l'évolution du patrimoine depuis 2015 accompagné de l'évolution de la juste valeur par an sur la période :



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Variation Juste valeur	21,1	46,3	37,0	81,2	197,1	174,6	544,6	-31,8	-370,8	120,4
Résultat des cessions	-1,2	10,6	6,9	2,9	-0,3	9,3	18,5	-0,2	-0,3	-1,6
Patrimoine Hors droits	962	1 023	1 256	1 386	2 670	3 012	3 745	3 942	3 678	3 915
Variation JV / Patrimoine A-1	2%	5%	4%	6%	14%	7%	18%	-1%	-9%	3%

L'évolution de la valorisation du patrimoine dépend de l'évolution des taux de capitalisation, qui reflètent notamment les taux d'intérêt du marché. Au 31 décembre 2024, le taux de capitalisation hors droits s'établit à 5,20 %, en progression de 10 points de base par rapport à fin décembre 2023. Il est à noter que le taux de capitalisation hors droits à fin 2024 marque toutefois une inflexion à la baisse de 10 points de base (5,30% au 30 juin 2024), après 2 exercices (2022 et 2023) de décompression des taux de capitalisation.

Cette quasi-stabilité des taux de capitalisation, conjuguée à une progression des loyers de marché a contribué à une hausse de la juste valeur du patrimoine de + 120,4 millions d'euros en 2024.

Pour davantage d'informations, le lecteur est invité à se référer à l'extrait de l'expertise de CBRE Valuation, présenté au paragraphe 2.7 du présent Document d'Enregistrement Universel.

2.4.3. Les locataires

Les locataires d'ARGAN sont constitués en grande partie par des **entreprises de premier plan**. Pour **la plupart** (à **77 %**), il s'agit de **chargeurs, industriels** ou **distributeurs** – tels qu'Auchan, BSH électroménager ou encore Carrefour – ou de **logisticiens** (à **23 %**, dont **17 %** de **logisticiens multi-clients** et **6 % mono-clients**) – tels qu'Alloga, Arvato ou encore FM Logistic. Les **12 premiers clients** d'ARGAN (Carrefour, FM Logistic, Amazon, Auchan, Monoprix, Decathlon, Geodis, Renault, L'Oréal, Castorama, Eural et Aldi) **représentent 71 %** des **revenus locatifs annualisés**, répartis sur **58 sites**. La distribution alimentaire, représente le premier secteur avec 40 % des revenus locatifs annualisés d'ARGAN à fin 2024, suivie de la logistique & Transport (21 %) et de l'équipement de la personne (11 %).

Au 31 décembre 2024, le **taux d'occupation** est de **100 %** pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux de **5,3 ans**, dont :

- Plus de 6 ans : 43 % ;
- De 3 à 6 ans : 29 % ;
- Moins de 3 ans : 28 %.

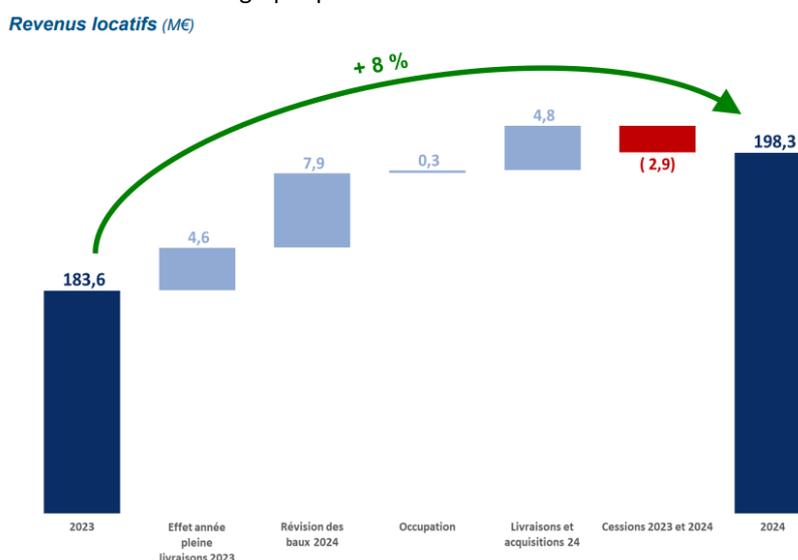
2.5. Un modèle porteur de création de valeur à forte rentabilité

2.5.1. Une stratégie tournée vers la croissance

ARGAN a pour stratégie de développer des entrepôts PREMIUM aux derniers standards. Pour maintenir ce patrimoine « PREMIUM », des arbitrages portant sur les plus vieux entrepôts ont lieu périodiquement. La Société pratique des prix de location aussi proches que possible des prix de marché dans un esprit de partenariat de long terme avec ses clients locataires.

L'attention portée à la qualité des actifs détenus ainsi qu'au maintien d'une relation de long terme et de confiance avec les clients a permis à ARGAN d'enregistrer une forte croissance de ses revenus. L'objectif de revenus à fin 2025 est de 210 millions d'euros, après avoir réalisé 198 millions d'euros en 2024 et 67 millions d'euros en 2016, ce qui représente sur la période 2016-2024 un taux de croissance annuel moyen des revenus locatifs de l'ordre de +14%.

Plus spécifiquement, les revenus locatifs ont crû fortement de +8 % de fin 2023 à fin 2024. Cette progression de 14,7 millions d'euros de revenus locatifs additionnels est graphiquement détaillée ci-dessous :



2.5.2. Un modèle à la forte rentabilité démontrée avec un endettement maîtrisé

Le modèle de développement d'ARGAN se caractérise par une forte rentabilité, avec un Résultat Net Récurrent représentant en moyenne et sur le long terme de l'ordre de 70 % des revenus locatifs. Plus spécifiquement, ce ratio s'est établi à 69% en 2024.

Cette forte rentabilité traduit une capacité à répondre aux évolutions et aux attentes du marché et reflète la pertinence des choix stratégiques opérés en développant un patrimoine :

- De qualité PREMIUM, sur des implantations recherchées ; et en
- Répondant aux attentes des clients-locataires, avec des entrepôts sur mesure, de haute qualité technique et environnementale, et une relation de confiance sur le long terme.

ARGAN entend par ailleurs poursuivre son développement en s'appuyant sur un endettement maîtrisé. Le ratio de LTV EPRA atteint 43,1% à fin 2024 et, à taux de capitalisation constant ou proche du niveau au 31 décembre 2024 (5,2 % hors droits), ce ratio devrait poursuivre la baisse significative engagée, dans un contexte où le Groupe a cessé, à partir de 2024, de lever de la nouvelle dette.

Dans un contexte de stabilisation des taux, le coût de l'endettement est de 2,25% fin 2024 contre 2,3% fin 2023. Il est amené à baisser à environ 2,1% fin 2025, avec une hypothèse d'Euribor 3 mois de 2,5 % sur l'année.

2.6. Cadre lié aux réglementations

Dans le cadre du développement et de la détention d'actifs immobiliers, la Société est soumise à diverses réglementations et doit répondre aussi bien à des impératifs de prévention des risques pour la santé et le respect de la sécurité des personnes que de sauvegarde de l'environnement. Les principales caractéristiques de ces réglementations sont décrites ci-après, étant précisé que cette présentation n'a pas vocation à fournir une analyse exhaustive des réglementations auxquelles la Société est soumise.

2.6.1. Réglementation relative au droit de l'urbanisme

Dans le cadre de la construction de ses entrepôts, ARGAN doit tenir compte des règles applicables en la matière et notamment des règles locales - le Plan d'Occupation des Sols (POS) ou, depuis la loi SRU (Solidarité et renouvellement Urbain) du 13 Décembre 2000, le PLU (Plan Local d'Urbanisme) régi par les articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, ainsi que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) - lesquels doivent être compatibles avec les normes supra-communales, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) régi par les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et, dans la Région Parisienne, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

Ces divers documents d'urbanisme appliquent les grands principes définis par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air et des écosystèmes.

En l'absence de POS ou de PLU, il faut appliquer le droit commun en respectant les règles contenues dans le règlement national d'urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.6.2. Réglementation relative à la réglementation ICPE

L'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif à la prévention des sinistres dans les entrepôts couverts soumis à autorisation, enregistrement et déclaration sous la rubrique 1510, remplace l'arrêté du 5 août 2002. Il s'applique aux entrepôts couverts (stockage de matières, produits ou substances combustibles en quantité supérieure à 500 tonnes...) à l'exception des dépôts utilisés au stockage de catégorie de matières, produits ou substances relevant de la nomenclature établie par le Conseil d'État, des bâtiments destinés exclusivement au remisage de véhicules à moteur et de leur remorque et des établissements recevant du public.

Cette autorisation, accordée par le Préfet, est instruite par les services de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et vise à la protection de l'environnement, des personnes et des biens. Dans ce cadre, une enquête publique est notamment instruite auprès des populations riveraines et locales par un Commissaire enquêteur qui remet un rapport mentionnant son avis sur le projet d'implantation.

La Société fait appel à des entreprises spécialisées pour la construction de ses plateformes. Elle veille particulièrement à sélectionner des entreprises de qualité, disposant des compétences et de l'expérience nécessaires à garantir la qualité environnementale de ses projets.

Les entrepôts d'ARGAN sont tous autorisés dès lors que la taille et la nature des matériaux stockés le justifient.

Les autorisations préfectorales délivrées avant la prise en compte de l'arrêté du 11 avril 2017 pourraient être remises en cause par les DREAL en cas de changement significatif de la nature et de la quantité des produits stockés ; dans cette hypothèse, il serait alors fait application dudit arrêté.

ARGAN possède des immeubles bénéficiant d'autorisations antérieures à l'arrêté du 11 avril 2017, mais qui – s'il le fallait – seraient éligibles aux critères dudit arrêté moyennant la réalisation éventuelle, le moment venu, de quelques aménagements.

Il existe à ce jour 3 régimes ICPE différents, à savoir :

- **Un régime Déclaratif** pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt inférieur à 50 000 m³ ;

- **Un régime Enregistrement** pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt compris entre 50 000 m³ et 900 000 m³ ; et
- **Un régime Autorisation** pour le stockage de produits combustibles supérieur à 500 tonnes et un volume de l'entrepôt supérieur à 900 000 m³.

ARGAN apporte une attention toute particulière au respect de cette réglementation, primordiale dans son secteur d'activité. Elle se charge elle-même, avec le concours d'un bureau d'études externe spécialisé, de la constitution du dossier, en liaison et, pour le compte du locataire, assiste aux réunions préparatoires jusqu'à l'obtention de l'arrêté préfectoral délivré au nom du locataire.

Au 31 décembre 2024, le Groupe est propriétaire d'immeubles comportant des installations classées répertoriées au tableau présentant les localisations, les modalités de détention et les surfaces des actifs du patrimoine, dans un ordre chronologique, inséré à ce document précédemment.

2.6.3. Réglementation relative à la santé

2.6.3.1. Amiante

Longtemps utilisée dans le secteur de la construction pour ses propriétés d'isolation thermique, phonique, et de protection des structures contre les incendies, l'utilisation de l'amiante est interdite en France depuis le 1^{er} janvier 1997, en raison de ses effets cancérigènes.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à la présence d'amiante est définie aux articles R.1334-14 à R.1334-29-9 du Code de la santé publique.

Aux termes de la réglementation, le propriétaire est tenu de rechercher la présence d'amiante dans l'immeuble qu'il détient, d'élaborer et de mettre à jour le dossier technique amiante. Ce dossier renseigne la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante. Il indique également les travaux de retrait et de confinement effectués, ainsi que les consignes de sécurité à observer lors des procédures d'intervention, de gestion et d'élimination des déchets amiantés.

Lorsque l'établissement du dossier technique amiante révèle la présence d'amiante, le Code de la santé publique prévoit que le propriétaire doit alors faire vérifier l'état de conservation des flocages, calorifugeages et des faux-plafonds, et, en fonction de l'état de dégradation de l'amiante, procéder à des travaux de confinements ou de retrait de l'amiante devant être achevés dans un délai de 36 mois à compter de la date du rapport du contrôle réalisé.

Le propriétaire met le dossier technique à la disposition des occupants de l'immeuble et le communique à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble ainsi, qu'à leur demande, qu'à divers organismes.

Toutefois, l'obligation relative à l'établissement du dossier technique amiante ne concerne que les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Chacun des actifs du groupe concernés par la réglementation a fait l'objet de diagnostics visant à repérer l'éventuelle présence d'amiante et toutes les mesures requises en cas de présence d'amiante ont été mises en œuvre.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après le 1^{er} juillet 1997.

2.6.3.2. Saturnisme

Le saturnisme est une pathologie qui trouve ses origines dans l'absorption de plomb, à la suite notamment de la dégradation des revêtements des surfaces, contenant de la peinture au plomb. Le saturnisme provoque, selon les cas, des troubles anémiques ou des atteintes irréversibles du système nerveux.

La réglementation relative à la prévention des risques pour la santé liés à l'intoxication au plomb est définie aux articles L.1334-1 à L.1334-12 et R.1334-1 à R.1334-13 du Code de la santé publique, tels que modifiés par le décret n°2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

A cet égard, lorsqu'un cas de saturnisme infantile ou un risque d'exposition au plomb pour un mineur est porté à la connaissance du préfet, celui-ci fait immédiatement procéder à une enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué, pour déterminer l'origine de l'intoxication.

Dans le cadre de cette enquête, le préfet peut faire procéder à un diagnostic portant sur les revêtements de l'immeuble ou de la partie d'immeuble habité ou fréquenté régulièrement par le mineur intoxiqué ou pour lequel un risque d'exposition au plomb a été déclaré.

Dans le cas où l'enquête sur l'environnement du mineur intoxiqué met en évidence la présence d'une source d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication du mineur, avec des revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté, le préfet impose au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires, c'est - à dire - de mettre en place des matériaux de recouvrement sur les surfaces identifiées et le cas échéant de remplacer certains éléments.

En outre, en cas de vente d'un bien immobilier construit avant le 1^{er} janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb présentant un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti, est produit, en fonction de l'emplacement de l'immeuble dans une zone qualifiée comme étant à risque d'exposition au plomb.

Les immeubles détenus par la Société ne rentrent pas dans le champ d'application de cette réglementation, les immeubles ayant été construits après 1949.

2.6.3.3. Légionellose

Les légionelles, bactéries responsables de nombreuses maladies, peuvent proliférer dans les réseaux et équipements dans lesquels circule de l'eau et dont la température est comprise entre 25°C et 45°C. Le risque de prolifération est important s'agissant notamment des installations d'eau chaude sanitaire (par exemple, douches) et de traitement de l'air (par exemple, tours aéroréfrigérantes).

Aucun cas de légionellose n'a été constaté dans les immeubles détenus par ARGAN.

2.6.4. Réglementation relative à la sécurité des personnes dans les ascenseurs

Une nouvelle réglementation introduite par le décret n° 2004-964 du 9 Septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs, est venue compléter les dispositions antérieures et prévoit notamment que les ascenseurs font l'objet d'un entretien propre à les maintenir en bon état de fonctionnement et à assurer la sécurité des personnes, conformément aux dispositions des articles R.125-2-1 et R.125-2-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les immeubles détenus par ARGAN ne comportent généralement pas d'ascenseurs. Dans les quelques immeubles qui en disposent, leur entretien et leur maintenance sont à la charge du locataire en vertu du bail.

2.6.5. Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement

2.6.5.1. Loi Climat et Résilience

Adoptée le 24 août 2021, la loi Climat et Résilience est le relais de la Loi Biodiversité de 2018, puis de la Loi Énergie et Climat de 2019, et vise à lutter contre le dérèglement climatique et à renforcer la résilience face à ses effets. Elle a pris effet à compter du 1^{er} janvier 2023.

Cette loi concerne les bâtiments à vocation commerciale et tertiaire, et notamment les entrepôts, avec pour objectif de développer la production d'énergie solaire par le biais de l'emprise foncière de ces bâtiments. À ce titre, les entrepôts nouvellement construits et rejoignant le patrimoine d'ARGAN sont concernés puisqu'elle définit la solarisation des nouvelles constructions. Elle prévoit que les permis de construire des nouveaux bâtiments ou des projets d'extension intègrent un procédé de production d'énergie renouvelable ou un système de végétalisation.

Trois étapes clés ont été définies :

- Depuis le 1^{er} janvier 2023 : Les nouveaux bâtiments, industriels, commerciaux et artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m². Et les bâtiments de bureaux de plus de 1 000 m² doivent végétaliser ou solariser 30 % de leur surface ;

- Depuis le 1^{er} juillet 2023 : les parkings existants de plus de 1500 m² doivent être équipés sur au moins la moitié de leur superficie d'ombrières photovoltaïques (avec un délai maximum de mise en place compris entre 2026 et 2028) ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2024 : Les nouveaux parkings de plus de 500 m² doivent végétaliser ou solariser 50 % de leur surface, et 100 % des ombrières dès lors qu'il en existe.

La Loi Climat et Résilience a également instauré l'obligation, à compter du 1^{er} juillet 2023, d'intégrer sur les parkings associés aux nouveaux bâtiments des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement (revêtements perméables, noues d'infiltrations, etc.). Cette loi a été complétée par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables.

Par ailleurs, est assortie une obligation de réduction des consommations d'énergie finale pour les bâtiments tertiaires existants au moment de la mise en application de la loi et dépassant 1 000 m² par étape :

- 40 % d'ici 2030 ;
- 50 % d'ici 2040 ;
- 60 % d'ici 2050.

ARGAN intègre ces obligations à l'ensemble de ses développements et a accéléré sa stratégie de production d'énergie verte sur ses sites au cours des dernières années en systématisant la livraison d'entrepôts AutOnom[®] pour tous nouveaux projets. Ces entrepôts dont le principe est de produire de l'énergie verte localement par le biais de panneaux photovoltaïques en toiture et de les stocker grâce à des batteries, permet d'assurer une autoconsommation pour les besoins de chauffage, rafraîchissement et d'éclairage. À la date de rédaction du présent document, douze sites labellisés AutOnom[®] étaient livrés. Nous avons par ailleurs entamé le déploiement d'ombrières photovoltaïques sur certains projets, à l'exemple du site livré en 2023 à Decathlon sur la commune de Montbartier.

2.6.5.2. Décret BACS :

Le décret BACS (Building Automation and Control System), publié le 20 juillet 2020 et modifié le 7 avril 2023, vise à améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires en imposant l'installation de systèmes d'automatisation et de contrôle. Ces systèmes permettent de piloter efficacement les installations techniques telles que le chauffage, la ventilation et la climatisation, contribuant ainsi à des économies d'énergie tout en assurant le confort des occupants. Ils sont intégrés à tous les bâtiments neufs livrés par ARGAN et progressivement aux bâtiments plus anciens par rénovation graduelle en conformité avec les obligations du décret.

La réglementation vise les bâtiments tertiaires, comprenant donc les entrepôts neufs ou existants, équipés de systèmes de chauffage ou de climatisation, combinés ou non avec un système de ventilation, dont la puissance nominale utile est supérieure à 70 kW. Plus spécifiquement cette réglementation s'applique aux :

- **Bâtiments neufs** : Pour les **permis de construire déposés après le 8 avril 2024** avec l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle obligatoire dès la construction ;
- **Bâtiments existants** : dont la **puissance nécessaire est supérieure à 290 kW** avec une mise en conformité requise avant le **1^{er} janvier 2025** puis aux bâtiments dont la **puissance est supérieure à 70 kW** pour une mise en conformité requise avant le **1^{er} janvier 2027**.

2.6.5.3. État des risques et pollutions (ERP)

Les acquéreurs ou les locataires de biens immobiliers (habitation ou autres) situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, ou dans les zones de sismicité définies par décret, ou dans les zones réglementaires à potentiel radon ou encore sur des terrains situés en secteur d'information sur les sols (SIS), devront être informés par le vendeur ou par le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. L'information se fait en annexant au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente, un état des risques et pollutions (ERP) fondé sur les informations mises à disposition par le préfet. Le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 précise les modalités de cette information et le contenu de cet état des risques et pollutions.

Cette information concerne les biens situés dans :

- Le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
- Le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ;
- Une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées à l'article R 563-4 du Code de l'environnement ;
- Une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement ;
- Une zone à potentiel radon de niveau 3 définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique ;
- Une commune figurant sur la liste des terrains répertoriés en secteur d'information sur les sols (SIS) prévus à l'article L.125-6.

L'état des risques et pollution annexé au contrat de location ou à toute promesse unilatérale de vente, d'achat, et à tout contrat réalisant ou constatant la vente doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la vente ou de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques et pollution (ERP) est établi par le vendeur ou le bailleur conformément à un modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier.

L'obligation d'information sur les risques et pollutions qui incombe aux vendeurs et aux bailleurs est applicable (sous différentes formes) à compter du 1^{er} juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits « constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ».

2.6.5.4. Annexe Environnementale

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et son décret d'application du 30 décembre 2011 (la « **Loi Grenelle 2** ») a introduit l'obligation, à compter du 1^{er} janvier 2012, pour les baux (notamment commerciaux) portant sur des locaux de bureaux ou commerces de plus de 2 000 m² de comporter une annexe environnementale ; cette disposition s'applique à tous les baux en cours depuis le 14 juillet 2013 (article L 125-9 du Code de l'Environnement).

Cette annexe environnementale retranscrit les informations que se doivent mutuellement le Bailleur et le Preneur sur les caractéristiques du bâtiment et des locaux loués afin de mettre en œuvre, ensemble, une politique ayant pour objectifs de limiter les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de CO₂, de mieux valoriser les déchets, de promouvoir des modes de transports collectifs ou doux et d'utiliser des matériaux de construction plus respectueux de l'environnement.

2.6.5.5. Diagnostic de performance énergétique

Aux termes des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est établi par le maître d'ouvrage d'un bâtiment à construire pour remise à son propriétaire ou par le propriétaire d'un immeuble bâti lors de sa vente ainsi que, s'il est à usage d'habitation, de sa location.

Par application de la Loi Grenelle 2, cette disposition est obligatoire lors de la conclusion d'un bail commercial portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti auquel il doit être joint à des fins d'information. Lorsque le bail commercial porte sur un immeuble à construire, le diagnostic doit être fourni au locataire au plus tard lors de la réception du bien.

Ce diagnostic comprend la quantité d'énergie consommée ou estimée et une classification, selon une échelle de référence, permettant d'évaluer la performance énergétique de l'immeuble. Il comprend en outre des recommandations destinées à améliorer cette performance.

Le Groupe veille au respect de ces dispositions.

2.6.5.6. Termites

La réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement liée aux termites est définie aux articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-7 du Code de la construction et de l'habitation.

La lutte contre les termites relève de la compétence des autorités municipales ou préfectorales. Un maire peut en effet enjoindre au propriétaire d'un immeuble de rechercher la présence de termites et de fournir à cet effet un état parasitaire dès lors que cet immeuble est situé dans une zone définie comme étant à risque par le conseil municipal.

Le cas échéant, si la présence de termites devait être avérée, le maire pourrait enjoindre au propriétaire de procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires. En outre, lorsque des foyers de termites sont identifiés dans une ou plusieurs communes, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

De plus, l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti contaminé par la présence de termites doit en faire la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, c'est au propriétaire qu'il revient de faire cette déclaration.

ARGAN n'a pas d'immeubles contaminés par la présence de termites.

2.6.6. Réglementation relative à la location

La location des actifs immobiliers du Groupe est régie par les dispositions des articles L 145-1 et suivants et R 145-3 et suivants du Code de Commerce tels que modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite loi « Pinel », relatives aux baux commerciaux. Les dispositions d'ordre public de ce statut imposent notamment une durée minimale de location de 9 ans, un droit au renouvellement, sous certaines conditions, au profit du locataire et à défaut à une indemnité d'éviction, et encadrent les révisions du loyer en cours de bail et la fixation de celui du bail en renouvellement.

Les baux de la société ARGAN ont été contractés conformément à la législation en vigueur.

2.6.7. Réglementation relative au statut SIIC

La Société a opté, à compter du 1^{er} juillet 2007 pour le bénéfice du régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code général des impôts) afin d'être exonérée d'impôt sur les sociétés, sous certaines conditions, sur les revenus tirés de la location d'immeubles et sur les plus-values dégagées sur la cession d'immeubles à des personnes non liées, de participations dans des sociétés de personnes ayant le même objet et la même activité ou dans des filiales elles-mêmes soumises au même régime.

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

2.6.7.1. Champ d'application

Le régime des SIIC est ouvert sur option aux sociétés par actions remplissant cumulativement et continument les conditions suivantes :

- Être cotées sur un marché réglementé français ou étranger selon certaines conditions et avoir un capital social supérieur ou égal à 15 millions d'euros ;
- Avoir pour objet social principal et pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de leur location et/ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales à l'objet social identique, que cette activité soit exercée en France ou à l'étranger ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2007, les SIIC doivent également remplir les 2 conditions suivantes :
 - à la date d'effet de l'option et uniquement à cette date, elles doivent être détenues à hauteur d'au moins 15 % par des personnes qui détiennent chacune directement ou indirectement moins de 2 % du capital et des droits de vote,
 - la participation directe ou indirecte d'un actionnaire ou d'un groupe d'actionnaires, français ou étranger, agissant de concert au sens de l'article L.233-10 du Code de Commerce ne doit pas être égale ou supérieure à 60 % du capital social ou des droits de vote. Cette condition s'apprécie de manière continue au cours de chaque exercice d'application du régime. A noter que cette condition ne s'applique pas lorsque la ou les personnes agissant de concert sont également placées sous le régime des SIIC, cette dérogation n'étant toutefois pas applicable aux filiales de ces mêmes entités y compris lorsqu'elles ont opté pour le régime spécial.

Cette dernière condition doit être respectée depuis le 1^{er} janvier 2010 par les sociétés ayant opté avant le 1^{er} janvier 2007.

Ce régime d'exonération est également ouvert sur option individuelle aux sociétés filiales de la SIIC soumises à l'impôt sur les sociétés (IS), dès lors (i) qu'elles sont détenues directement ou indirectement à hauteur de 95 % au moins par une ou plusieurs SIIC ou à hauteur de 95% au moins par une ou plusieurs SIIC et/ou un ou plusieurs SPPICAV et (ii) qu'elles ont un objet principal et une activité principale identiques à ceux définis ci-dessus.

Les revenus des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts, dont l'objet social est identique à celui de leurs associés SIIC ou filiales qui ont opté, bien qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application du nouveau régime, bénéficient de l'exonération sous condition de distribution. En effet, les résultats des opérations réalisées par ces sociétés de personnes (qui sont réputées être réalisées par les associés) sont exonérés entre les mains de leurs associés qui ont opté, au prorata de leurs droits et dans les conditions prévues par l'article 208 C du Code général des impôts.

2.6.8. Régime d'exonération

2.6.8.1. Secteur exonéré

- Les bénéfices retirés de la location des immeubles ou de l'exploitation (location ou sous-location) d'immeubles en tant que titulaires de certains droits réels assimilés (bail à construction, bail emphytéotique, usufruit) ou de la sous-location d'immeubles pris en crédit-bail (acquis ou conclus à compter du 1^{er} janvier 2005) par la SIIC et ses filiales ayant opté pour le régime ou dont la jouissance a été conférée à titre temporaire par l'État, une collectivité territoriale ou un de leurs établissements publics, sont exonérés d'IS à condition d'être distribués à hauteur de 95 % au moins avant la fin de l'exercice suivant leur réalisation ;
- Les plus-values résultant de la cession à des entreprises non liées au sens de l'article 39-12 du CGI, des immeubles, de certains droits réels, de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur un immeuble, pour les contrats souscrits ou acquis à compter du 1^{er} Janvier 2005, des titres de filiales soumises à l'IS ayant opté pour le régime, et des participations dans des sociétés visées à l'article 8 du Code général des impôts ayant un objet identique aux SIIC, sont exonérées d'IS à condition d'être distribuées à hauteur de 70 % au moins de leur montant avant la fin du deuxième exercice suivant leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales qui ont opté sont exonérés à condition qu'ils soient intégralement distribués au cours de l'exercice suivant leur perception. Une SIIC recevant des dividendes d'une autre SIIC, d'une société étrangère dotée d'un statut équivalent ou d'une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) peut également être exonérée au titre de ces dividendes à condition de les redistribuer intégralement si elle détient 5 % au moins du capital et des droits de vote de la société distributrice pendant une durée minimale de 2 ans. La quote-part des résultats réalisés par les sociétés de personnes revenant à la SIIC ou à ses filiales ayant opté pour ce régime, à hauteur de leurs droits respectifs, est exonérée sous les mêmes conditions – notamment de distribution – que ci-dessus.

2.6.8.2. Secteur imposable

Les résultats provenant de l'exercice d'autres activités sont déterminés et imposés selon les règles de droit commun.

Modalités de répartition des charges communes aux secteurs exonéré et imposable

Le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un ou l'autre des secteurs, lorsque cela est possible et que la société peut en justifier.

A défaut d'affectation exclusive, les charges communes peuvent être affectées au secteur exonéré, à titre de règle pratique, sur la base d'un rapport comportant, au numérateur, le montant des produits du secteur exonéré et, au dénominateur, le montant total des produits de l'entreprise.

Modalités de répartition des charges financières

En principe, si le résultat financier net est positif, il relève du secteur taxable.

A l'inverse, si le résultat financier net est négatif :

- le principe est celui de l'affectation totale et exclusive à l'un des secteurs lorsque cela est possible et justifié ;
- à défaut, l'affectation pour la détermination du résultat de chaque secteur s'opère sur la base d'un rapport comprenant, au numérateur, la valeur comptable brute des éléments d'actifs concourant à la réalisation du résultat exonéré ou taxable (selon le secteur considéré) et, au dénominateur, la valeur comptable brute de l'ensemble des actifs.

Régime fiscal des dividendes distribués aux actionnaires de la SIIC en vertu de l'obligation de distribution

- Les dividendes distribués en vertu de l'obligation de distribution ne peuvent pas donner lieu à l'application du régime des sociétés mères pour la société qui les reçoit ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2018, le dividende versé à des personnes physiques domiciliées fiscalement en France est imposé de la manière suivante :
 - L'année du versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire au taux de 12,8 % ainsi qu'aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (soit un taux global de 30 %) ;
 - L'année suivant le versement :
 - au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% après imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement, ou
 - sur option expresse, irrévocable et globale du contribuable, c'est-à-dire couvrant l'intégralité des revenus entrant dans le champ du prélèvement forfaitaire unique, le dividende peut être soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif après notamment un abattement de 40 % dont l'application est limitée à la partie du dividende résultant des activités taxables ; l'impôt correspondant est réduit par imputation du prélèvement forfaitaire non libératoire payé l'année du versement (article 200 A, 13, et 158 du Code général des impôts). L'excédent éventuel de prélèvement est restitué. Par ailleurs, les titres de SIIC et les dividendes correspondants ne sont plus éligibles au PEA à compter du 21 octobre 2011 (les actions déjà inscrites sur un PEA à cette date pouvant cependant y demeurer).
- La SIIC peut par ailleurs être redevable d'un prélèvement au taux de 20 % sur ses distributions prélevées sur le résultat exonéré et bénéficiant à des actionnaires, autres que des personnes physiques, détenant directement ou indirectement 10 % ou plus de son capital et qui ne seraient pas soumis à l'impôt sur les sociétés (IS) ou à un impôt équivalent (montant supérieur ou égal à deux tiers de l'IS dus dans les mêmes conditions en France) sur les dividendes distribués par la SIIC. Ce prélèvement n'est pas dû si le bénéficiaire de la distribution est une société soumise à une obligation de distribution intégrale des dividendes qu'elle perçoit et dont les associés détenant, directement ou indirectement, au moins 10 % de son capital sont soumis à l'IS ou à un impôt équivalent à raison des distributions qu'ils perçoivent. Ce prélèvement n'est ni imputable ni restituable et n'est pas admis en charge déductible pour la détermination du résultat de la société distributrice. Il doit être payé spontanément dans le mois qui suit la mise en paiement du dividende ;
- S'agissant enfin des actionnaires étrangers, les dividendes qui leur seront distribués seront, en principe, soumis en France à une retenue à la source au taux de 25 % pour les personnes morales ou 12,8 % pour les personnes physiques, sous réserve de l'application éventuelle des conventions fiscales internationales et des réglementations propres à certains Etats ou territoires non coopératifs.

Restructurations ou opérations internes au groupe

- Le cas échéant, les textes prévoient un régime de neutralité fiscale des fusions adapté aux spécificités des SIIC (article 208 C bis du Code général des impôts) ;
- Postérieurement à l'option pour le régime d'exonération, les actifs qui deviennent éligibles à cette exonération donnent lieu au paiement échelonné sur 4 ans d'un impôt sur les sociétés au taux de 19 % calculé sur les plus-values latentes qui y sont rattachées ;
- En outre, est exonérée sans condition de distribution la plus-value réalisée par une SIIC ou une de ses filiales lors de la cession d'un immeuble, de droits réels ou de droits afférents à un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble, lorsque (i) l'acquéreur bénéficie du régime d'exonération (SIIC, filiales de SIIC, SPPICAV, filiales de SPPICAV) et (ii) que le vendeur et l'acquéreur sont des entreprises liées au sens de l'article 39-12 du Code général des impôts. L'acquéreur doit toutefois s'engager à respecter certaines conditions et engagements (comparables à ceux applicable en cas de fusion soumise au régime de faveur) et notamment, en cas de cession d'immeuble, à réintégrer sur une période de

quinze ans et dans son résultat fiscal exonéré soumis à obligation de distribution à hauteur de 95 % la plus-value dégagée au titre des éléments amortissables (constructions).

Sortie du régime d'exonération

Des sanctions ou compléments d'imposition sont prévus en cas de sortie d'une SIIC du régime d'exonération.

Si cette sortie intervient dans les dix années suivant l'option, les plus-values ayant été soumises à l'exit tax au niveau de la SIIC font l'objet d'une imposition complémentaire au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, sous déduction de l'exit tax payée lors de l'entrée dans le régime. Une telle sanction n'est pas prévue en cas de sortie du régime d'une des filiales ou si une SIIC vient à être détenue à hauteur d'au moins 95 % par une autre SIIC et demeure dans le régime d'exonération.

Une imposition complémentaire de 25 % est également exigible sur une quote-part des plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération après application d'un abattement d'un dixième par année civile écoulée depuis l'entrée dans le régime des SIIC.

En outre, les résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC sont partiellement imposés dans les conditions de droit commun. La réintégration porte sur la fraction du bénéfice distribuable au sens du premier alinéa de l'article L232-11 du Code de commerce, existant à la date de clôture de l'exercice de sortie et provenant de résultats antérieurement exonérés au titre du régime SIIC.

Enfin, dans le cas où une SIIC sort définitivement du régime consécutivement à une période de suspension du fait d'un dépassement du plafond de détention de 60 % (voir ci-dessous), elle doit s'acquitter en complément d'une imposition à l'IS au taux réduit de 19 % des plus-values latentes générées pendant la période de suspension du régime.

Dispositions particulières concernant la limitation de la participation du ou des actionnaires majoritaires

- Depuis le 1^{er} janvier 2010 pour les sociétés ayant opté pour le régime des SIIC avant 2007, la participation directe ou indirecte d'un actionnaire majoritaire ou d'un groupe d'actionnaires agissant de concert est limitée à moins de 60 % du capital social et des droits de vote de la SIIC sous peine d'un assujettissement à l'IS de la société au titre de l'exercice concerné. Cette condition est appréciée de manière continue au cours d'un exercice et n'est pas applicable si le ou les actionnaires concernés sont eux-mêmes des SIIC. La condition de 60 % est néanmoins temporairement écartée en cas d'OPA/OPE au sens de l'article L.433-1 du Code monétaire et financier, d'opération de restructuration visée à l'article 210-0 A du Code général des impôts ou d'opération de conversion ou de remboursement d'obligations en actions. Dans ces situations, si l'actionnaire majoritaire vient à détenir, au cours d'un exercice, 60 % ou plus du capital ou des droits de vote de la SIIC, la condition de 60 % est néanmoins réputée avoir été respectée si le taux de détention est ramené en dessous de 60 % à l'expiration du délai prévu pour le dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice de dépassement.
- En cas de non-respect de la condition de détention du capital ou des droits de vote inférieur à 60 %, le régime d'exonération est temporairement suspendu et la SIIC devient imposable à l'IS dans les conditions de droit commun au titre de l'exercice de dépassement du seuil de 60 %. Dans le cas d'une cession d'un immeuble pendant la période de suspension, la plus-value imposable est diminuée du montant cumulé des amortissements pris en considération pendant la période d'exonération ;
- La suspension du régime ne peut être appliquée qu'une seule fois au cours des dix années suivant l'option pour le régime ou des dix années suivantes. À défaut de régularisation dans le délai imparti ou de dépassements successifs du plafond, la SIIC sort définitivement du régime avec les conséquences décrites ci-dessus (paragraphe sortie du régime d'exonération) ;
- Le retour dans le régime d'exonération entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise avec, toutefois, une atténuation : seules les plus-values latentes nettes sur les actifs éligibles au régime d'exonération générées pendant la période de suspension sont imposées au taux de 19 %.

2.7. Expertises

La valeur du patrimoine d'ARGAN publiée dans les documents financiers du Groupe ainsi que le présent Document d'Enregistrement Universel s'appuie sur les conclusions d'un rapport d'experts établi par CBRE Valuation. Les éléments ci-après présentent **un extrait du Rapport d'expertise au 31 décembre 2024 établi par CBRE Valuation – 131 avenue de Wagram, 75017 PARIS.**

2.7.1. Contexte

La Société ARGAN S.A., représentée par Monsieur Francis Albertinelli et Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior, respectivement Directeur financier et Contrôleur de Gestion et Trésorerie, nous a demandé de procéder à l'étude de la juste valeur au 31 décembre 2024, compte tenu de l'état d'occupation actuel, de 103 ensembles immobiliers à usage d'entrepôts situés en Région Parisienne et Province.

Cette mission a été menée sous la direction de Anne DIGARD FRICS, Présidente de CBRE VALUATION, par une équipe de 9 experts immobiliers établis dans les bureaux de Paris, Lyon, Bordeaux, Toulouse, Marseille, Lille et Nantes :

- Marion Baco, Directeur ;
- Mathieu Mendiondou, Expert immobilier ;
- Jean de Torres, Analyste ;
- Marwa Gharbi, Analyste ;
- Déborah Cammisar, Expert immobilier ;
- Nizar Ferdadi, Expert immobilier ;
- Camille Klinklin, Expert immobilier ;
- Juliette Chabriais, Expert immobilier ;
- Antoine Robert, Expert immobilier ;
- Lorine Grellier, Expert immobilier.

La mission a été confirmée par l'avenant au contrat daté du 19 octobre 2024.

Remarque : Comme convenu dans le contrat cadre, il sera présenté le patrimoine consolidé des trois entités ARGAN, NEPTUNE et CARGAN LOG. Le patrimoine de CARGAN LOG, qui fait l'objet d'un contrat d'expertise à part, est composé de 5 actifs (Le Plessis-Pâté, Rognac, Lens, Mondeville et Castries) qui seront ajoutés à la présentation et synthèse des actifs du patrimoine ARGAN. Au total le périmètre comprend à l'heure actuel 98 + 5 actifs qui seront présentés de manière consolidée.

2.7.1.1. Visite d'expertise & actualisation

103 biens faisant l'objet soit :

- De premières expertises (4 premières expertises) ;
- D'actualisations sans visites (69 actualisations d'ensembles immobiliers) ;
- D'actualisations avec visites (27 actualisations) ;
- De 3 avis sur dossier : Actif 242 – Augny – 4 Murs ; Actif 246 – Bain-de-Bretagne – BSL ; Actif 247 – Chartres – Pour un acteur européen de premier plan de la santé en Europe.

2.7.1.2. Bases de travail

Nous avons eu communication des éléments d'information suivants pour chacun des ensembles immobiliers :

- Etat des surfaces ;
- Etat des durées des baux ;
- Etat locatif au 31 décembre 2024 ;
- Régime des droits à la date d'expertise en cas de revente de chaque actif ;
- Copie des nouveaux baux, avenants et informations spécifiques sur les baux ou renouvellement pour certains actifs.

2.7.1.3. Observations – Réserves

- Pour les surfaces nous nous sommes fondés sur les surfaces communiquées par notre Client ;
- En accord avec notre client, les autorisations pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne nous ont pas été fournies. Nous considérons par défaut que les informations transmises par Argan sont justes, que les Autorisations ICPE sont en accord avec la réglementation actuelle sur les Installations Classées pour l'Environnement et que la situation des immeubles vis-à-vis de cette réglementation n'a pas d'impact sur les valeurs établies au sein de ce rapport ;
- Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence, nos calculs et résultats ;
- S'agissant de l'usage des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'usage communiqué par notre client.

S'agissant de la prise en compte dans nos calculs du régime applicable en cas de mutation, nous retenons un montant forfaitaire calculé selon le régime auquel les biens expertisés seraient soumis. Ainsi, le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaité à 6,90 %.

Cas particuliers : Ile de France

En vertu de l'article 50 de la Loi de finances rectificative votée le 29 décembre 2015, il est perçu à compter du 1^{er} janvier 2016 au profit de la région Ile de France une taxe additionnelle de 0,6% aux droits d'enregistrement sur les mutations à titre onéreux de locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux et de locaux de stockage. Pour ces trois catégories de biens, le montant forfaitaire pour les droits de mutation que nous retenons est de 7,50%. Pour les autres catégories de biens nous retenons un montant forfaitaire de 6,90%. En ce qui concerne les immeubles mixtes incluant logements et bureaux/ locaux commerciaux, nous retenons aussi un montant forfaitaire de 6,90 % sous réserve d'une position de l'administration fiscale précisant le calcul à appliquer pour la déduction des droits.

En cas de transaction assujettie à la TVA, la réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

Concernant ces options et engagements éventuels, ils ne sont connus qu'une fois la transaction passée. Par conséquent, sans connaissance précise de tous ces paramètres, nous avons réalisé la présente expertise en nous situant conventionnellement dans le cas de figure le plus probable, et en posant implicitement certaines hypothèses. La responsabilité de CBRE Valuation ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Généralement les charges foncières bénéficient de frais d'actes à hauteur de 1,80%, considérant un terrain nu sur lequel est envisagé un projet de construction.

- Dans le cas où les informations transmises s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

2.7.1.4. Format des rapports

Nous avons rédigé pour chaque immeuble, en accord avec les instructions de notre client, une fiche synthétique de 8 à 10 pages comportant l'adresse, une photo de l'immeuble et un plan de situation (pour les immeubles visités), la description succincte, la situation locative et juridique et l'évaluation des biens.

Pour les actifs nouvellement acquis, nous avons rédigé des rapports complets comportant l'adresse, des photos de l'immeuble, les plans de situations, les vues aériennes, les descriptions de la localisation et du bien, la situation locative et juridique, les informations sur l'urbanisme et l'environnement et l'évaluation des biens.

2.7.2. Méthodologie

2.7.2.1. Principes

Nos expertises en évaluation immobilière respectent les standards d'évaluation suivants :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière en vigueur ;
- Le Rapport C.O.B. du 3 février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) en vigueur ;
- Les normes Européennes d'Expertise Immobilière « The European Group of Valuers Association » (TEGoVA), en vigueur ;
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) en vigueur.

Le respect des règles de confidentialité et de déontologie est régulièrement vérifié par des auditeurs externes. Les informations communiquées à CBRE VALUATION ne pourront être utilisées pour d'autres usages que l'estimation des immeubles (sauf instruction ou autorisation expresse du client). Dans le cadre de la présente mission, CBRE Valuation a signé le CONTRAT DE CONFIDENTIALITE établi par ARGAN SA.

Nos expertises sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans ces documents.

Chaque bien est considéré comme un investissement et évalué en tant que « Juste valeur libre » ce qui signifie le meilleur prix auquel la vente d'un bien pourrait être effectuée sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation en supposant :

- Un vendeur consentant ;
- Qu'avant la date d'évaluation, une période raisonnable s'est écoulée (examen de la nature de la propriété et de l'état du marché) pour la commercialisation du bien, pour l'accord sur le prix, les termes et l'achèvement de la vente ;
- Que l'état du marché, le niveau des valeurs, et autres circonstances étaient, et cela quel que soit la date antérieure supposée d'échange de contrats, les mêmes qu'à la date de l'évaluation ;
- Qu'il n'a pas été tenu compte d'une enchère supplémentaire faite par un acheteur potentiel avec un intérêt spécial et,
- Que les deux parties de la transaction ont agi en toute connaissance, prudemment et sans contrainte.

2.7.2.2. Méthodes

Pour déterminer la juste valeur des immeubles du patrimoine du groupe ARGAN dans le cadre des hypothèses retenues pour la présente mission, nous privilégierons la méthode des discounted cash flow.

Méthode des discounted cash flows

Cette méthode nous semble la plus adaptée au patrimoine compte tenu de l'évolution des conditions locatives et notamment de la diminution des périodes fermes pour la plupart des actifs (cash-flow de 10 ans).

Cette méthode s'avère être la plus adaptée à l'évolution complexe des flux, au regard notamment de la signature des baux, par actif.

Elle consiste en l'actualisation des flux financiers nets attendus, revente comprise, sur une période donnée (10 ans).

La Valeur Vénale, dans la méthode des Cash Flows Actualisés, est déterminée par les éléments suivants :

- Des flux financiers nets actualisés comprenant les revenus et les charges :
 - Revenus : loyers minimums garantis, avec indexation,
 - Charges (le cas échéant) : charges non refacturables, frais de gestions et de commercialisation, loyers douteux, travaux de commercialisation, budgets de gros travaux (montants non récupérables), travaux d'entretien... À noter que pour la majorité des baux, l'ensemble des charges et travaux est imputé au preneur, y compris ceux de l'article 606 du Code Civil.
- Le Prix de revente en fin de période : Cash Flow net de l'année 11 capitalisé, et encaissé en fin d'année 10 ;

- Un taux d'actualisation : ce taux permet de calculer la valeur actuelle des Cash Flows nets futurs. Ce taux d'actualisation peut être approché de deux façons :
 - Par le taux de l'actif sans risque (type OAT 10 ans) auquel nous ajoutons une prime de liquidité et une prime de risque associé à l'immeuble ;
 - Par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Pour notre étude, le taux d'actualisation est déterminé par recoupement de ces deux approches. Les flux évoluent en fonction des indices contractuels, et des indices d'évolution du marché retenus.

Soit majoritairement selon ces paramètres (hors actif ayant une indexation préétablie) :

Evolution (classe Entrepôts)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Moyen annuelle sur 10 ans
-Loyers ILAT	4,45%	2,4%	2,4%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,50%
-Valeur locative Zone tendue	3,00%	3,00%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	2,04%
-Valeur locative Zone non tendue	0,00%	1,00%	1,25%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,40%
- Activités	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,62%

L'ensemble des Cash Flows est ensuite actualisé sur 10 ans sachant que l'année 11 comprend l'encaissement des loyers ainsi que le prix de revente net du bien.

Une exception à cette règle est le DCF utilisé pour les actifs situés sur des baux à construction. Dans ce cas, la période d'actualisation est calculée sur la période restante du bail à construction.

À titre de recoupement, nous avons également appliqué la méthode dite de capitalisation des revenus.

Méthodes par le revenu

Ces méthodes consistent à appliquer un taux de rendement à un revenu (donc à le capitaliser), que ce revenu soit un revenu constaté ou existant ou un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché).

Les méthodes peuvent être déclinées de différentes façons selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif, loyer de marché, revenu net), auxquels correspondent des taux de rendements distincts. Pour déterminer la valeur locative, nous procédons par comparaison avec les loyers de marché pouvant être obtenus de biens immobiliers, aux clauses et conditions usuelles des baux, dans une région donnée.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas-de-porte, droit d'entrée).

- Définition de la « Juste Valeur » (norme IFRS 13)

Il convient de considérer la « Juste Valeur », depuis le 1^{er} janvier 2013, par une nouvelle définition de la norme IFRS 13 (détermination de la Juste Valeur), selon laquelle elle est « le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. »

La norme établit une hiérarchisation des paramètres retenus dans la préparation des estimations en juste valeur.

Pour les actifs composant notre périmètre d'étude, nous classifions les paramètres de notre évaluation comme suit :

Paramètres principaux	Niveau
<u>Entrepôts : 5 données à retenir</u>	
-Taux de rendement	3
-Taux d'actualisation DCF	3
-Taux de rendement de sortie du DCF	3
-VLM (valeur locative de marché)	3
-Loyer couru	2

Highest and best use : Nous n'avons pas identifié d'usage alternatif, pour les biens composant le patrimoine objet de notre étude, qui produirait, dans le cadre d'une reconversion, une juste valeur supérieure à celle que nous avons déterminée compte tenu de son usage actuel.

2.7.3. Conclusion

L'étude que nous avons menée nous a permis de parvenir aux justes valeurs arrondies composant le patrimoine consolidé des sociétés ARGAN et CARGAN, au 31 décembre 2024 de :

3 914 720 000 € HD / HTVA et HFA

ou

4 146 338 013 € HTVA / DI et FAI

Frais et droits d'enregistrement : régime droit commun 6,20%, 6,90% ou 7,50% en fonction des régions

Régime TVA : 1,80%

Réserves : Clause d'avertissement : Outre la guerre en cours en Ukraine et en Russie, les tensions géopolitiques au Moyen-Orient se sont récemment intensifiées, augmentant le risque de hausse des prix de l'énergie et déstabilisant la sécurité dans la région. Bien que l'on ait récemment constaté une croissance économique en Europe, ainsi que des attentes de nouvelles baisses des taux d'intérêt et des signes de stabilisation de la valeur du capital dans plusieurs secteurs, certains marchés de capitaux restent relativement limités.

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

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

Marion BACO – REV-IFEI, Directeur Logistique

Mathieu Mendiondou, Expert immobilier

Établi le 31 décembre 2024

2.7.4. Qualifications et principes d'intervention de l'expert indépendant

Il est précisé qu'il n'existe pas de conflit d'intérêt avec CBRE Valuation, ni en tant que client, ni concernant les biens immobiliers. La mission assurée par CBRE Valuation représente moins de 1 % du chiffre d'affaires annuel de chaque expert immobilier.

Les expertises en évaluation immobilière menées par CBRE Valuation respectent les standards d'évaluation suivants :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière en vigueur ;
- Le Rapport C.O.B du 3 février 2000 (Rapport Barthès de Ruyter) en vigueur ;
- Les Normes Européennes d'Expertise Immobilière « The European Group of Values Association » (TEGoVA) en vigueur ;
- Les normes d'évaluation de la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) en vigueur ;

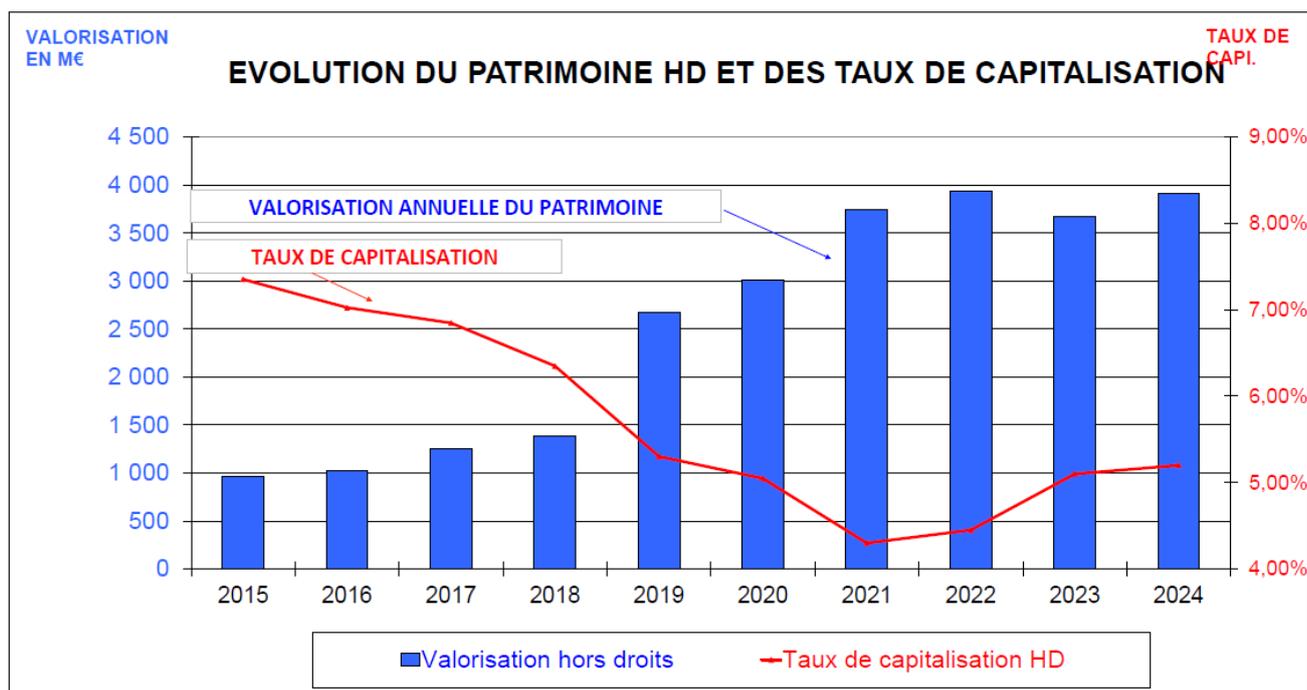
Les expertises conduites par CBRE Valuation sont effectuées par des experts qualifiés au regard des critères définis dans les documents mentionnés ci-dessus.

CBRE Valuation est, par ailleurs, membre de l'AFREXIM, la RICS et l'ORIE.

Les extraits du rapport d'expertise de CBRE Valuation inclus au présent Document d'Enregistrement Universel ont été inclus avec l'aval des experts de CBRE Valuation.

2.7.5. Résultats synthétiques

L'expertise réalisée par CBRE fait ressortir une valeur de 3 915 M€ hors droits pour le patrimoine construit à fin décembre 2024, soit un taux de capitalisation de 5,20 % hors droits.



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Valorisation hors droits	962	1 023	1 256	1 386	2 670	3 012	3 745	3 942	3 678	3 915
Evolution annuelle A / A-1	7%	6%	23%	10%	93%	13%	24%	5%	-7%	6%
Taux de capitalisation HD	7,35%	7,0%	6,85%	6,35%	5,3%	5,05%	4,3%	4,45%	5,10%	5,20%
Valorisation droits compris	1 008	1 071	1 324	1 465	2 789	3 151	3 934	4 165	3 888	4 146
Taux de rendement DC	7,0%	6,7%	6,5%	6,0%	5,1%	4,8%	4,1%	4,2%	4,85%	4,9%

Sur la période 2015-2021, nous constatons une baisse régulière des taux de capitalisation hors droits pour s'établir à 4,30% à fin 2021. Avec le changement de cycle économique observé depuis 2022, on assiste à une décompression des taux de capitalisation hors droits qui s'établissent à 5,20% à fin 2024. Il est à noter que le taux de capitalisation hors droit à fin 2024 (5,20%) marque toutefois une légère compression de 10 points de base par rapport à un pic atteint fin juin 2024 (5,30%).

2.7.6. Informations complémentaires relatives aux expertises

Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts.

Le portefeuille de la Société est évalué chaque semestre par un expert indépendant. La Société a mandaté pour son exercice 2024, la société CBRE Valuation – 131 Avenue de Wagram à PARIS 75017, qui fait partie des tous premiers évaluateurs en France et au niveau mondial. CBRE Valuation dispose d'une cinquantaine d'experts en France, fait partie de l'AFREXIM et est signataire de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

La Société travaille depuis 2007 avec CBRE Valuation, qui opère régulièrement une rotation interne de ses équipes en charge de l'expertise du patrimoine de la Société.

Les honoraires versés aux experts correspondent uniquement à la mission d'évaluation semestrielle du patrimoine. Ils sont basés sur des barèmes de coûts unitaires correspondant à des expertises avec visite ou à une actualisation des valeurs. Aucun autre honoraire, hormis les honoraires relatifs aux évaluations, n'est versé aux experts.

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.

La méthodologie retenue est celle des Cash Flows Actualisés (ou Discounted Cash Flow), recoupée par la méthode dite de capitalisation des revenus. Cette méthode est privilégiée compte-tenu de la diminution des périodes fermes pour la plupart de actifs et de l'évolution complexe des flux prévus dans les baux.

Pour une description de la méthodologie et des définitions utilisées par CBRE Valuation, voir la section 2.7.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Sur la base des valeurs d'expertise externe réalisée par CBRE pendant le mois de décembre 2024, la valeur totale du portefeuille d'actifs est de 3 915 M€ hors droits pour le patrimoine livré au 31 décembre 2024 (hors immeubles en cours de construction, hors droits d'utilisation IFRS 16 et hors immeubles sous promesse de vente et avec réserves foncières).

Cette valeur est celle retenue par la Société pour l'arrêté de ses comptes consolidés au 31 décembre 2024.

2.7.7. Déclaration de reproduction fidèle du rapport d'expertise sur le patrimoine

ARGAN SA déclare avoir fidèlement reproduit les informations provenant du Rapport d'expertise fourni au 31 décembre 2024 par notre expert évaluateur indépendant CBRE. Pour autant qu'ARGAN SA le sache et soit en mesure de le vérifier à partir des données publiées dans la présente section du Document d'Enregistrement Universel, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

L'ensemble des informations présente dans cette section 2.7 du présent Document d'Enregistrement Universel sont ainsi soit des citations soit des retranscriptions fidèles des informations contenues dans le rapport d'expertise de CBRE réalisé pour le Groupe ARGAN SA au 31 décembre 2024.

3

Rapport d'activité

Faits marquants de l'exercice	69	<i>Développement</i>	84
<i>Variation du capital social</i>	69	<i>Régime fiscal et politique de distribution vis-à-vis des actionnaires</i>	85
<i>Membre du Directoire</i>	69	Actionnariat	85
<i>Membres du Conseil de Surveillance</i>	69	Annexes au rapport de gestion	86
Résultats consolidés du Groupe ARGAN	70	<i>Tableau financier historique</i>	86
<i>Situation de l'ensemble consolidé durant l'exercice écoulé</i>	70	Facteurs de risques et assurances	86
<i>Compte rendu d'activité</i>	70	<i>Commentaires et appréciations générales relatives aux risques</i>	86
<i>Événements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2024</i>	73	<i>Risques liés au niveau d'endettement de la Société</i>	88
<i>Périmètre de consolidation</i>	73	<i>Risques liés au développement</i>	92
<i>Comptes consolidés</i>	73	<i>Risques liés à l'activité d'Argan en tant que foncière</i>	94
Résultats sociaux de la société ARGAN	79	<i>Risques liés au marché de l'immobilier logistique</i>	96
<i>Comptes sociaux</i>	79	<i>Risques liés au fonctionnement interne d'Argan</i>	96
<i>Délais de paiement (articles L.441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)</i>	81	<i>Assurances et couvertures des risques</i>	97
<i>Principales filiales</i>	82	<i>Faits exceptionnels et litiges</i>	98
Perspectives	84	<i>Organisation et contrôle interne</i>	98
<i>Changement significatif de la situation financière ou commerciale</i>	84	<i>Procédures et enquêtes</i>	98
<i>Stratégie d'investissement</i>	84	<i>Mentions complémentaires obligatoires</i>	98
		Rapport sur le Gouvernement d'entreprise et rapport ESG	99

3.1. Faits marquants de l'exercice

3.1.1. Variation du capital social

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

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

3.1.2. Membres du Directoire

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

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

Monsieur Frédéric LARROUMETS a adressé au Président en date du 28 mars 2024 une lettre l'informant de sa décision de démissionner du Directoire pour motif personnel avec effet immédiat. Informé de cette démission, le Comité des Nominations et Rémunérations s'est réuni le jeudi 11 avril 2024. Le Comité a proposé de pourvoir au remplacement de Monsieur Frédéric LARROUMETS et de nommer, après avoir poursuivi l'objectif de rechercher une représentation équilibrée conformément aux dispositions de l'article L.225-58 du Code de commerce, Monsieur Aymar de GERMAY en qualité de membre du Directoire selon les mêmes conditions, notamment en termes de durée et de rémunération, que le mandat précédemment exercé par Monsieur Frédéric LARROUMETS.

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

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

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

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

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

3.1.3. Membres du Conseil de Surveillance

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

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

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

3.2. Résultats consolidés du Groupe ARGAN

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

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

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

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

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Compte rendu d'activité

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

- **DSV Road** pour un centre de distribution de 4 600 m² labellisé AutOnom[®], livré en février, situé à **Eslettes (76)**, en périphérie de Rouen. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;
- **CARREFOUR** pour un site multi-température de logistique urbaine de 4 300 m², livré en mai, situé à **Castries (34)**, à proximité immédiate de Montpellier, et loué dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes ;
- **U PROXIMITE (nouveau client)** pour un entrepôt tri-température de 31 300 m² labellisé AutOnom[®], 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 AutOnom[®] de 15 200 m², livré en juin, à **Bolbec (76)**, en périphérie du Havre, au voisinage d'un site précédemment livré à DIDACTIC en 2022 ;

- **CARREFOUR**, pour un second site, livré en juillet, d'une superficie de 82 000 m² et labellisé Aut0nom[®]. Ce nouveau site se situe à **Mondeville (14)**, sur le périphérique de Caen, sur une ancienne friche industrielle de PSA, avec un bail d'une durée ferme de 9 ans ;
- **4MURS (nouveau client)** pour un entrepôt Aut0nom[®] de 9 500 m², livré en décembre, à **Augny (57)** en périphérie de Metz et au voisinage du site loué à AMAZON, exploité dans le cadre d'un bail d'une durée de 12 ans, dont 9 fermes ;
- **Un nouveau client dans le domaine de la santé** pour un entrepôt Aut0nom[®] de 18 000 m², livré en décembre. Ce nouveau site se trouve au sein d'une zone d'activité constituant le poumon économique de la métropole de **Chartres (28)** et est exploité au travers d'un bail de 10 années fermes ;
- **GEODIS** au terme des travaux de réhabilitation et d'extension du hub de messagerie (de 13 400 m²), livrée en décembre. Situé à **Bruguières (31)**, près de Toulouse, le site est exploité au travers d'un nouveau bail signé pour une durée ferme de 12 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Société a également contracté la macro-couverture suivante :

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

Enfin, notre société a reçu de la Direction Générale des Finances Publiques un avis de vérification de comptabilité portant sur la période du 01/01/2019 au 31/12/2021, dont les conclusions ne sont pas encore connues à ce stade.

3.2.3. Événements importants survenus depuis la clôture du 31 décembre 2024

Néant.

3.2.4. Périmètre de consolidation

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

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

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

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

3.2.5. Comptes consolidés

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

Conformément au règlement européen CE N° 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés du groupe ARGAN sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ce référentiel est disponible sur le site internet de la Commission Européenne : [Normes comptables internationales – règlement IAS | EUR-Lex](#)

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

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

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès le 1^{er} janvier 2024.

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

- Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€)	Du 01/01/24 au 31/12/24	Du 01/01/23 au 31/12/23
Comptes consolidés, normes IFRS		
Revenus locatifs	198 267	183 648
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	37 110	33 902
Charges locatives et impôts locatifs	- 37 680	- 35 094
Autres produits sur immeubles	3 596	3 227
Autres charges sur immeubles	- 407	- 216
Revenus nets des immeubles	200 885	185 469
Résultat opérationnel courant	185 718	172 145
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	302 248	-201 172
Coût de l'endettement financier net	-47 807	- 45 632
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-43 866	-41 363
Résultat avant impôts et autres charges financières	254 441	-246 805
Résultat net	249 601	-266 449
Résultat net part du groupe	245 696	-263 449
Résultat net part du groupe / action	9,96 €	-11,44 €
Nombre pondéré d'actions	24 657 305	23 030 242

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

- Le résultat net part du groupe par action s'établit ainsi à 9,96 € à comparer à -11,44 € pour l'exercice précédent. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 24 657 305.
- État des produits et charges comptabilisés :

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

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

- Calcul du résultat net récurrent :

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

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

- Bilan consolidé simplifié :

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

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

- Les passifs non courants s'élèvent à 1 793,5 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 694,4 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 77,5 M€, instruments dérivés financiers pour 10,6 M€ et dépôts de garantie pour 11,1 M€ ;
- Les passifs courants s'élèvent à 204,2 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 96,8 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,8 M€, dettes sur immobilisations pour 18,2 M€ et d'autres passifs pour 87,4 M€.
- Tableau de flux de trésorerie simplifié :

(en k€)	Au 31/12/24	Au 31/12/23
Résultat net consolidé	249 601	-266 449
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)	186 895	173 056
Impôts courants (B)	33	-38
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)	-13 248	13 268
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A+B+C)	173 679	186 286
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)	-34 775	-161 193
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)	-105 163	-142 450
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)	33 742	-117 357
Trésorerie d'ouverture	51 730	169 088
Trésorerie de clôture	85 471	51 730

- Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt :
 - La capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt s'établit à 186,9 M€, essentiellement composée du résultat consolidé de l'exercice pour 249,6 M€, retraité de :
 - Des gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement et instruments dérivés pour -113,2 M€ ;
 - Du coût de l'endettement financier net pour 47,8 M€ ;
 - Du résultat sur cessions d'actifs et subventions reçues ainsi que de la quote-part de résultat des entreprises liées pour 1,6 M€ ;
 - Des charges calculées et dotations nettes aux amortissements et provisions pour 1,2 M€.
- Flux net de trésorerie dégagé par l'activité :
 - À 173,7 M€ au 31 décembre 2024, le flux de trésorerie dégagé par l'activité sur la période provient de la capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt pour 186,9 M€ retraitée pour l'essentiel de l'impact négatif de la variation du Besoin en fonds de roulement pour -13,2 M€.
- Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement :
 - Le flux de trésorerie lié aux opérations d'investissement pour -34,8 M€ résulte :
 - Des acquisitions d'immobilisations d'immeubles de placement pour -111,2 M€ ;
 - De la variation des dettes sur achats d'immobilisations pour 0,8 M€ ;
 - De la cession de deux immobilisations pour 76,0 M€ ;

- De l'effet combiné d'acquisitions d'immobilisations corporelles et financières et d'autres flux liés aux opérations d'investissement pour -0,2 M€.
- Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement :
 - Le flux net de trésorerie lié aux opérations de financement s'établit à -105,2 M€ et provient :
 - Des fonds nets perçus de l'augmentation de capital ayant eu lieu en avril 2024, pour 147,2 M€ ;
 - D'un impact net de -150,3 M€ lié aux remboursements (-239,8 M€) et encaissements d'emprunts (89,5 M€) ;
 - Du dividende payé en numéraire pour -52,5 M€ ;
 - De la variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers pour -48,7 M€ ;
 - De l'impact en trésorerie de l'achat et revente d'actions propres pour -0,8 M€.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Résultats sociaux de la société ARGAN

3.3.1. Comptes sociaux

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

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

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

- Compte de résultat social simplifié :

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

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

- Bilan social simplifié :

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

- Actif du bilan :
 - L'actif immobilisé s'élève à 2 080,5 M€ et se compose des valeurs nettes comptables des immeubles pour 1 739,7 M€ et des en-cours de constructions pour 27,6 M€, des mali de fusions pour 259,8 M€, d'autres immobilisations corporelles pour 0,4 M€ et incorporelles pour 0,2 M€, d'avances et acomptes pour 1,3 M€, de prêts preneurs relatifs à des contrats de crédit-bail pour 6,4 M€, des titres de participations dans les filiales pour 44,5 M€ et d'autres immobilisations financières pour 0,6 M€.
 - L'actif circulant est constitué essentiellement par la trésorerie de la Société à hauteur de 32,4 M€ et d'autres titres pour 50,0 M€, ainsi que de créances clients pour 58,9 M€, d'autres créances pour 50,9 M€, des avances et acomptes versés pour 0,3 M€ et des charges constatées d'avance pour 0,6 M€.
 - Les frais d'émission d'emprunts se composent des commissions bancaires, dans le cadre des émissions obligataires et des financements hypothécaires, et correspondent aux montants restant à répartir, la Société ayant pris l'option de répartir ces frais sur la durée des prêts.
- Passif du bilan :
 - Les capitaux propres se décomposent entre capital social pour 50,8 M€, prime d'émission pour 335,9 M€, réserve légale pour 4,6 M€, résultat de l'exercice pour 61,8 M€, subventions d'investissements pour 11,7 M€ et amortissements dérogatoires pour 10,3 M€.
 - Les dettes se constituent essentiellement des emprunts immobiliers pour 1 188,2 M€, de l'emprunt obligataire pour 500 M€, des dépôts de garantie reçus des locataires pour 10,6 M€, ainsi que des dettes fournisseurs pour 10,9 M€, des dettes fiscales et sociales pour 13,2 M€, des dettes sur immobilisations pour 17,0 M€, des autres dettes pour 1,4 M€ et des produits constatés d'avance pour 62,2 M€.

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

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

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

3.3.3. Principales filiales

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

FILIALES / PARTICIPATIONS	SCCV NANTOUR ¹
Siège	36 rue Marbeuf – 75008 PARIS
Capital social	10 000 €
Capitaux propres hors capital social et résultat du dernier exercice	- 158 268 €
Pourcentage du capital social détenu par la Société	49,90 %
Valeur comptable des actions détenues	4 990 €
Montant des prêts et avances consentis	248 175 €
Chiffre d'affaires HT	- 347 822 €
Résultat du dernier exercice	100 391 €
Dividendes ou résultats comptabilisés par la Société au cours de l'exercice	0 €

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

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

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

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

3.4. Perspectives

3.4.1. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

3.4.2. Stratégie d'investissement

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

3.4.3. Développement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5. Actionnariat

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

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

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

La famille Le Lan et Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, ont également confirmé leur relation de confiance mutuelle en signant un nouveau pacte d'une durée de 5 ans en 2024. Entré en vigueur le 15 octobre 2024, il se substitue au précédent conclu en 2019, tout en réaffirmant ne pas agir de concert vis-à-vis d'Argan (étant rappelé que les membres de la famille Le Lan agissent de concert entre eux à l'égard d'Argan).

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

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

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

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

3.6. Annexes au rapport de gestion

3.6.1. Tableau financier historique

TABLEAU FINANCIER au 31 décembre 2024

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

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

3.7. Facteurs de risques et assurances

3.7.1. Commentaires et appréciations générales relatives aux risques

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

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

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

Le tableau ci-dessous récapitule le classement des risques nets (c'est-à-dire après prise en compte des mesures d'atténuation et de prévention de ces risques) par catégorie et leur hiérarchisation en fonction de leur impact potentiel et leur probabilité d'occurrence :

Catégorie du risque	Risque	Qualification du risque (nette)
Risques liés au niveau d'endettement de la Société	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs	Moyen
	Risques liés au niveau des taux d'intérêt et au financement	Faible
	Risques de liquidité	Faible
Risques liés au développement	Risques liés à l'environnement concurrentiel	Moyen
	Risques liés à une difficulté d'accès au foncier, au durcissement de la réglementation environnementale et à l'accroissement des recours administratifs	Moyen
	Risques liés à la défaillance dans la validation d'un projet de développement	Faible
	Risques liés à la dépendance aux fournisseurs et au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants	Faible
	Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie	Moyen
Risques liés à l'activité d'Argan en tant que foncière	Risques liés à la difficulté de céder un actif dans le cadre du programme d'arbitrage	Moyen
	Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement	Faible
	Risques liés aux autorisations ICPE	Faible
Risques liés au marché de l'immobilier logistique	Risques liés au régime fiscal des SIIC	Moyen
	Risques liés à la non prise en compte des obligations en matière d'ESG	Faible
Risques liés au fonctionnement interne d'Argan	Risques liés au départ d'une personne clé, notamment membre de la famille LE LAN	Moyen
	Risques liés à la liquidité, au cours de bourse de l'action ARGAN et à la réglementation des marchés financiers	Faible

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

3.7.2.1. Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

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

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

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

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

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

La Société ayant retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur, son compte de résultat peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats de prêts.

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 53% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représente pour sa part 28% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 43,1% et la LTV secured à 32,7% au 31 décembre 2024, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,2% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2024) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,7%, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 43,1% à 47,2% et de la LTV secured de 32,7% à 35,8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tableau des Emprunts en K€ au 31/12/2024 :

Types de dette	Références		Dates Début Amort	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Ventilation		
	Ville	Fixe				Variable Couvert	Variable non couvert	
								Montant
HYP	CREUZIER LE NEUF (03)		10/07/2022	10/04/2029	8 880,435	0	5 328	3 552
HYP	CHAPONNAY (69)		10/04/2023	10/01/2031	14 802,943	14 803	0	
HYP	ROYE (80)		10/10/2020	10/07/2035	22 216,234	0	15 538	6 678
HYP	FERRIERES (77)		10/01/2013	10/10/2026	7 164,663	0	0	7 165
HYP	FERRIERES (77)		10/10/2020	10/10/2026	8 800,000	0	2 464	6 336
HYP	CHATRES (77)		10/07/2022	10/04/2029	31 537,159	0	18 922	12 615
CBI	COUDRAY MONTCEAUX(91) BatA		10/07/2010	10/07/2025	10 325,718	0	0	10 326
HYP	CHANTELOUP EN BRIE (77)		10/07/2022	10/04/2029	11 797,399	0	7 078	4 719
HYP	TRAPPES (78)		10/07/2022	10/04/2029	29 468,929	0	17 681	11 788
HYP	WISSOUS (91)		10/01/2013	10/10/2027	2 290,236	0	0	2 290
CBI	AMBLAINVILLE (60)		25/05/2012	25/05/2027	4 281,392	0	0	4 281
CBI	AMBLAINVILLE (60) - Avenant 1		26/07/2012	25/05/2027	163,850	0	0	164
CBI	AMBLAINVILLE (60) - Extension		10/04/2017	25/05/2027	2 309,206	0	0	2 309
HYP	CERGY (95)		10/07/2022	10/04/2028	5 012,336	0	0	5 012
HYP	ROUVIGNIES (59)		10/10/2020	10/07/2035	32 592,000		13 689	18 903
HYP	ROUVIGNIES (59) couverture		10/10/2020	10/07/2035			5 867	-5 867
HYP	ROUVIGNIES (59) couverture		10/10/2016	10/04/2031		0	1 318	-1 318
CBI	WISSOUS (91)		17/09/2012	15/10/2027	4 799,345	0	0	4 799
CBI	COUDRAY (91) Bat B		29/03/2013	28/03/2028	15 572,039	0	0	15 572
HYP	ST BONNET LES OULES (42)		10/07/2022	10/04/2029	24 760,690	0	14 856	9 904
HYP	ST BONNET LES OULES (42)		10/07/2022	10/04/2029		0	7 700	-7 700
HYP	BRUGES (33)		10/07/2022	10/04/2029	9 970,388	0	5 982	3 988
HYP	CERGY (95)		10/07/2022	10/01/2032	8 569,647	0	0	8 570
HYP	ATHIS MONS (91)		10/10/2017	10/10/2032	5 344,748	0	0	5 345
CBI	LOGNES (77)		15/12/2016	15/12/2031	10 629,436	0	0	10 629
HYP	MEUNG (45)		10/04/2022	10/01/2037	13 311,920	0	0	13 312
CBI	GUIPAVAS (29)		01/01/2014	30/09/2025		0	322	-322
CBI	LOMME (59)		14/05/2012	13/05/2027		0	1 600	-1 600
CBI	LOMME (59)		01/01/2013	13/05/2027		0	28	-28
CBI	SUCY EN BRIE (94)		30/08/2013	29/08/2028		0	4 362	-4 362
CBI	LA FARLEDE (83)		05/04/2013	04/04/2025		0	1 147	-1 147
CBI	CHANCEAUX TOURS (37)		10/12/2009	09/12/2024		0	500	-500
HYP	WISSOUS (91)		08/06/2018	08/06/2033	38 634,880	0	30 994	7 640
HYP	NEUILLY 21 BEFFROY (92)		10/07/2019	10/11/2034	6 386,618	0	7 928	-1 541
HYP	NEUILLY 21 BEFFROY (92)		10/07/2019	10/11/2034	2 000,000	0	0	2 000
HYP	CESTAS (33)		10/07/2019	10/07/2033	6 923,990	6 924	0	
HYP	PUSIGNAN (69)		10/01/2020	10/10/2034	12 768,153	0	0	12 768
HYP	PUSIGNAN (69)		10/01/2020	10/10/2034	3 200,000	0	0	3 200
HYP	FLEURY MEROGIS (91)		10/10/2019	27/02/2031	25 600,000	25 600	0	
HYP	ALBON (26)		01/12/2019	10/01/2035	5 683,334	0	4 538	1 145
HYP	ALBON (26)		10/10/2023	10/04/2037	7 345,455	0	7 345	0
HYP	LA CRECHE (79)		10/04/2020	10/01/2035	6 758,399	6 758	0	
HYP	LA CRECHE (79)		10/07/2024	10/01/2037	18 612,042		0	18 612
HYP	TOURS (37)		10/04/2021	10/01/2036	12 934,832	12 935	0	
HYP	STRASBOURG (67)		01/07/2020	28/06/2035	16 555,538	0	0	16 556

Types de dette	Références		Dates Début Amort	Dates Fin Amort	Total Dette résiduelle	Ventilation		
	Ville	Montant				Montant	Montant	
								Fixe
HYP	BILLY-BERCLAU (62)		01/07/2020	28/06/2035	3 373,669	3 374	0	
HYP	ARTENEY (45)		01/12/2019	01/12/2028	54 872,096	0	52 991	1 882
HYP	ALLONES (72)		01/12/2019	01/12/2026	42 663,643	42 664	0	
HYP	LUNEVILLE (54)		01/12/2019	01/12/2029	34 160,422	34 160	0	
HYP	LAUDUN (30)		01/12/2019	01/12/2031	32 482,500	32 483	0	
HYP	AULNAY (93)		01/12/2019	01/12/2031	35 380,000	35 380	0	
HYP	VENDIN (62)		01/12/2019	01/12/2026	28 959,804	28 960	0	
HYP	EPAUX-BEZU (02)		01/12/2019	01/12/2026	28 909,007	28 909	0	
HYP	MACON (01)		01/12/2019	01/12/2026	25 279,860	25 280	0	
HYP	SAVIGNY-SUR-CLAIRIS (89)		01/12/2019	01/12/2031	23 103,750	23 104	0	
HYP	CHOLET (49)		01/12/2019	01/12/2031	21 921,875	21 922	0	
HYP	CREPY-EN-VALOIS (60)		01/12/2019	01/12/2029	16 151,500	16 152	0	
HYP	BILLY-BERCLAU (62)		01/12/2019	01/12/2029	19 381,800	19 382	0	
HYP	COMBS-LA-VILLE (77)		01/12/2019	01/12/2026	16 441,221	16 441	0	
HYP	BRIE-COMTE-ROBERT (77)		01/12/2019	01/12/2026	20 911,338	20 911	0	
HYP	PLAISANCE-DU-TOUCH (31)		01/12/2019	01/12/2028	17 975,437	0	17 359	616
HYP	SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (38)		01/12/2019	01/12/2028	9 413,598	0	9 091	323
HYP	BAIN-DE-BRETAGNE (35)		01/12/2019	01/12/2028	6 443,503	0	6 223	221
HYP	PLOUFRAGAN-SAINT-BRIEUC (22)		01/12/2019	01/12/2029	5 410,753	5 411	0	
HYP	GONDREVILLE (54)		10/07/2021	10/04/2036	7 323,866	0	0	7 324
HYP	METZ (57)		10/04/2022	10/10/2031	104 308,800		56 529	47 780
HYP	METZ (57)						6 057	-6 057
HYP	ESCRENNES (45)		10/01/2022	10/10/2034	8 116,594		0	8 117
HYP	NANCY (54)		10/01/2021	10/10/2028	23 278,832	23 279	0	
HYP	NEUVILLE-AUX-BOIS (45)		10/01/2021	10/10/2028	42 295,343	42 295	0	
HYP	SERRIS (77)		10/04/2022	10/04/2037	9 666,667		0	9 667
HYP	SAINT JEAN DE LA NEUVILLE (76)		10/10/2023	10/10/2038	6 486,735		0	6 487
HYP	MIONNAY (01)		10/04/2024	10/01/2031	13 800,000	13 800	0	
HYP	COMPANS (77)		10/01/2023	10/10/2037	10 866,756		0	10 867
HYP	JANNEYRIAS (38)		10/07/2023	10/04/2037	27 568,133		0	27 568
HYP	SENS (89)		10/01/2023	10/10/2029	83 700,000		83 700	
HYP	PLESSIS PATE (91)		10/10/2021	10/04/2028	8 426,501		0	8 427
HYP	ROGNAC (13)		10/07/2022	10/04/2030	6 600,000	6 600	0	
HYP	ROGNAC (13)		10/07/2022	10/04/2030	3 514,460	3 514	0	
HYP	LENS (30)		10/01/2023	10/10/2037	6 659,148	6 659	0	
HYP	MONDEVILLE (14)		10/01/2025	10/10/2039	42 000,000	42 000	0	
OBLIG	ARGAN OBLIGATAIRE			17/11/2026	500 000,000	500 000		
COUV	Tunnel 10 octobre 2023 macro 300 M€			10/10/2028			300 000	-300 000
TOTAL EN K€					1 795 852	1 059 699	707 137	29 016
					100%	59%	39%	2%

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

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

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

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 53% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoute l'emprunt obligataire, également assorti d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représente pour sa part 28% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 43,1% et la LTV secured à 32,7% au 31 décembre 2024, nettement inférieure au niveau de ses covenants. A titre d'information, une hausse de 0,5% du taux de capitalisation du patrimoine de la société (5,2% hors droits à dire d'experts au 31 décembre 2024) entraînerait une baisse de la valeur du patrimoine de la société de 8,7%, soit une hausse de la LTV nette hors droits de 43,1% à 47,2% et de la LTV secured de 32,7% à 35,8%.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.3. Risques liés au développement

3.7.3.1. Risques liés à l'environnement concurrentiel

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

À cette fin Argan a adapté sa stratégie en renforçant son équipe commerciale. Le Groupe flèche également une part croissante de ses volumes d'activité vers les ETI à forte empreinte régionale et renforce sa présence sur des développements d'entrepôts de petite et moyenne taille ou des messageries. Argan se fixe également des objectifs ambitieux en termes de revalorisation de friches industrielles dans le cadre de sa politique ESG, ouvrant ainsi de nouvelles perspectives.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

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

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

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

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage de la Société, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives. Pour autant, la demande en immobilier logistique demeure à un niveau élevé avec un taux de vacance qui s'établit en France à 5,4 % à fin 2024 (source : CBRE).

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2025. Une inflation qui accélérerait à nouveau, une conjoncture économique atone persistante, un retour de la hausse des taux d'intérêt, ou encore des tensions géopolitiques qui s'accroîtraient, pourraient fragiliser certains locataires, et ainsi avoir une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.4.3. Risques liés à la réglementation des baux et à leur renouvellement

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

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

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

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

3.7.4.4. Risques liés aux autorisations ICPE

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

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

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

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

3.7.5. Risques liés au marché de l'immobilier logistique

3.7.5.1. Risques liés au régime fiscal des SIIC

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

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

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

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

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

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

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

3.7.6. Risques liés au fonctionnement interne d'Argan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.7.7. Assurances et couvertures des risques

Les baux conclus entre la Société et ses locataires prévoient une prise en charge de l'ensemble des coûts au titre des assurances par le locataire, ces baux étant tous des baux dits « triple net ».

3.7.7.1. Politique de couverture

La Société fait appel à un cabinet de courtage spécialisé en assurance de biens immobiliers, la société ASSURANCES COSTE-FERMON S.A.S. La couverture des actifs immobiliers d'ARGAN et de ses filiales, en ce compris la majorité des biens financés en crédit-bail, est réalisée auprès de la compagnie d'assurance AFM.

De manière générale, la Société estime que les polices d'assurance dont elle bénéficie sont adéquates au regard de la valeur des actifs assurés et du risque encouru. Elles permettent notamment de couvrir la reconstruction à neuf de l'ensemble des actifs immobiliers.

Le tableau ci-dessous récapitule, au 1^{er} janvier 2025, le niveau de couverture de reconstruction, en valeur à neuf, des principaux risques, par sinistre, étant précisé que cette liste ne saurait être exhaustive :

Natures des garanties	Montant
<u>Dommmages directs</u> <ul style="list-style-type: none">Assurance globale portant indistinctement sur l'ensemble des biens immobiliers par nature ou par destination, la perte des revenus locatifs et incluant les coûts relatifs à la réparation ou au remplacement définitifs des biens endommagés	À concurrence du montant des dommages et dans la limite de la LCI (*)
<u>Assurance des responsabilités, inclus dans la LCI</u> <ul style="list-style-type: none">Recours des voisins et des tiers	10 000 000 €
<u>Extension de garantie Frais et Pertes, inclus dans la LCI, notamment :</u> <ul style="list-style-type: none">DéblaiementProtection et sauvegarde des biens	Sans sous limite
<u>Coûts supplémentaires de Frais de recherches de fuites, réparation provisoire, etc.</u>	Limités à 750 000 €

Natures des garanties	Montant
<u>Pertes d'exploitation</u> <ul style="list-style-type: none"> Pertes des Revenus locatifs pendant la période d'indemnisation Frais supplémentaires 	Dans les limites des LCI
<u>Garanties communes à l'ensemble des événements couverts</u> <ul style="list-style-type: none"> Honoraires d'expert d'assuré 	Selon barème
<u>Indemnisation complémentaire</u> <ul style="list-style-type: none"> Valeur à neuf 	

(*) LCI = Limitation Contractuelle d'Indemnité. De 50 à 200 M€ selon les polices.

La Société a également souscrit auprès de AXA un contrat de Responsabilité Civile Entreprise. Ce contrat couvre notamment les dommages corporels, dans la limite d'un montant de 10 000 000 € par année, ainsi que les dommages matériels et immatériels consécutifs à un sinistre, dans la limite d'un montant de 5 000 000 € par année.

3.7.7.2. Assurance des mandataires sociaux

Néant.

3.7.8. Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance d'Argan, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats d'Argan.

3.7.9. Organisation et contrôle interne

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité assure, pour le Conseil de Surveillance, le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques et lui en rend compte. Ce contrôle s'effectue notamment sur la base de Tableaux de Bord mis à jour semestriellement, à l'occasion des arrêtés de comptes. Pour davantage d'informations sur le contrôle interne de la Société, le lecteur est invité à se référer au Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise présenté au chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

3.7.10. Procédures et enquêtes

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du groupe.

3.7.11. Mentions complémentaires obligatoires

Dans le cadre des mentions obligatoires à joindre au rapport d'activité depuis le 1^{er} janvier 2025, ARGAN indique :

- Ne pas être dépendante de « ressources incorporelles essentielles » dans la mesure où les revenus de son activité proviennent du bâti et de la location d'un parc physique d'entrepôts ;
- Ne pas avoir d'activités ayant pour incidence d'engendrer un risque d'évasion fiscale par leur nature. Les activités du Groupe sont exclusivement situées en France, avec une chaîne de valeur concentrée sur le territoire métropolitain français, et la Société dispose d'un actionnariat en majorité localisé en France (notamment les actionnaires du Pacte liant la Famille Le Lan à Predica) ;
- Permettre à ses collaborateurs d'exercer en tant que réservistes au sein des corps de l'Armée française : à titre d'exemple, Aymar de GERMA est Officier de Réserve (RC) auprès de la Direction générale de la Gendarmerie nationale.

3.8. Rapport sur le Gouvernement d'entreprise et rapport ESG

Le présent Document d'Enregistrement Universel comprend le rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise, constituant le chapitre 5 du document, ainsi que le rapport sur les composantes Environnement, Social / Sociétale et de Gouvernance (ESG) qui constitue le chapitre 4 du présent document.

4

Informations ESG

Une approche ESG solide et ambitieuse.....	101	<i>Fondements de la stratégie ESG 2023-2030</i>	107
<i>Périmètre des informations extra-financières</i>	101	<i>De solides réalisations extra-financières</i>	115
<i>Fondements de la stratégie ESG d'ARGAN</i>	101	<i>Ambitions pour 2025 & 2030</i>	123
<i>Synthèse des engagements et réalisations ESG</i>	103		
Stratégie ESG d'ARGAN : réalisations et ambitions pour 2023-2030.....	106	Informations extra-financières additionnelles.....	127
<i>Enjeux et contexte</i>	106	<i>Informations sociales</i>	127
		<i>Informations environnementales complémentaires</i>	129
		<i>Indicateurs extra-financiers clés à fin 2023</i>	130

4.1. Une approche ESG solide et ambitieuse

4.1.1. Périmètre des informations extra-financières

En raison de sa taille (effectif de 29 personnes au 31 décembre 2024) ARGAN n'est pas encore soumise aux obligations relatives à la directive CSRD. Toutefois la Société a décidé de reporter un ensemble exhaustif d'informations extra-financières, présentées ci-après, sur la base d'une démarche volontaire, traduisant la conviction qu'un modèle d'affaires performant ne peut s'entendre que s'il allie l'excellence financière aux exigences de développement durable.

Le périmètre de déclaration des informations extra-financières couvre l'ensemble des entités légales du Groupe consolidées par intégration globale selon les normes IFRS : ARGAN SA et ses filiales CARGAN-LOG SCI, AVILOG SCI et NEPTUNE SCI.

Les données reportées dans ce chapitre relatif aux informations extra-financières d'ARGAN portent sur l'exercice 2024 pour les données sociales et de gouvernance et sur l'exercice 2023 pour les données liées à l'environnement (notamment les informations énergétiques et climatiques).

Pour chacune des trois grandes catégories de déclaration d'information extra-financière, les périmètres d'informations sont précisés ci-après :

- Pour les informations environnementales :
 - informations relatives à ARGAN en tant que siège social : 100% du périmètre d'ARGAN,
 - bilan carbone d'ARGAN (y compris chaînes amont et aval) : 100% du périmètre constitué par ARGAN et les chaînes amont et aval incluses au bilan carbone,
 - déclaration de consommations énergétiques des clients-locataires d'entrepôts : 100% du périmètre du périmètre d'ARGAN et de ses clients-locataires,
 - déclaration de consommations d'eau des clients-locataires d'entrepôts : 75% du périmètre d'ARGAN et de ses clients-locataires,
 - déclaration de déchets produits par les clients-locataires d'entrepôts : 50% du périmètre d'ARGAN et de ses clients-locataires ;
- Pour les informations sociales : 100% du périmètre d'ARGAN ;
- Pour les informations liées à la Gouvernance : 100% du périmètre d'ARGAN.

Les informations extra-financières relatives au périmètre d'ARGAN en tant que siège social sont directement recueillies en interne (notamment celles relatives aux consommations d'énergie ou encore aux données RH). Les données relatives aux clients-locataires (consommations énergétiques et d'eau et production de déchets) sont collectées par interrogation des clients directement, avec une centralisation et consolidation assurée par une personne en charge du *reporting* extra-financier chez ARGAN.

Enfin, ARGAN est accompagnée par un expert tiers-indépendant pour la compilation et la construction du bilan carbone d'ARGAN ainsi que la définition de sa stratégie, dont la trajectoire, bâtie scientifiquement, est conforme à un scénario de réchauffement climatique de 1,5° C.

4.1.2. Fondements de la stratégie ESG d'ARGAN

4.1.2.1. Une stratégie environnementale ambitieuse

Dans le cadre de la nouvelle stratégie ESG d'ARGAN annoncée fin 2023, la Société a accéléré le déploiement des plans déjà lancés (plan LEDs, plan « Pompe à Chaleur » en substitution du chauffage au gaz pour un plan d'investissements sur 2024-2030, plan GTC) et engagé la construction de ses entrepôts Aut0nom® avec le déploiement de capacités photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation.

Enfin, la Foncière renforce son attention sur les questions de gestion de l'eau et de préservation de la biodiversité. C'est notamment l'objet de la Stratégie biodiversité publiée au cours du quatrième trimestre 2024 (disponible publiquement sur le site argan.fr dans la section Engagements ESG – Chartes Argan) qui détaille les ambitions du Groupe à horizon 2030 sur 8 axes clés pour lesquels elle s'est fixée des objectifs à horizon 2030.

4.1.2.2. Intégrer les meilleurs standards ESG

ARGAN entend valoriser la formalisation et le suivi de sa stratégie et de sa performance ESG par le biais d'un renforcement de son évaluation par des agences et initiatives reconnues et par son inclusion auprès d'un nombre croissant de ces organes de référence sur les thématiques extra-financières.

A la date de parution du présent Document d'Enregistrement Universel, ARGAN est notée par Sustainalytics, Ecovadis (avec une première notation en 2024) ou encore Ethifinance et a initié le travail d'évaluation auprès du GRESB.

Par ailleurs, la Société a également déposé fin 2024 son dossier d'engagement auprès de l'Office Français pour la Biodiversité afin de faire valider dans le cadre de cette initiative le plan d'actions adossé à la stratégie biodiversité également définie et publiée (argan.fr) en 2024.

4.1.2.3. Un juste partage de la valeur créée

La dimension familiale de la Société ARGAN se traduit également dans une volonté de juste partage de la valeur créée pour les différentes parties prenantes de la Société :

- Pour les salariés, en proposant une structure de rémunération attractive, notamment appuyée par un treizième mois, des primes commerciales liées au développement et équitablement distribuées entre tous les salariés, un plan d'intéressement intégrant à partir de 2025 deux critères ESG / Energie, et un plan d'Attribution Gratuite d'Actions pour tous ;
- Pour les actionnaires par le déploiement d'une stratégie de temps long autour d'actifs premium et d'une croissance régulière du dividende accompagnée d'une option de paiement de dividende en actions, avec une communication régulière et transparente des informations relatives à la vie de la société (performances financières et extra-financières, calendrier de développements et livraisons d'actifs, évolutions de la gouvernance, etc.).
- Pour les communautés et collectivités locales, par la prise en compte de leurs attentes en lien avec les implantations du Groupe et en visant à inscrire la politique de croissance d'ARGAN dans les meilleurs standards de développement durable (certifications BREEAM « excellent », labels « biodiversity », Stratégie ESG (et biodiversité plus spécifiquement) d'envergure, volonté de ne pas rompre les trames vertes, bleues ou noires, etc.).

4.1.2.4. Indicateurs clés de performance

La stratégie ESG d'ARGAN est définie au regard de son activité propre de développeur et foncière d'entrepôts logistiques, dont les implantations se trouvent exclusivement en France continentale, ainsi que vis-à-vis de ses partenaires de la chaîne de valeur logistique et de ses parties prenantes, comprenant les autorités et communautés locales et les investisseurs du Groupe.

Au regard des trois piliers de l'ESG (Environnement, Social / Sociétal et Gouvernance), ARGAN a ainsi défini des axes prioritaires permettant de répondre aux attentes de sa feuille de route stratégique en matière de développement ainsi qu'à celles de ses parties prenantes. Chacun des axes dispose d'indicateurs clés de performance permettant le suivi du déploiement de la stratégie d'ARGAN et d'indiquer un point d'étape annuel au regard d'objectifs fixés le cas échéant.

4.1.3. Synthèse des engagements et réalisations ESG

4.1.3.1. Engagements et objectifs environnementaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Stratégie Bas-carbone	Mettre en place une stratégie de décarbonation ambitieuse, alignée sur les accords de Paris, au niveau d'ARGAN et en sensibilisant nos clients à l'achat d'énergie verte certifiée.	Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 1.	+42% Périmètre : Entrepôts sans sous-compteurs +34% Périmètre : Émissions corporate (véhicules de service)	-	-70%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 2.	-10%	-	Net Zéro
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Émissions du bâtiment en opération.	-14,5%	-	-50%
		Pourcentage de baisse des émissions GES Scope 3. Construction des nouveaux bâtiments.	NA	-	A venir (rapport ESG 2025)
Aut0nom® et Gestion de l'énergie	Accélérer et renforcer la politique énergétique d'ARGAN.	Pourcentage de nouveaux développements au standard Aut0nom®	100% (hors acquisitions)	100%	100%
		Part de l'énergie produite localement et autoconsommée.	23,6% en moyenne sur les sites équipés	-	100% éq. chauffage et lumière 35% total consommation
		Part des entrepôts ARGAN sans gaz, en m ² développés.	32%	45%	65%
		Part des entrepôts ARGAN équipés de GTC / GTB.	40%	75%	100%
		Part des entrepôts ARGAN avec éclairage LED.	97%	98%	100%
		Nombre de MWh d'énergie renouvelable produits.	25 182	35 000	200 000
Gestion durable des sites	Améliorer la performance environnementale de l'ensemble de nos nouveaux développements.	Pourcentage des nouveaux développements certifiés au niveau BREEAM Excellent ou supérieurs, en nombre de sites.	16%	75%	100%
	Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation.	Pourcentage des nouveaux développements réalisés sur des friches, en m ² développés lissés sur 3 ans.	NA	10%	20%
	Préservation de la biodiversité.	Pourcentage des nouveaux développements intégrant des actions de préservation et de renforcement de la biodiversité.	100%	100%	100%
		Part des clients sensibilisés à la gestion durable des sites (gestion durable des espaces verts, meilleures pratiques de gestion des déchets, etc.).	2%	50%	100%
	Gestion de l'eau.	Part des nouveaux développements intégrant une gestion renforcée de l'eau (infiltration, gestion à la parcelle, limitation des consommations d'eau, collecte d'eau de pluie, etc.).	100 % des développements réalisés par ARGAN	50%	100%

4.1.3.2. Engagements et objectifs Sociaux et sociétaux

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Attractivité, fidélisation et montée en compétence	Tenir nos engagements actuels de partage de la valeur par la distribution gratuite d'actions pour tous et le maintien au niveau actuel du ratio d'équité (salaire des dirigeants vs salaire médian).	Pourcentage de collaborateurs actionnaires de l'entreprise.	100%	100%	100%
		Ratio d'équité.	2,4	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10	Ratio minimal maintenu et bien inférieur à 10
		Pourcentage de collaborateurs concernés par la prime commerciale collective et l'intéressement (conditionnés à l'atteinte des objectifs).	100%	100%	100%
	Renforcer nos actions de lutte contre toute forme de discrimination, pour nous et notre chaîne de valeur.	Écart salarial Femme / Homme pour un poste équivalent.	0%	0%	0%
		Nombre de cas de harcèlement ou de discrimination.	0	0	0
	Mettre en place le programme de formation "Académie ARGAN" pour renforcer encore les compétences de nos collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG.	Pourcentage de cadres à potentiel pour lesquels a été mis en place un programme de formation et de coaching personnalisé.	17%	50%	100%
Qualité de vie au travail	Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer encore la performance de nos entrepôts et garantir cette performance dans le temps, y compris face au changement climatique.	Pourcentage des collaborateurs intervenant sur le terrain ayant complété un parcours de sensibilisation et de formation dédié sécurité (habilitation électrique, sécurité routière, etc.).	100%	100%	100%
	Garantir l'inclusivité de l'entreprise face aux handicaps, y compris pour nos visiteurs.	Part des locaux d'activité accessibles aux personnes en situation de handicap (siège social).	100%	100%	100%
Prévention, santé et sécurité	Garantir la sécurité de nos collaborateurs en renforçant encore la prévention.	Pourcentage des collaborateurs intervenant sur le terrain ayant complété un parcours de sensibilisation et de formation dédié sécurité (habilitation électrique, sécurité routière, etc.).	Action lancée en 2024	75%	100%
	Travailler avec nos parties prenantes pour améliorer la sécurité lors des phases de construction et d'exploitation de nos entrepôts.	Pourcentage de constructeurs ayant signé la charte ESG ARGAN, intégrant un volet sécurité.	Action lancée en 2024	100% (cible construction)	100% (cible construction et maintenance)
Actions citoyennes	Favoriser l'insertion lors des phases de construction, pour la maintenance et pour l'entretien de nos entrepôts, en coordination avec nos partenaires et clients.	Part des contrats de construction, de maintenance et d'entretien intégrant une clause d'insertion.	Action lancée en 2025	10%	25%

4.1.3.3. Engagements et objectifs de Gouvernance

Catégorie	Engagements	Indicateurs	Point d'étape 2023	Objectif 2025	Objectif 2030
Gouvernance ESG	Atteindre les meilleurs standards de pilotage pour notre politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur.	Pourcentage de fournisseurs ayant signé la charte ESG ARGAN, intégrant un volet droits humains.	Action lancée en 2024	100%	100%
	Promouvoir ces principes fondamentaux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes, notamment en faisant évoluer nos principaux documents contractuels (CPI, BEFA, AO, etc.).	Pourcentage des nouveaux documents contractuels intégrant des critères ESG et validés par nos parties prenantes.	Action lancée en 2024	100%	100%
	Sensibiliser les collaborateurs au changement climatique.	Part des collaborateurs formés et/ou sensibilisés au changement climatique.	100%	100%	100%
	Renforcer encore notre approche éthique et la lutte contre toute forme de corruption.	Part des collaborateurs décisionnaires formés à la lutte anti-corruption avec signature de notre charte éthique.	Charte publiée en 2023, commentée et distribuée à tous les collaborateurs	100%	100%
	Intégrer la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise, notamment pour le Directoire.	Pourcentage de collaborateurs ayant une part de rémunération liée à des critères ESG.	Nouveau dispositif d'intéressement intégrant un critère Energie/ ESG début 2025	100% des collaborateurs	100% des collaborateurs
Reporting et transparence	Préparer les futures échéances réglementaires (CSRD, Taxonomie, etc.) en répondant aux enjeux afférents (Fit for 55, etc.)	Pas d'indicateur lié.			
	Définir et intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de notre performance ESG.	Nombre de référentiels et benchmarks intégrés par ARGAN.	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature (signataire) Sustainalytics Ethifinance	Global Compact Entreprises Engagées pour la Nature Sustainalytics + GRESB Ethifinance	CDP SBTi (validation)
Achats responsables	Élaborer notre politique d'achats responsables, intégrer nos fournisseurs dans la démarche et former les collaborateurs concernés.	Pourcentage de collaborateurs acheteurs formés aux achats responsables.	100%	100%	100%
	Définir plus spécifiquement un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec nos partenaires-constructeurs.	Cf. indicateur environnement intensité carbone.		NA	NA
Développement des territoires et nouveaux formats logistiques	Définir et mettre en place un schéma d'optimisation des co-bénéfices lors de la conception des nouveaux projets, en concertation avec les territoires.	Pourcentage des nouveaux projets intégrant un processus de co-construction avec les territoires.	75%	100%	100%
	Étudier de nouveaux schémas vertueux autour notamment de la réhabilitation des friches industrielles.	Pas d'indicateur lié.			

4.2. Stratégie ESG d'ARGAN : réalisations et ambitions pour 2023-2030

4.2.1. Enjeux et contexte

4.2.1.1. Enjeux environnementaux

Le secteur du bâtiment, résidentiel et tertiaire, représente 43 % de la consommation énergétique et environ 23 % des émissions de gaz à effet de serre de la France. Réduire l'impact environnemental de ce secteur constitue donc un enjeu clef pour tendre vers les objectifs de neutralité carbone d'ici 2050 et limiter la hausse de la température moyenne terrestre à 1,5°C conformément aux Accords de Paris. Avec environ 90 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France (données 2021), le secteur de la logistique et du transport a un rôle majeur à jouer dans cette démarche de transition vers une économie décarbonée. Pour protéger les écosystèmes face à l'urgence climatique, les réglementations qui s'imposent à nous s'accroissent, à travers le Décret Tertiaire, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la Loi Climat et Résilience ou encore la Réglementation Environnementale « RE2020 », pour les plus récentes.

Les éléments à prendre en compte pour ARGAN relèvent notamment :

- De l'intégration croissante des énergies renouvelables dans le mix énergétique de nos entrepôts ;
- De la limitation de l'artificialisation des sols ;
- De l'économie circulaire ;
- Du développement de projets préservant la biodiversité ; ou encore
- De la prise en compte des impacts du changement climatique et de l'adaptation de nos entrepôts.

Ces éléments sont ainsi pluriels et complexes, et exigent des solutions performantes et innovantes pour permettre une transition progressive et cohérente vers des entrepôts résilients.

4.2.1.2. Enjeux sociaux et sociétaux

Le modèle d'ARGAN vise à concevoir des entrepôts qui répondent aux enjeux sociaux des clients-locataires. Ceux-ci comprennent les thématiques d'attraction et de fidélisation des salariés, en particulier par la création d'espaces de travail harmonieux, mixant ergonomie, confort acoustique, thermique, visuel, pour renforcer le « bien-travailler ensemble ».

L'objectif d'ARGAN est de garantir un traitement égalitaire et équitable de ses salariés indifféremment de leur genre ou de leurs origines sociales ou géographiques. Ce principe est inscrit dans les lignes directrices de la stratégie ESG 2023-2030, publiée en octobre 2023 et reconfirmée dans le rapport ESG 2024 publié en juin 2024. Ainsi, ARGAN veille au quotidien et dans ses processus de recrutement au respect de la diversité, à une stricte égalité femmes / hommes et à la lutte contre toute forme de discrimination. ARGAN souhaite renforcer la part de femmes dans l'entreprise pour le futur ; un objectif cependant difficile à mettre en œuvre compte tenu de la taille réduite de l'entreprise, du faible turn-over et d'un secteur d'activité moins féminisé.

Une procédure d'alerte éthique a aussi été mise en place fin 2023 pour adresser tous signalement, remarque ou question sur ces enjeux d'égalité, de discrimination et d'inclusion. Le dispositif de signalement est intégré à la charte éthique d'ARGAN disponible sur argan.fr, avec un mail de signalement dédié (alerte.ethique@argan.fr). Aucun signalement n'est à reporter pour l'exercice 2024.

Considérant que son activité comme vectrice d'impact social positif, ARGAN entend, au travers de ses projets, également intégrer de façon croissante la dimension liée à la création du plus possible d'emplois directs et indirects locaux. Ceci participe, en particulier, à la cohésion des territoires par un développement économique harmonieux. La dimension salariale se double de questions autour de l'intégration de fonctionnalités pour accroître l'automatisation et ainsi faciliter le travail des salariés.

Plus globalement, les clients d'ARGAN attendent de l'écoute, du conseil, de la réactivité, et des solutions innovantes et personnalisées coconstruites.

La politique du Groupe a toujours été d'anticiper le plus en amont possible tous ces aspects pour offrir des espaces de travail modulables, performants et sources de cohésion sociale.

4.2.1.3. Des enjeux plus prégnants dans un contexte de développement soutenu

La baisse des disponibilités foncières, voire leur absence sur certains territoires, renforcée par les prémices de la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette », pousse à élargir les périmètres de développement et à envisager de nouveaux modèles (entrepôts à étages, réhabilitation de friches, etc.) qui doivent encore démontrer leur potentiel économique.

Au-delà, les objectifs environnementaux des grands acteurs, dont ARGAN, devraient conduire à des revues de portefeuille pour arbitrer en faveur des actifs présentant les meilleures performances environnementales. Une prime à la fois au niveau des loyers et de la valorisation des actifs devrait se renforcer dans les prochaines années pour les actifs PREMIUM qui sont au cœur de l'activité d'ARGAN, comme on peut déjà l'observer dans toute l'Europe de l'Ouest et du Nord.

La prise en compte de ces aspects est d'autant plus prégnante qu'ARGAN a d'ores et déjà identifié 170 M€ d'investissements (pour moitié en auto développement et pour moitié par l'acquisition de deux entrepôts neufs aux meilleurs standards environnementaux). Ainsi, y compris dans le cadre de notre stratégie de désendettement, notre rythme de croissance restera soutenu pour les années suivantes et permettra à la fois de répondre aux besoins du marché et de mener une politique volontariste de renforcement de nos performances ESG par la mise en œuvre de nouvelles générations d'entrepôts PREMIUM et la cession, au cas par cas, de certains actifs plus anciens.

4.2.2. Fondements de la stratégie ESG 2023-2030

4.2.2.1. Préambule

La stratégie ESG d'ARGAN pour la période 2023-2030 est présentée dans son exhaustivité dans le cadre d'un premier rapport en octobre 2023, mise à jour pour les réalisations récentes dans le cadre d'une édition 2024 publiée en juin dernier. Les rapports ESG d'ARGAN sont disponibles en français, ainsi qu'en anglais, sur le site argan.fr. Ainsi, les éléments repris dans le présent chapitre 4 du Document d'Enregistrement Universel visent à en donner un aperçu qui ne soustrait pas à une prise de connaissance exhaustive du Rapport ESG 2024 mentionné.

ARGAN, en tant qu'acteur français familial animé par une vision à long terme, a en effet décidé de remettre à jour ses engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance en donnant une nouvelle impulsion à sa stratégie ESG avec comme priorités :

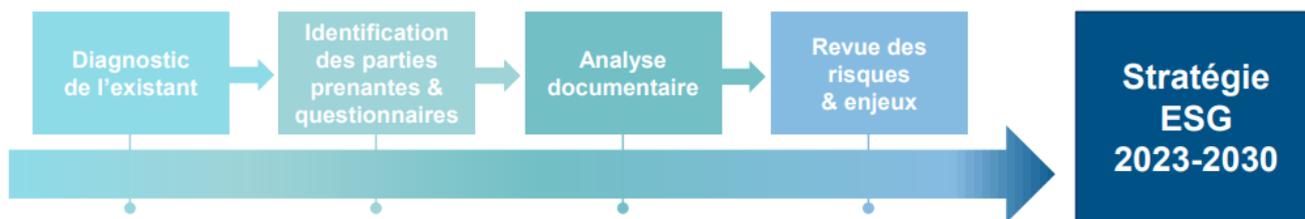
- La mise en œuvre de plans d'actions volontaristes en faveur de la décarbonation et de la production d'énergies renouvelables ;
- Le soutien aux territoires qui accueillent nos entrepôts ;
- La satisfaction de nos clients et leur accompagnement face aux nouveaux enjeux.

4.2.2.2. Méthodologie

Pour concrétiser son action ESG, ARGAN a interrogé ses principales parties prenantes. Cette démarche participative a été réalisée en 2023 par un prestataire extérieur indépendant (Spitha Pyxida) afin de garantir la qualité du contenu et la bonne restitution des différentes paroles. Elle s'est matérialisée par la réalisation :

- D'une cartographie précise des parties prenantes pertinentes ;
- De questionnaires personnalisés portant sur les actions, enjeux, attentes et l'ambition de chaque partie prenante sur les 3 composantes ESG ;
- D'une vaste consultation de 21 parties prenantes externes (clients, fournisseurs, collectivités locales, partenaires financiers, organisations professionnelles) et de l'équipe de direction élargie d'ARGAN. 25 entretiens ont ainsi été réalisés avec des représentants des organisations ciblées et des collaborateurs d'ARGAN, aussi bien des dirigeants, que des managers opérationnels ou encore des responsables ESG, sur une durée minimum d'une heure ;
- D'une analyse documentaire complémentaire sur les politiques et engagements de ces parties prenantes sur les thématiques clés, notamment la stratégie carbone, et d'une analyse des meilleures pratiques du secteur.

Ce travail a permis de formaliser les attentes des parties prenantes sur les thématiques environnementales, sociales et sociétales. Leurs contributions ont donné lieu à plusieurs restitutions auprès des Dirigeants d'ARGAN et ont été directement intégrées dans la formalisation des axes de travail principaux et la stratégie ESG de l'entreprise.



4.2.2.3. Axes de travail prioritaires 2023 – 2030

4.2.2.3.1. ARGAN, Acteur de référence du pilotage ESG

ARGAN entend intégrer les meilleurs standards de pilotage de ses politiques ESG en garantissant une grande transparence et en obtenant la reconnaissance des référentiels français, européens et internationaux majeurs.

4.2.2.3.2. ARGAN, Acteur leader des transitions énergétiques et écologiques

ARGAN souhaite s'appuyer sur ses premières réalisations (AutOnom® notamment) pour devenir un des leaders de la décarbonation de son secteur d'activité. Dans ce cadre, l'entreprise compte accélérer le déploiement d'une politique énergétique ambitieuse centrée sur l'autoconsommation, au service de ses clients.

4.2.2.3.3. ARGAN, Au plus près des collaborateurs

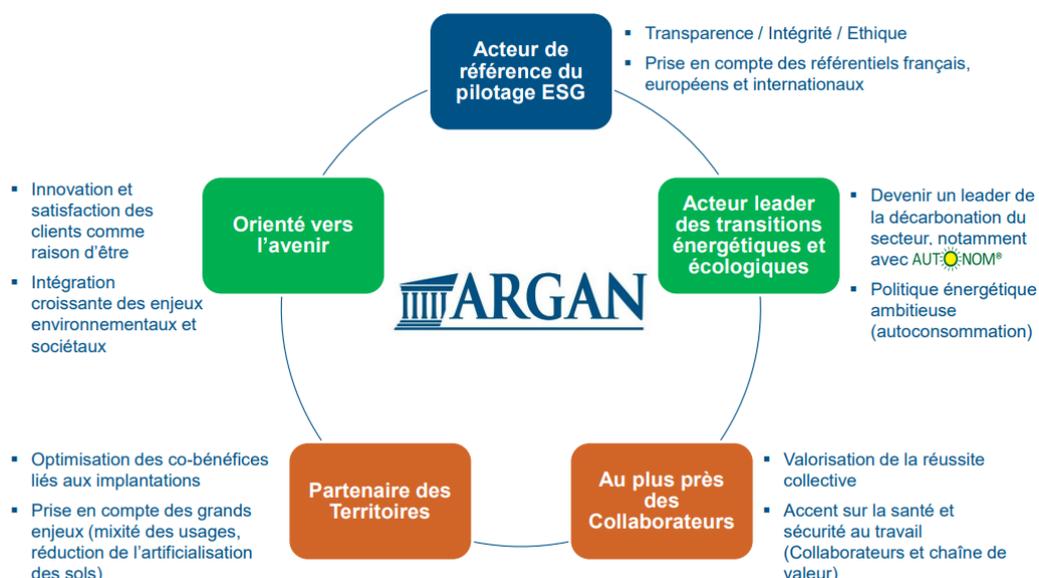
ARGAN valorise la réussite collective en associant directement ses collaborateurs à la création de valeur par une politique de partage de la richesse, unique dans son secteur. Au-delà, l'entreprise met l'accent sur la santé et la sécurité des salariés de ses partenaires constructeurs et de ses clients dans ses entrepôts. Ces derniers doivent être des lieux de travail sûrs et agréables.

4.2.2.3.4. ARGAN, Partenaire des territoires

ARGAN est consciente de son rôle d'acteur du développement économique des territoires. L'entreprise souhaite continuer à optimiser les co-bénéfices de ses implantations tout en préparant les grands enjeux de mixité des usages et de réduction de l'artificialisation des sols.

4.2.2.3.5. ARGAN, Orienté vers l'avenir

ARGAN met l'innovation et la satisfaction de ses clients au cœur de sa raison d'être. L'entreprise va renforcer son accompagnement pour intégrer toujours mieux les enjeux environnementaux et sociétaux dans le développement des activités logistiques.



4.2.2.4. Prise en compte des risques et obligations déclaratives en matière d'ESG

4.2.2.4.1. Matrice de double matérialité

La matrice de matérialité présentée ci-dessous a été réalisée et priorisée en intégrant à la fois les attentes des parties prenantes, les enjeux de performance globale d'ARGAN pour demain, les impacts de l'entreprise sur son environnement et les impacts financiers potentiels issus de l'analyse de risque ESG, répondant ainsi au principe de double matérialité.

Intérêts et points de vue des parties intéressées

Les différentes parties prenantes d'ARGAN peuvent être classées selon les groupes suivants :

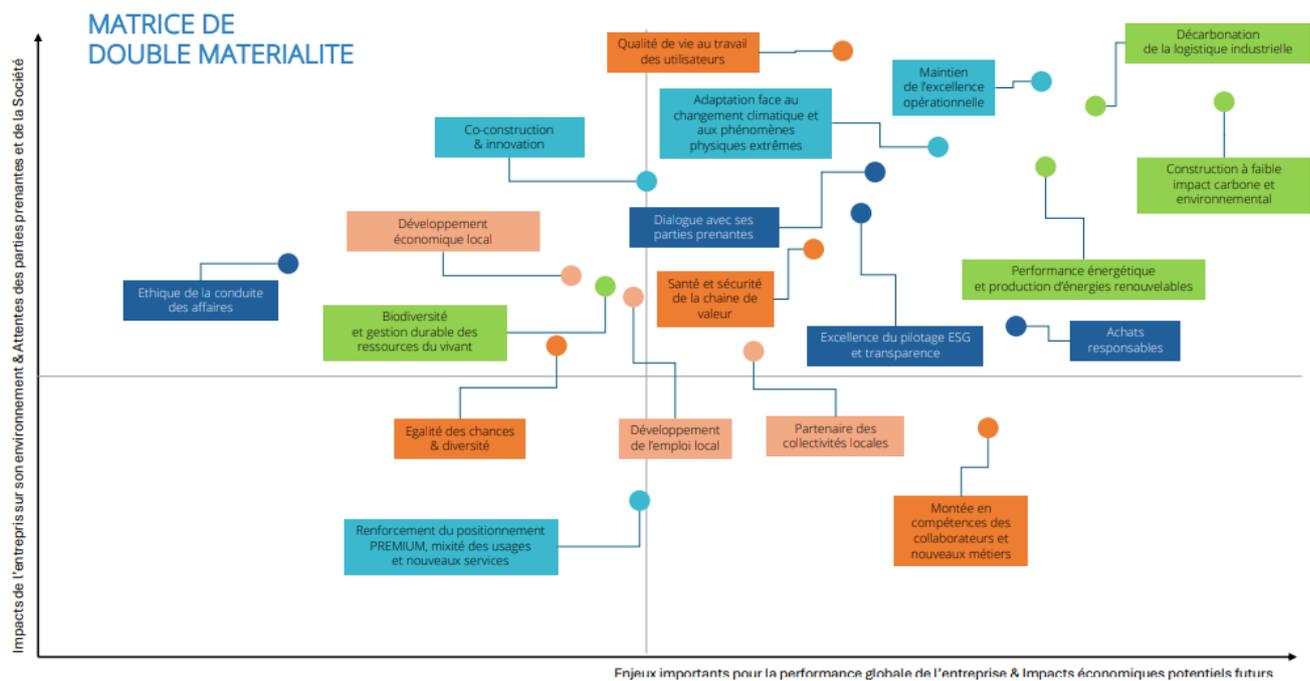
- Clients ;
- Acteurs locaux et notamment les collectivités locales ;
- Fournisseurs et notamment constructeurs ;
- Actionnaires, financeurs et analystes.

Ces différents groupes ont été interrogés afin de construire la matrice de matérialité d'ARGAN. Il se dégage de ces interviews les principaux points suivants reflétant les intérêts et points de vue des principales parties prenantes :

Parties prenantes	Attentes principales ESG et perceptions
Clients	<ul style="list-style-type: none">• Une relation de long terme, de très grande qualité grâce à l'agilité et la réactivité que ce soit en cas de problème ou en amont lors des prises de décision ;• La performance ESG réelle des entrepôts est recherchée, notamment en lien avec l'énergie et les émissions de GES ;• Asset management et property management intégrés.
Acteurs locaux et notamment les collectivités locales	<ul style="list-style-type: none">• Se préparent à la Zéro artificialisation Nette avec réduction de l'emprise ;• Les enjeux : la neutralité carbone + la rénovation & réhabilitation ;• Sont attentifs à la dynamisation du tissu économique local, à la densification et à la mixité des usages ;• Une relation de long terme saluée, avec un acteur français stable doté d'une vision patrimoniale et territoriale.
Fournisseurs et notamment constructeurs	<ul style="list-style-type: none">• Saluent la volonté de dialogue et de co-construction d'ARGAN pour mettre en place des solutions de décarbonation et d'efficacité énergétique sur les nouveaux projets. Un dialogue nourri est en cours sur 2024.
Actionnaires, Financeurs, Analystes	<ul style="list-style-type: none">• En 2023, formalisation des stratégies ESG, notamment bas-carbone ;• Des engagements avec des indicateurs précis, notamment environnementaux ;• La recherche de labels, benchmark et référentiels internationaux ;• Perception<ul style="list-style-type: none">○ L'innovation Aut0nom® a été saluée ainsi que le plan de rénovation du parc existant par l'installation de PACs en remplacement des chaudières à gaz ;○ La présentation de la stratégie ESG d'ARGAN en octobre 2023 a été très bien perçue avec une prise en compte très rapide par Sustainalytics (passage de risque moyen à risque faible).

Il s'agit d'une évolution ponctuelle de la matrice réalisée l'année passée, en accord avec les principes de la Corporate Sustainability Reporting Directive, le périmètre d'ARGAN n'ayant pas été modifié de manière fondamentale depuis le précédent exercice. Certains enjeux de matérialité ont été légèrement repriorisés pour affiner leurs niveaux d'impacts et précisés pour mieux décrire l'ensemble des éléments intégrés à chacun.

Cette matrice de double matérialité a été validée par le Directoire d'ARGAN et sera revue en 2025 pour intégrer les résultats de l'étude complète de résilience planifiée pour début 2025.



- **Enjeux et impacts environnementaux :**
 - Décarbonation de la logistique industrielle,
 - Construction à faible impact carbone et environnemental,
 - Performance énergétique et production d'énergies renouvelables,
 - Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant ;
- **Enjeux et impacts Sociétaux :**
 - Partenaire des collectivités locales,
 - Développement de l'emploi local,
 - Développement économique local ;
- **Enjeux Sociaux :**
 - Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers,
 - Qualité de vie au travail des utilisateurs,
 - Santé et sécurité de la chaîne de valeur,
 - Egalité des chances & diversité ;
- **Enjeux de Gouvernance :**
 - Dialogue avec ses parties prenantes,
 - Achats responsables,
 - Excellence du pilotage ESG et transparence,
 - Éthique de la conduite des affaires ;
- **Enjeux Satisfaction client :**
 - Maintien de l'excellence opérationnelle,
 - Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes,
 - Co-construction & innovation,
 - Renforcement du positionnement PREMIUM, mixité des usages et nouveaux services.

Pour la description détaillée des différents enjeux, le lecteur est invité à se référer au rapport ESG 2024 publié en juin dernier et disponible sur le site argan.fr, rubrique engagements ESG.

4.2.2.4.2. Préparation à la conformité à la CSRD

En vue de la préparation de son futur rapport de durabilité, ARGAN a notamment réétudié son exposition aux thématiques des ESRS (European Sustainability Reporting Standards). L'entreprise considère ainsi les niveaux de matérialité suivants :

ESRS	Matériel pour ARGAN	Intégré dans les enjeux ARGAN
Changement climatique	Oui	<ul style="list-style-type: none"> • Décarbonation de la logistique industrielle ; • Construction à faible impact carbone et environnemental ; • Adaptation face au changement climatique et aux phénomènes physiques extrêmes ; • Performance énergétique et production d'énergies renouvelables.
Pollution	Non	
Eau et ressources marines	<p>Non</p> <p>Si le volume total d'eau consommé est supérieur à 183 000 m³, il reste limité rapporté au nombre de sites. Une attention est portée à la conception pour optimiser les variétés de plantes et d'arbres afin de limiter la consommation d'eau. Les pelouses ne sont pas systématiquement arrosées. Des systèmes de récupération d'eau de pluie sont installés sur certains sites. La consommation d'eau se limite aux sanitaires et aux systèmes incendie. Aucun site d'ARGAN n'intègre de process fortement consommateurs d'eau. De la même façon, les risques de pollution de la ressource dus aux activités des sites est limitée et fortement encadrée. Les sites d'ARGAN ne sont pas situés dans des aires protégées et ne sont que très peu concernés par des mesures de restriction d'eau.</p> <p>Des périodes de sécheresse n'auraient qu'un impact très limité pour l'activité de ses sites.</p> <p>Les risques associés seront revus régulièrement par le membre du Directoire en charge de l'ESG et par le Comité d'audit, des risques et de la durabilité du Conseil de surveillance.</p>	
Biodiversité et écosystèmes	Oui	<ul style="list-style-type: none"> • Biodiversité et gestion durable des ressources du vivant.
Ressources et économie circulaire	Oui	<ul style="list-style-type: none"> • Construction à faible impact carbone et environnemental.
Main d'œuvre propre à l'entreprise	Oui	<ul style="list-style-type: none"> • Santé et sécurité de la chaîne de valeur ; • Montée en compétences des collaborateurs et nouveaux métiers ; • Égalité des chances et diversité.

ESRS	Matériel pour ARGAN	Intégré dans les enjeux ARGAN
Travailleurs dans la chaîne de valeur	Oui	<ul style="list-style-type: none"> • Santé et sécurité de la chaîne de valeur ; • Égalité des chances et diversité ; • Dialogue avec nos parties prenantes ; • Achats responsables.
Communautés affectées	Non	
Consommateurs et utilisateurs finaux	Non	
Conduite des affaires	Oui	<ul style="list-style-type: none"> • Éthique de la conduite des affaires ; • Dialogue avec nos parties prenantes ; • Excellence du pilotage ESG et transparence de l'information ; • Achats responsables.

4.2.2.4.3. Mitigation des risques

ARGAN a procédé à une mise à jour de la cartographie de ses risques ESG afin de la mettre en conformité avec les standards attendus pour la CSRD. Ce travail a permis de définir les impacts potentiels d'ARGAN les plus importants et les risques associés, compte tenu de la probabilité de leur survenance, de leur portée, de leur échelle et de leur caractère irrémédiable.

ARGAN a ainsi identifié les principaux risques qui pourraient avoir une incidence négative sur son activité, sa réputation, sa situation financière, ses résultats, sa valorisation future ou ses perspectives de développement.

Au-delà, ARGAN a procédé à une première analyse précise des opportunités liées à ces impacts, notamment quant à son positionnement premium face aux évolutions des coûts de l'énergie et au changement climatique.

Ces éléments ont été intégrés dans le travail de mise à jour de la matérialité d'ARGAN. Celle-ci a également étendu son analyse d'impact à l'ensemble de sa chaîne de valeur, amont comme aval.

La chaîne de valeur amont d'ARGAN intègre notamment ses partenaires constructeurs et leurs salariés.

La chaîne de valeur aval d'ARGAN intègre principalement ses clients locataires.

Plus spécifiquement, les risques liés au changement climatique peuvent être décomposés en :

- **Risques physiques** qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques induits par les mutations du système climatique.

Leur maîtrise repose sur une prise en compte des normes en vigueur lors de la construction et de l'adaptation du patrimoine immobilier aux évolutions climatiques. A titre d'exemple, un système de protection contre la foudre équipe chaque entrepôt. Son rôle est de prévenir les effets destructeurs d'éventuels impacts de foudre sur le bâtiment. Des pointes paratonnerres disposées sur la toiture de l'entrepôt sont reliées à une boucle de mise à la terre (câble de cuivre nu enterré qui ceinture le bâtiment). En cas d'orage, l'électricité statique présente dans l'air ambiant se décharge de manière préférentielle à travers le circuit allant des paratonnerres vers la terre, plutôt qu'en suivant un cheminement aléatoire potentiellement source de dégâts matériels, voire humains ;

- **Risques de transition** qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition vers une économie bas-carbone. Leur maîtrise repose sur la politique de développement durable mise en place par la société. Au 31 décembre 2024, la société ne comptabilise aucune provision ou garantie pour des risques en matière d'environnement.

Sur les effets du changement climatique :

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.

4.2.2.4.4. Hiérarchisation et synthèse des risques ESG nets significatifs et spécifiques à ARGAN et/ou à son secteur d'activité

Catégorie	Risque	Moyen de maîtrise	Axes de la feuille de route ESG 2023-2030	
Environnement	A. Climat	<ul style="list-style-type: none"> • Durcissement des attentes et de la réglementation vers une économie bas-carbone 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Réduction forte de l'impact carbone de la construction et de l'exploitation ○ Décarbonation de l'ensemble de la chaîne logistique ○ Production d'énergies renouvelables et locales ○ Veille 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Stratégie Bas-carbone (page 103)
	B. Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Durcissement des attentes et de la réglementation vers un « zéro artificialisation nette » 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Anticipation ○ Stock de foncier disponible ○ Mixité des usages sur les nouveaux projets ○ Compensation ○ Conversion de friches 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gestion durable des sites, Sobriété foncière et lutte contre l'artificialisation (page 103)
	C. Adaptation au changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> • Risques de résilience ; • Hausse des températures moyennes ; • Événements climatiques extrêmes. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Analyse précise des impacts potentiels par actif ; ○ Systèmes PAC réversibles ; ○ Mesures d'adaptation ; ○ Étude de résilience prévue en 2025. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Engagements environnementaux (page 103)
	D. Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de la réglementation liée à la biodiversité. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Stratégie biodiversité dédiée 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gestion durable des sites (page 103)
	E. Économie circulaire	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcement de la réglementation liée à l'usage des ressources, notamment importée. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nouveau standard environnemental de construction ; ○ Utilisation des ACV ; ○ Intégration de matériaux recyclés ; ○ Dialogue engagé en 2024 avec les constructeurs. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Achats responsables (page 105)
Social	F. Capital humain	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de l'attractivité d'ARGAN malgré les fluctuations de la charge de travail ; • Continuité de la relation de proximité malgré le développement ; • Maintien et évolution en interne de l'activité de property management ; • Assurer l'avenir. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Politique salariale et d'intéressement ; ○ Amélioration de la qualité de vie au travail ; ○ Gestion saine et planifiée des emplois et des carrières ; ○ Formation et coaching. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attractivité, fidélisation et montée en compétence (page 104)
	G. Nouveaux métiers / mixité des usages	<ul style="list-style-type: none"> • Anticipation de l'intégration de nouveaux métiers (maîtrise d'ouvrage, maîtrise de l'énergie) et de nouvelles formes de bâtiments logistiques (construction en étages, mixité des usages, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Anticipation ; ○ Formation continue ; ○ Intégration anticipée de nouvelles compétences. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Attractivité, fidélisation et montée en compétence (page 104)
	H. Santé et sécurité de la chaîne de valeur	<ul style="list-style-type: none"> • Non-respect de la réglementation par un sous-traitant et accident sur un chantier ou sur un site. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Achats responsables ; ○ Sensibilisation de la chaîne de valeur ; ○ Clauses contractuelles plus engageantes ; ○ Renforcement des contrôles. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prévention, santé et sécurité (page 104)

Catégorie	Risque	Moyen de maîtrise	Axes de la feuille de route ESG 2023-2030	
Sociétal & marché	I. Financement / endettement / cotation boursière	<ul style="list-style-type: none"> • Hausse et durcissement des conditions de financement et de refinancement • Baisse de l'attractivité de la valeur boursière 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Obligations vertes ; ○ Indexation des loyers ; ○ Démarche ESG volontaire ; ○ Diversification des sources de financement ; ○ Mise en place de cap sur les emprunts à taux variables ; ○ Renforcement des relations investisseurs. 	○ Ensemble des objectifs de la feuille de route ESG (pages 103 à 105)
	J. Cycles de marché et diversification	<ul style="list-style-type: none"> • Fin du déploiement des entrepôts grandes et moyennes surfaces • Incertitudes sur les biens de consommation et le e-commerce 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Diversification du portefeuille avec une diminution de la part des entrepôts XXL ; ○ Engagements / baux sur le long terme ; ○ Diversification des cibles commerciales avec renforcement des ETI et de nouveaux secteurs industriels (santé, etc.). 	○ Développement des territoires et nouveaux formats logistiques (page 105)
	K. Développement de projets	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés d'accès au foncier • Hausse des matières premières et des coûts de la construction 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Lien fort avec les collectivités locales ; ○ Co-construction avec les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs pour maîtriser les surcoûts. 	○ Développement des territoires et nouveaux formats logistiques (page 105)
Gouvernance	L. Constitution et renouvellement des instances	<ul style="list-style-type: none"> • Départ d'un des membres de la famille Le Lan 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Anticipation ; ○ Tuilage avant les départs ; ○ Contrôle familial réaffirmé (pacte familial déclaré à l'AMF) ; ○ Renforcement du Directoire. 	○ Attractivité, fidélisation et montée en compétence (page 104)
	M. Éthique des affaires	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion des achats mal maîtrisée • Corruption 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Chartes ; ○ Contrôle interne ; ○ Formations, sensibilisations. 	○ Gouvernance ESG (page 105)

4.2.3. De solides réalisations extra-financières

Argan a engagé de nombreuses actions depuis près de 10 années et dont les résultats sont d'ores et déjà probants, le présent segment du Document d'Enregistrement Universel vise à en présenter les principales réalisations pour les trois composantes de notre politique ESG.

4.2.3.1. Pour l'Axe Environnement

ARGAN a initié et déployé une stratégie environnementale ambitieuse, autour d'une trajectoire bas-carbone, scientifiquement établie et alignée sur un scénario de réchauffement conforme aux Accords de Paris à 1,5°C. Cette trajectoire a été bâtie avec d'un tiers expert indépendant, membre de l'Open Carbon Practice et maîtrisant les méthodologies GHG Protocol et Bilan carbone. Les travaux de détermination de la trajectoire carbone à suivre d'ici fin 2030 pour être scientifiquement en ligne avec les accords de Paris est partie du bilan carbone global d'ARGAN selon les 3 scopes, à fin 2022, année de référence. Cette année de référence sera régulièrement re-étalonnée au regard des évolutions de périmètre d'ARGAN (développements, acquisitions ou arbitrages) afin de mesurer la progression relativement à l'effort nécessaire en proportion du point de départ.

Pour cela, notre Groupe accélère le déploiement des plans déjà lancés (plan LEDs, plan « Pompe à Chaleur » en substitution du chauffage au gaz sur la période 2024-2030, plan GTC), engage la construction de ses entrepôts Aut0nom®, Net Zéro à l'usage, et lance une nouvelle étape de déploiement de capacités photovoltaïques dédiées à l'autoconsommation en toitures ou en ombrières.

4.2.3.1.1. Rénovation énergétique du parc existant

ARGAN déploie de façon continue des initiatives visant à rénover son parc d'entrepôts pour correspondre aux meilleurs standards d'efficacité énergétique et environnementaux actuels :

- ARGAN a procédé depuis 2018 à une vaste campagne de relamping, remplaçant les lampes anciennes et énergivores par des systèmes à LED intelligents dernière génération, asservis à la luminosité naturelle et à la présence humaine. Ce plan est désormais déployé à plus de 98 % à fin 2024 ;
- ARGAN, en concertation avec ses clients, a aussi lancé un plan ambitieux de remplacement des systèmes de chauffage au gaz par des pompes à chaleur air/ eau de dernière génération sur l'ensemble de son parc d'ici 2030. En attendant le remplacement intégral, ARGAN avait engagé auparavant en 2021 un plan triennal de remplacement complet des chaudières les plus anciennes par des systèmes modulables plus performants : chaudières haute performance, brûleurs modulables, le basculement vers ces nouveaux équipements a permis à chaque changement une réduction moyenne de la consommation de gaz de 10 à 20% ;
- Dans le cadre du décret tertiaire, le Groupe a mis en place un vaste programme de supervision et de pilotage des consommations, permettant de recueillir les données de consommation. Pour autant, ARGAN entend aller au-delà en installant ses propres systèmes GTB/GTC qui permettent un degré d'analyse fin, à la cellule ou par type d'équipement (climatisation par exemple). Le Groupe dédie désormais un poste spécifiquement sur la question du suivi énergétique.

Par ailleurs, conformément à son plan d'investissement 2024-2030, ARGAN a d'ores et déjà finalisé ou engagé plus de 4 M€ d'investissements au travers de 6 projets de substitution des chaudières à gaz fortement émettrices de CO₂ par des pompes à chaleur électriques air/eau. Aux côtés des développements des nouveaux entrepôts au label Aut0nom®, l'entrepôt « Net Zéro » à l'usage, ces investissements vont contribuer à réduire les émissions de CO₂ liées à l'exploitation des entrepôts du parc d'ARGAN, en ligne avec une trajectoire de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C. Les émissions résiduelles liées aux développements sont, par ailleurs, dorénavant compensées par une opération de reboisement bénéficiant du Label Bas Carbone délivré par l'État français.

4.2.3.1.2. Déploiement d'Aut0nom® et production photovoltaïque

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

4.2.3.1.3. Gestion durable des sites et stratégie biodiversité

ARGAN fait systématiquement appel à un écologue pour procéder à des diagnostics écologiques sur chacun des projets lancés en développement. L'objectif de ce travail est :

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

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

Sur les deux années écoulées, ARGAN a également renforcé le potentiel de biodiversité de certains de ses entrepôts par des actions ciblées concrètes :

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

Toujours inscrite dans une démarche continue de progrès, dans le cadre de sa feuille de route ESG 2023-2030, ARGAN a finalisé sa stratégie en matière de biodiversité, publiée fin 2024. Structurée autour de 8 objectifs ambitieux, elle vise notamment à limiter les externalités négatives liées aux implantations du Groupe, voire à apporter une contribution nette positive sur les écosystèmes, notamment par le biais de la reforestation et de la mise en place de moyens de protection de la faune et de la flore.

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

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

4.2.3.1.4. La politique bas-carbone

Conscients de l'impératif de minimiser l'empreinte de l'ensemble de nos activités ainsi que celle de notre portefeuille d'entrepôts, nous menons une approche consistant à mesurer notre impact et à réduire systématiquement les émissions sur les postes sur lesquels cela est possible. Cela s'est traduit par la réalisation d'un premier bilan carbone en 2023, réalisé sur les 3 scopes au titre de l'année 2022, puis d'un deuxième en 2024 pour l'exercice 2023.

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

Nos émissions (tonnes de CO₂ équivalent) par scope selon la méthodologie GHG protocol (données 2022 & 2023)

Scope	Bilan 2023	Soit en %	Bilan 2022	Variation annuelle	Objectif 2030 (si applicable)
Scope 1 - Émissions directes des sources fixes de combustion	585	0,9 %	410	+43 %	-70 %
Scope 1 - Émissions directes des sources mobiles à moteur thermique	100	0,1 %	51	+96 %	
Scope 1 - Émissions directes fugitives	5	0,0 %	28	-82 %	
Total Scope 1	690	1,0 %	489	+41 %	
Scope 2 - Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	3,6	0,0 %	4,0	-10 %	Carbone neutre
Total Scope 2	3,6	0,0 %	4,0	-10 %	
Achats de produits ou services	5 861	8,8 %	6 351	-8 %	-30 %
Immobilisations de biens (construction)	38 661	57,8 %	67 396	-43 %	
Émissions liées à l'énergie non incluses dans les scopes 1 et 2	30	0,0 %	78	-62%	-50 %
Déchets générés par la production (ARGAN)	1	0,0 %	3	-63%	
Déplacements professionnels	16	0,0 %	116	-86%	
Déplacements domicile-travail	2	0,0 %	1	+100%	
Leasing aval	21 520	32,2 %	25 101	-14 %	-50 %
Autres (amont et aval)	26	0,0 %	996	-97%	
Scope 3	66 117	99,0 %	100 042	-34 %	
Total	66 811	100 %	100 535	-34 %	

2022 constitue la première année en termes de suivi des données liées au bilan carbone d'Argan et ce constitue à ce titre l'année de référence. L'attribution des données sur les catégories du scope 3 selon le « GHG protocol » ont été affinées par la suite, expliquant les variations sur certains postes entre 2022 et 2023, et notamment la réduction du poste « autres ». Conformément à la méthodologie du « GHG protocol », ARGAN devrait procéder régulièrement à une révision de son année de référence (2022) pour prendre en compte les évolutions de son périmètre (développements, acquisitions ou cessions) afin de mesurer les évolutions par rapport à cette référence actualisée. Cet ajustement est prévu en 2025.

4.2.3.1. Pour l'Axe Social & Sociétal

La stratégie d'ARGAN dans ce domaine entend conforter sa qualité d'employeur responsable, favorisant un environnement de travail motivant et épanouissant. Sa politique Sociale et Sociétale vise également à associer ses collaborateurs à la réussite de l'entreprise.

4.2.3.1.1. Valorisation des collaborateurs

ARGAN est régie par le droit français et intervient exclusivement en France. La Foncière applique, par conséquent, un cadre réglementaire et légal plus favorable et protecteur que les conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail (OIT).

Au-delà, ARGAN s'engage résolument, à travers notamment ses documents contractuels, en faveur des droits humains universels :

- Lutte contre le travail des enfants ;
- Lutte contre le travail forcé ou illégal ;
- Conditions de travail digne, rémunération juste et partage de la valeur ;
- Santé, sécurité et bien-être au travail de ses collaborateurs, de ses sous-traitants, de ses locataires ;
- Santé et sécurité des communautés locales d'implantation de ses entrepôts ;
- Liberté d'association ;
- Diversité, égalité femme/homme et inclusion (partenariats avec des entreprises d'insertion par exemple).

Du point de vue de la rémunération, la société a mis en place un système attractif visant la motivation de ses collaborateurs et reposant sur la performance obtenue au plan individuel et collectif :

- Un salaire fixe payé sur 13 mois ;
- Une prime commerciale collective distribuée de manière strictement égalitaire à tous les salariés. Son montant est fonction des loyers générés par les nouveaux baux des développements signés au cours de l'exercice, ainsi que de leur rentabilité locative et de leur durée ferme ;
- Un accord d'intéressement collectif classique en fonction des performances de l'entreprise (selon les critères de marge promoteur et de taux d'occupation). Il est plafonné à deux mois de salaire par collaborateur. Ceux qui le souhaitent peuvent bloquer l'intéressement sur un PEIE (Plan d'Épargne Inter Entreprise) et un PERCOI. À compter de 2025, ce plan intègre deux critères ESG / Energie ;
- Un plan d'attribution gratuite d'actions. La totalité des collaborateurs bénéficie ainsi d'une distribution gratuite d'actions dont les quantités seront en fonction des performances de la société sur les trois exercices 2022, 2023 et 2024. Ce plan élargi d'attribution gratuite d'actions signe la reconnaissance de chacun dans la performance globale du Groupe et la volonté d'un partage plus juste des résultats. Ainsi, 100 % des salariés d'ARGAN sont actionnaires à la date de parution du présent Document d'Enregistrement Universel.

Au-delà, de ces aspects qui s'appliquent à tous, la rémunération des dirigeants reste volontairement contenue à des niveaux très sensiblement inférieurs aux principaux groupes cotés et à nos pairs. S'agissant du plan d'Attribution Gratuite d'Actions des membres du Directoire, 20 % de l'attribution 2025 repose sur un critère ESG correspondant à la baisse des émissions de CO₂ mesurée en 2025 par rapport à 2024.

Ainsi le ratio d'équité, qui mesure le rapport entre la rémunération des dirigeants et la rémunération moyenne des salariés ressort à 2,4 au titre de 2024 (contre environ 50 pour les entreprises du SBF 120 et même environ 100 pour les 100 plus grandes entreprises françaises).

4.2.3.1.2. Un cadre de travail inclusif et sécurisant

Lutte contre les discriminations

Aucun écart de rémunération n'a été constaté entre les femmes et les hommes de l'organisation, à poste équivalent. Au-delà, ARGAN veille au quotidien et dans ses processus de recrutement au respect de la diversité, à une stricte égalité femmes / hommes et à la lutte contre toute forme de discrimination.

ARGAN souhaite renforcer la part de femmes dans l'entreprise pour le futur ; un objectif cependant difficile à mettre en œuvre compte tenu de la taille réduite de l'entreprise, du faible turn-over et d'un secteur d'activité moins féminisé.

Enfin une procédure d'alerte a été mise en place en 2023 pour faciliter la déclaration d'incidents liés à la discrimination ou au harcèlement. Elle est intégrée dans la charte éthique de l'entreprise.

Fort accent sur le cadre de travail

Par ailleurs, tout a été aménagé pour veiller au confort et à la qualité du cadre de travail de nos collaborateurs. Au sein du siège à Neuilly-sur-Seine, des bureaux spacieux ont récemment été refaits à neuf, avec éclairages LED, salles de réunion lumineuses et ouvertes, vestiaires avec douches, cuisine, mise à disposition de café, fruits et viennoiseries, etc.

Une attention particulière a été portée à l'accessibilité totale du bâtiment pour les personnes en situation de handicap, mais aussi pour les personnes mal et non voyantes ou malentendantes. Le siège d'ARGAN permet enfin de tester de nouvelles approches et de nouveaux services qui pourraient, demain, intégrer les bureaux de nos entrepôts. Chaque semaine, un lieu adapté est loué par l'entreprise à proximité du siège pour permettre aux personnes volontaires de pratiquer une activité sportive ensemble.

Le cadre de travail offert dans nos entrepôts est, naturellement, un sujet constant d'amélioration, en relation étroite avec nos clients. La couleur claire des murs et de la sous-toiture, la mise en peinture blanche de certains murs de séparation, un effort spécifique sur la diffusion de la luminosité naturelle avec l'intégration de très grandes ouvertures (baies vitrées, impostes, etc.) y compris dans les entrepôts, la qualité et l'intensité de la lumière artificielle, l'ergonomie des espaces, le confort acoustique, la présence de lieux de repos, l'accent mis sur la qualité et la quantité d'espaces verts... Nous intervenons sur tous les leviers possibles sous notre contrôle, pour contribuer à créer un environnement favorable à la qualité du travail et au « bien-travailler ensemble ». Ces éléments prennent aujourd'hui une dimension toujours plus importante pour nous et pour nos clients, confrontés à une moindre attractivité des métiers de la logistique et à une compétition pour attirer les meilleurs talents. Au-delà, le confort des installations et leur adaptabilité seront encore plus centraux pour continuer à offrir des espaces de travail de qualité tenant compte des impacts futurs du changement climatique.

Formation et coaching

Un plan annuel de formation est en place en vue de renforcer l'actualisation des savoirs et des compétences des collaborateurs d'ARGAN. La mise en place d'une Académie ARGAN, programme de formation et de coaching des collaborateurs, a été initiée en 2024. Ce programme intégrera, notamment, des formations en lien avec les thématiques ESG, sur les 3 volets.

Prévention, santé et sécurité

La santé et la sécurité de nos collaborateurs est au cœur de notre politique sociale. Des actions de sensibilisation sont ainsi réalisées régulièrement, notamment pour les collaborateurs devant se rendre sur nos chantiers ou intervenant directement dans nos entrepôts. En 2024, aucun accident ou presque-accident n'a été enregistré au niveau du personnel ARGAN. En 2025, un sauveteur secouriste du travail (SST) a été nommé après avoir suivi la formation nécessaire.

4.2.3.1.3. Actions citoyennes

ARGAN poursuit et renforce son soutien à des actions locales permettant de concrétiser les co-bénéfices de l'installation de ses entrepôts sur les territoires. Au-delà, ARGAN compte mobiliser sa chaîne de valeur pour renforcer l'intégration de travailleurs en insertion lors des phases de construction et de maintenance de ses entrepôts dans le futur.

Dans ce cadre, notre Groupe a par exemple accompagné un ancien collaborateur d'ARGAN, Alexandre Besnard, dans le cadre d'un projet de production de tomates cerises de qualité, sous serre mais de manière entièrement éco-responsable. ARGAN a soutenu son projet notamment en l'accompagnant dans la conception et le financement de sa serre éco-responsable. Les résultats comprennent :

- 20 emplois créés ;
- Un bilan carbone inférieur de 60% à la moyenne ;
- Aucune utilisation de pesticide ;
- Un chauffage des serres assuré par de l'énergie réutilisée (chaleur fatale de l'usine d'incinération des ordures ménagères) ;
- Une récupération des eaux de pluie et le recyclage des eaux d'irrigation ;
- Une commercialisation en local, uniquement les mois des récoltes naturelles.

En 2025, ARGAN va livrer une extension de cette installation atypique.

4.2.3.2. Pour l'Axe Gouvernance

Notre politique de Gouvernance repose sur des principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité. ARGAN est organisée de façon à créer les conditions favorables à son développement dans le respect des règles de bonne gouvernance. Elle se réfère et applique le Code de Gouvernement d'entreprise des sociétés cotées du MIDDLENEXT et s'inspire également des principes du code AFEP-MEDEF, actualisé en décembre 2022.

Le Groupe a choisi une structure de gouvernance duale reposant sur un Directoire et un Conseil de Surveillance.

Cette dissociation assure un équilibre entre les pouvoirs de gestion et de contrôle pour permettre de fixer les objectifs de la société et les moyens de les atteindre au regard de ses valeurs et de ses missions.

ARGAN a mis en place des politiques, chartes et des procédures rigoureuses pour prévenir la corruption et les conflits d'intérêts. Elle s'engage résolument, avec une tolérance zéro sur des faits liés à la corruption.

Le crédo de la stratégie d'ARGAN est : Transparence, intégrité, responsabilité. Les réalisations de notre Groupe sont tournées vers l'appui de notre politique de développement durable, l'exemplarité de notre Gouvernement d'entreprise et l'ajout de leviers internes à notre politique ESG. L'entreprise a également instauré les mécanismes de contrôles internes nécessaires pour assurer la qualité de l'information financière et minimiser les risques opérationnels.

4.2.3.2.1. Une organisation tournée vers le développement durable et le respect de l'éthique et des réglementations

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de criticité des questions liées à l'emprise des sols artificialisés et du bâti dans un contexte de dérèglement climatique accéléré, ARGAN porte une importance croissante à l'introduction de projets visant à reconverter d'anciennes friches industrielles pour ses nouveaux projets.

Dans ce cadre, notre Groupe a récemment finalisé un chantier d'envergure en livrant une plateforme logistique de 82 000 m² pour la division supply chain de Carrefour dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 9 ans, à proximité de Caen. Ce projet a pris place sur une ancienne friche industrielle Stellantis-PSA de 30 hectares préalablement dépolluée.

Le « recyclage » de ce foncier, réalisé en coordination avec les collectivités locales, permet de limiter l'artificialisation des sols et l'impact écologique de l'opération.

Des panneaux photovoltaïques en toiture, couplés à des batteries de stockage, permettent de couvrir la totalité des besoins du site en termes d'éclairage mais aussi de chauffage et de rafraîchissement grâce à des pompes à chaleur air / eau. Le projet a intégré également un volet reforestation et végétalisation. Les arbres présents ont été conservés et 11 000 nouveaux pieds – issus d'essences locales – ont été plantés selon la méthode Miyawaki adaptée aux conditions locales. Finalement, 41 % de l'assiette foncière est dédiée aux espaces verts.

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

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

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

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

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

4.2.3.2.2. *Un Gouvernement d'entreprise exemplaire*

L'organisation du Gouvernement d'entreprise est resserré et fait une séparation stricte entre son Directoire et son Conseil de Surveillance. Pour davantage d'informations concernant l'organisation de la Gouvernance d'ARGAN et les missions dévolues au Directoire et au Conseil de Surveillance, le lecteur est invité à prendre connaissance du Chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel et plus précisément du paragraphe 5.1 – Direction et contrôle de la Société.

Plus spécifiquement concernant notre politique ESG, le Conseil de Surveillance et le Directoire exercent les missions dévolues par la loi et agissent en considérant les enjeux sociaux et environnementaux des activités d'ARGAN.

- **Risques et opportunités** : Ils examinent régulièrement les opportunités et les risques tels que les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux ainsi que les mesures prises en conséquence. C'est notamment le rôle du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité qui se réunit au minimum 2 fois par an.
- **Lutte contre la corruption** : Ils s'assurent, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence.
- **Diversité, équité, inclusion** : Ils s'assurent de la bonne mise en œuvre d'une politique de non-discrimination et de diversité.
- **Informations stratégiques** : Ils veillent à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour le Groupe ainsi que sur ses perspectives à long terme.
- **Droits des actionnaires** : Ils se doivent de porter une attention particulière dans leur gouvernance sur une juste articulation entre :
 - La liberté d'action entrepreneuriale des dirigeants,
 - La protection des actionnaires minoritaires,
 - La pérennité de l'entreprise,
 - La redevabilité vis-à-vis de tout l'écosystème, en premier lieu ses collaborateurs mais également toutes les autres parties prenantes.

Lors de ses réunions, les principaux thèmes abordés par le Conseil de Surveillance sont :

- La politique commerciale,
- La stratégie de développement,
- Le volet social (Ressources Humaines),
- Les actions ESG.

Le Conseil de Surveillance est assisté de deux comités : le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et le Comité des Nominations et des Rémunérations, composés chacun de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance. Ces deux comités sont présidés par un membre indépendant. La liste complète des prérogatives et missions de ces deux comités sont également incluses au Chapitre 5 du présent Document d'Enregistrement Universel et plus spécifiquement au paragraphe 5.1 – Direction et contrôle de la Société.

4.2.3.2.3. *Des leviers internes additionnels*

ARGAN complète sa stratégie de Gouvernance ESG, et appuie les missions de ses organes structurant son Gouvernement d'entreprise, par des instances et politiques internes détaillées dans les paragraphes ci-après.

4.2.3.2.4. *Le Comité de suivi Energie & Environnement*

Un comité interne à l'entreprise dédié au suivi des actions et plans d'investissement énergétiques se réunit une fois par mois, associant les principaux managers de l'entreprise et les personnels directement concernés. Depuis janvier 2024, ce comité est élargi au suivi de l'ensemble des actions environnementales d'ARGAN.

Depuis 2022, ARGAN a directement intégré la définition et la coordination de la stratégie ESG aux missions de son Secrétaire Général. Il est en charge du pilotage et du suivi de la stratégie validée par le Directoire et de la revue du plan d'actions associé. Il s'assure également de son déploiement à tous les niveaux et de la sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs. Il assure enfin la revue des risques environnementaux, sociaux et sociétaux issus de l'analyse des risques globaux de l'entreprise ainsi qu'une revue des risques climatiques.

4.2.3.2.5. Activités de lobbying

ARGAN n'a pas recours à des professionnels extérieurs pour la représentation de ses intérêts. L'ensemble des actions sur son domaine d'activité est piloté et financé par la FEI, la Fédération des Entreprises Immobilières, qui représente les acteurs du secteur, dont ARGAN, auprès des pouvoirs publics. ARGAN est également membre de l'AFILOG qui joue un rôle similaire dans son périmètre d'action.

ARGAN s'interdit toute intervention, participation ou lobbying politique. Elle interdit toute implication politique, de quelque sorte, en son nom. L'entreprise en précise les limites dans sa charte éthique.

4.2.3.2.6. Corpus de chartes et de règles de bonne gouvernance

- **Charte anti-corrruption** : Elle fixe les règles de prévention et de détection de la corruption ou du trafic d'influence sous toutes leurs formes, dans le strict respect de la réglementation. Elle s'applique à l'ensemble des collaborateurs ARGAN et régit notre fonctionnement avec nos parties prenantes.
- **Charte Éthique** : La charte éthique, diffusée auprès des collaborateurs, vise au respect strict de règles de conduite permettant de promouvoir un comportement professionnel intègre et exemplaire. Notre ambition est d'atteindre les meilleurs standards en matière de développement durable à travers une éthique professionnelle irréprochable.
- **Charte des données personnelles** : La Charte des données personnelles a pour objet de préciser et de rappeler l'essentiel des principes relatifs aux modalités pratiques d'accès et d'utilisation des ressources d'ARGAN, des conditions dans lesquelles l'utilisation de ces ressources est autorisée et, plus précisément, des règles déontologiques, de sécurité technique et juridique s'imposant à tout utilisateur dans le respect des lois. Elle permet de renforcer la cybersécurité de l'entreprise.
- **Charte des achats responsables** : La charte des achats responsables régit la relation d'ARGAN à ses fournisseurs dans un cadre volontariste d'un point de vue ESG. Elle fait référence au Pacte Mondial de l'ONU avec 10 principes autour du Droit du travail, de l'Environnement et de la Lutte contre la corruption et elle inclut et rappelle les engagements ESG d'Argan, notamment en matière climatique pour la réduction du bilan carbone de la chaîne de valeur.
- **Charte de déontologie boursière** : La charte de déontologie boursière vise à expliciter le corpus de règles de déontologie boursière, en interne mais également vis-à-vis de tout tiers, en vigueur en France afin d'éviter tout risque de délit d'initié ou de traitement inégal des actionnaires, notamment concernant les catégories d'informations dites privilégiées.
- **Stratégie biodiversité** : La stratégie biodiversité d'ARGAN établit 8 objectifs clés à horizon 2030 autour de 4 axes : (i) Réduire l'empreinte écologique de nos sites : gestion efficace de l'énergie et végétalisation ; (ii) Restaurer les écosystèmes locaux à chaque fois que possible : introduction d'espaces verts et zones humides ; (iii) Sensibiliser les parties prenantes : guide pratique de gestion durable des sites, (iv) S'aligner sur les engagements nationaux et internationaux de référence.

Ce corpus de chartes ou de documents directeurs en matière d'ESG est accessible publiquement sur le site argan.fr sous la rubrique « engagements ESG ». Par ailleurs, une formation visant à sensibiliser autour des engagements ESG et de ces chartes a été dispensée en 2024 auprès de 100 % des collaborateurs d'ARGAN.

4.2.4. Ambitions pour 2025 & 2030

4.2.4.1. Piliers de l'ambition 2030

Pour ces prochaines années, ARGAN a décidé de concentrer ses efforts dans 3 domaines spécifiques :

- Initier et déployer une **stratégie environnementale ambitieuse**, autour d'une **trajectoire bas-carbone scientifiquement déterminée afin d'être alignée sur un réchauffement climatique limité à 1,5°C en conformité avec les Accords de Paris** ;
- Porter aux **meilleurs standards internationaux le pilotage ESG** ;
- Continuer à **partager la création de valeur financière et extra-financière**.

ARGAN s'est notamment engagée en 2023 en faveur du **Pacte mondial des Nations Unies** et de ses **dix principes autour des droits humains**, des **normes du travail**, de **l'environnement et de la lutte contre la corruption**. ARGAN a publié en 2024 sa première Communication sur le Progrès (COP).

Au-delà, ARGAN a souhaité que sa stratégie ESG prenne en compte les 17 Objectifs de Développement Durable de l'Organisation des Nations Unies. Compte tenu de son activité, de sa taille et du nombre relativement réduit de ses collaborateurs (une trentaine), ARGAN a décidé de concentrer ses actions sur les 5 Objectifs de Développement Durable suivants :

- **Objectif numéro 7** : Energie propre et d'un coût abordable ;
- **Objectif numéro 9** : Industrie, innovation et infrastructure ;
- **Objectif numéro 11** : Villes et communautés durables ;
- **Objectif numéro 13** : Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques ;
- **Objectif numéro 15** : Vie terrestre.

En complément de ces 5 ODD, ARGAN restera particulièrement attentive aux objectifs 5 (Egalité entre les sexes), 6 (Accès à l'eau salubre et à l'assainissement), 8 (Accès à des emplois décents) et 12 (Consommation et production responsables), aussi bien dans son activité propre que dans sa chaîne de valeur.

4.2.4.2. Ambitions en faveur de l'Environnement

ARGAN souhaite aujourd'hui renforcer ses engagements environnementaux et mettre en place un ensemble d'actions structurées à court et moyen terme. Un plan de décarbonation de son activité aligné sur les Accords de Paris (scénario 1,5°C) avec un établissement scientifique de la trajectoire carbone nécessaire. Des actions en faveur de la biodiversité ou de la gestion de l'eau complètent le dispositif imaginé pour réduire les impacts de notre activité et celle de nos clients.

Les engagements pour 2030 précis pris par ARGAN comprennent :

4.2.4.2.1. Le déploiement d'une stratégie bas-carbone

ARGAN vise une réduction ambitieuse de ses émissions de carbone pour les Scopes 1, 2 et 3 au regard d'une base 2022, année de référence :

- **Scope 1** : -70% ;
- **Scope 2** : Net Zéro ;
- **Scope 3 - émissions « In-Use » (énergie principalement)** : -50% ;
- **Scope 3 - construction** : -30%

Sur 2023, les évolutions enregistrées par ARGAN pour ces trois indicateurs d'émissions de CO₂ sont les suivantes :

- **Scope 1** : 690 tonnes, soit +41% vs. 2022 (489 tonnes)

Explications :

- Deux entrepôts encore compris dans le Scope 1 en 2023 ont vu leur consommation de gaz s'accroître en 2023. Ces émissions sont appelées à basculer en Scope 3 en 2024 après la mise en place de sous-compteurs depuis fin 2023,
- Le nombre de kilomètres parcouru avec les véhicules de service de l'entreprise a par ailleurs cru.
- Des actions de sensibilisation et un basculement progressif de la flotte vers des transports bas-carbone permettra à ARGAN de respecter les objectifs pris sur le Scope 1.

- **Scope 2** : 3,6 tonnes, soit -10% vs. 2022 (4 tonnes)

Explications :

- L'évolution est le résultat d'une sensibilisation renforcée des collaborateurs du siège concernant le changement climatique et l'importance de la réduction des consommations énergétiques.
- **Scope 3 - émissions « In-Use » (énergie principalement)** : 21 450 tonnes, soit -14,5% vs. 2022 (25 101 tonnes).

Explications :

- La baisse des émissions du scope 3 pour la partie opérationnelle des entrepôts au patrimoine découle d'une forte réduction de 26,5% des consommations de gaz par les locataires d'ARGAN sur l'exercice 2023.

4.2.4.2.2. *Aut0nom® et la gestion de l'énergie*

Notre Groupe entend appliquer le label Aut0nom® sur l'ensemble des nouveaux projets de développement en visant 100 % de nouveaux développements entrepris ainsi. C'est-à-dire avec un entrepôt net zéro à l'usage qui produit sa propre énergie verte. La qualité environnementale des nouveaux développements est souhaitée d'autant plus forte que nous avons pour objectif de faire certifier au moins 75 % de nos nouveaux développements au niveau BREEAM Excellent à partir de 2025, puis 100% en 2030.

Cette stratégie se doublera pour le parc existant d'un déploiement des plans PAC, GTC/ GTB et LED, en visant en 2025 :

- De déployer la GTC/GTB sur 75 % de nos entrepôts (100 % d'ici à 2030) ;
- D'atteindre 98 % de nos entrepôts équipés en LEDs (100 % d'ici à 2030).

L'ensemble de ces engagements vise à accélérer de façon significative la production d'énergie verte sur nos sites, utilisée en priorité en autoconsommation pour réduire les émissions de nos clients (27 000 MWh produits à fin 2024).

4.2.4.2.3. *Gestion durable des sites*

Sur cet axe, l'engagement d'ARGAN vise notamment l'accompagnement de ses clients sur une démarche responsable accrue. Les objectifs à horizon 2025 puis 2030 comprennent notamment :

- La sensibilisation des clients à l'achat d'énergie verte certifiée (20% des volumes en 2030) ;
- 10% des développements réalisés sur des friches d'ici 2025 (20% d'ici 2030) ;
- 100% des projets intégrant des actions de préservation et de restauration de la biodiversité ;
- 50% de clients sensibilisés à la gestion durable des sites d'ici 2025 (100% d'ici 2030) ;
- 50% des développements intégrant une gestion renforcée de l'eau d'ici 2025 (100% d'ici 2030).

Pour davantage d'informations concernant les objectifs 2025 et 2030 fixés par ARGAN en matière d'Environnement, le lecteur est invité à se référer au Rapport ESG 2023 publié sur le site internet argan.fr.

4.2.4.3. *Ambitions pour notre politique Sociale et Sociétale*

ARGAN souhaite promouvoir un cadre de travail sûr et agréable pour l'ensemble de sa chaîne de valeur en travaillant avec ses partenaires-constructeurs et ses clients afin de préserver la santé et la sécurité des intervenants à la fois pendant les phases de construction mais aussi d'exploitation des bâtiments et en offrant des lieux de travail de grande qualité venant renforcer l'attractivité des métiers de la logistique.

Les engagements pour 2030 précis pris par ARGAN comprennent :

4.2.4.3.1. *Attractivité, fidélisation et montée en compétences*

Notre Groupe souhaite tenir les engagements actuels de partage de la valeur par la distribution gratuite d'actions pour tous et renforcer ses actions de lutte contre toute forme de discrimination, pour nous et notre chaîne de valeur.

En matière de formations ARGAN met également en place une Académie pour renforcer encore les compétences de ses collaborateurs et les sensibiliser aux thématiques ESG.

Concrètement, les objectifs pris comprennent :

- Un ratio d'équité maintenu sous un seuil de 10 ;
- 100% des Collaborateurs actionnaires (AGA) ;
- Une Prime commerciale et intéressement pour tous ;
- La prévention de toute forme de harcèlement et discrimination ;
- 50% des cadres à potentiel formés et coachés au travers d'un programme personnalisé d'ici 2025 (100% d'ici 2030)

4.2.4.3.2. *Qualité de vie au travail*

Dans le domaine, ARGAN travaille avec ses parties prenantes pour améliorer encore la performance de ses entrepôts et la garantir dans le temps, y compris face au changement climatique. A ce titre, la Société s'est par exemple engagée à :

- Intégrer à tous les nouveaux projets, de façon systématique, un processus de co-construction avec ses clients, visant à améliorer la qualité de vie au travail ;
- Avoir 100% des locaux d'activité accessibles aux personnes en situation de handicap (siège social).

4.2.4.3.3. *Prévention, santé & sécurité*

Sur cet axe, ARGAN souhaite garantir la sécurité de ses collaborateurs en renforçant encore la prévention et travaille avec ses parties prenantes pour améliorer la sécurité lors des phases de construction et d'exploitation de nos entrepôts. Cette ambition se traduit notamment par la mise en place d'une signature obligatoire d'une charte ESG renforcée par les entreprises de construction, de maintenance et d'entretien, afin d'accroître leurs engagements en matière de sécurité.

4.2.4.3.4. *Actions citoyennes*

ARGAN favorise enfin l'insertion lors des phases de construction, pour la maintenance et pour l'entretien de ses entrepôts, en coordination avec nos partenaires et clients. A ce titre, notre Groupe vise une insertion favorisée en coordination avec ses partenaires et clients sur les phases de construction, maintenance et entretien. Ainsi, 10 % des contrats devront intégrer une clause d'insertion à fin 2025, puis 25% d'ici 2030.

Pour davantage d'informations concernant les objectifs 2025 et 2030 fixés par ARGAN pour l'axe Social & Sociétal, le lecteur est invité à se référer au Rapport ESG 2024 publié sur le site internet argan.fr.

4.2.4.4. *Ambitions en matière de Gouvernance*

ARGAN a mis en place des politiques et des procédures rigoureuses pour prévenir la corruption et les conflits d'intérêts. L'entreprise a instauré les mécanismes de contrôles internes nécessaires pour assurer la qualité de l'information financière et minimiser les risques opérationnels. Le Groupe souhaite accélérer en ce sens et accroître l'intégration des critères d'atteinte de ses objectifs ESG à sa Gouvernance.

4.2.4.4.1. *Gouvernance ESG*

L'objectif d'ARGAN est d'atteindre les meilleurs standards de pilotage pour sa politique ESG, en veillant au respect des droits humains tout au long de sa chaîne de valeur tout en promouvant ces principes fondamentaux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes, notamment en faisant évoluer nos principaux documents contractuels (CPI, BEFA, RFP, etc.).

La Société a également intégré la performance ESG dans la politique de rémunération de l'entreprise pour l'ensemble de ses collaborateurs à compter de l'exercice 2025.

Les objectifs pris dans le domaine comprennent ainsi :

- 100 % de nos principaux fournisseurs ayant signé notre charte ESG, intégrant un volet droits humains ;
- 100 % des documents contractuels (dont CPI) intégrant des engagements ESG ;
- 100 % des Collaborateurs sensibilisés à l'ESG et au changement climatique ;
- 100% des Collaborateurs ayant une rémunération intégrant des critères ESG en 2025.

4.2.4.4.2. Reporting et transparence

ARGAN prépare par ailleurs activement les futures échéances réglementaires (CSRD, Taxonomie, etc.) en répondant aux enjeux sous-jacents (Fit for 55, etc.).

Parallèlement, le Groupe s'est fixé de définir et d'intégrer les référentiels et benchmarks clés pour permettre une transparence et une comparaison de sa performance ESG. C'est pourquoi ARGAN entend accroître le nombre de référentiels et benchmarks qui l'intègrent pour la notation ESG (Sustainalytics, GRESB...), mais aussi pour la certification de sa démarche par des organismes indépendants.

2024 marque une année de progrès d'ores et déjà solides en termes de notation des réalisations et de la stratégie extra-financière d'ARGAN par les organismes Sustainalytics et Ethifinance. Par ailleurs, ARGAN a, comme annoncé, engagé le processus de notation avec le GRESB et a aussi obtenu une première notation de la part d'ECOVADIS.

Les notations d'ores et déjà obtenues par ARGAN 2024 et 2023, respectivement aux titres des réalisations 2022 et 2023, sont récapitulées ci-dessous (avec une indication du comparatif avec 2022 seulement si applicable) :

Organisme	Au titre de 2022	Au titre de 2023	Évolution
	17,4	16,7 ¹	Progrès
	Statut argent (64/100)	Statut or (75/100)	Progrès
	Non applicable	Statut argent (top 15%) 	Non applicable

Par ailleurs, ARGAN a, comme annoncé, élargi le panel des agences évaluant sa démarche extra-financière en 2024 avec une première notation par EcoVadis qui a placé ARGAN dans le top 15 % des sociétés évaluées, équivalent à une médaille d'argent, et a initié la démarche de notation avec le GRESB.

4.2.4.4.3. Achats responsables

ARGAN a publié une charte des achats responsables, intégrant ainsi ses fournisseurs dans la démarche, et y forme ses collaborateurs concernés. Plus spécifiquement, le Groupe définit également un nouveau format d'entrepôt durable, résilient et net zéro carbone à l'usage (avec un programme de compensation par reforestation en France) avec ses partenaires-construc-teurs, dont AutOnom® est une étape clé.

En matière d'achats responsables, ARGAN s'est notamment fixée pour objectifs d'avoir :

- 100 % des collaborateurs formés aux achats responsables
- Une Charte anti-corruption et Des achats responsables ;
- Défini un nouvel entrepôt durable, résilient et bas-carbone avec ses partenaires-construc-teurs.

4.2.4.4.4. Développement des territoires et nouveaux formats logistiques

Enfin, en matière d'impact local, ARGAN souhaite définir et mettre en place un schéma d'optimisation des co-bénéfices lors de la conception des nouveaux projets, en concertation avec les territoires. Cela passe notamment par l'étude de nouveaux schémas vertueux autour, par exemple, de la réhabilitation des friches industrielles.

¹ La note Sustainalytics prenant en compte l'ampleur des réalisations 2023 d'ARGAN (notamment indiquées dans le cadre de son rapport ESG 2024 publié en juin 2024) restait encore en attente à la date d'établissement du présent Document d'Enregistrement Universel (DEU). La révision partielle de la note établie en mai 2024 par Sustainalytics s'est appuyée sur la publication du 2023 du DEU qui intégrait les données extra-financières de 2022.

Pour davantage d'informations concernant les objectifs 2025 et 2030 fixés par ARGAN pour sa Gouvernance, le lecteur est invité à se référer au Rapport ESG 2024 publié sur le site internet argan.fr.

4.3. Informations extra-financières additionnelles

En application des dispositions des articles L.225-102-1 (modifié par la loi n°2018-938 du 30 octobre 2018) et L.22-10-36 du Code de commerce, nous communiquons ci-dessous en complément au lecteur les informations listées à l'article R.225-105 du Code de commerce, que la Société a jugées pertinentes d'ajouter en complément des paragraphes précédents sur la manière dont elle prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité ainsi que sur ses engagements sociétaux en faveur du développement durable et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités.

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

4.3.1. Informations sociales

4.3.1.1. Informations sociales générales

Au 31 décembre 2024, l'effectif total s'élève à 29 salariés (29 CDI), dont 27 cadres (5 femmes et 22 hommes) et 2 non-cadres (2 hommes), tous basés au siège social de Neuilly-sur-Seine (92). 28 de ces salariés travaillent à temps plein et leurs contrats de travail sont régis par la convention collective nationale de l'immobilier. Par ailleurs, 4 des salariés sont actuellement membres du Directoire et 2 membres du Conseil de Surveillance.

La moyenne d'âge s'établit à 43 ans. Au 31 décembre 2023, l'effectif total s'élevait à 30 salariés (30 CDI). Le tableau récapitulatif des évolutions d'effectifs sur les 3 derniers exercices est présenté ci-dessous :

Catégories	2022	2023	2024
Effectif total	29	30	29
Dont hommes	24	24	24
Dont femmes	5	6	5
Cadres	26	27	27
Dont hommes	22	22	22
Dont femmes	4	5	5
Types de contrats			
CDI	29	30	29
CDD	0	0	0

Il n'existe aucun accord d'entreprise en vigueur dans la Société. De même, elle ne comprend pas d'instance représentative du personnel, n'a pas constitué de comité d'hygiène et de sécurité, et n'a pas engagé de mesure spécifique concernant l'insertion de travailleurs handicapés ou de budget relatif aux œuvres sociales, relevant d'un effectif global inférieur à celui prévu par la réglementation.

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

4.3.1.2. Accords de participations, options de souscription d'actions et actions gratuites des salariés de la Société pour l'exercice 2023

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

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

Accord d'intéressement

Un nouvel accord d'intéressement, a été signé le 25 septembre 2023, ratifié à l'unanimité des salariés, et conclu pour l'exercice 2024 pour l'ensemble des salariés.

De façon schématique, cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et mandataires sociaux du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances.

L'intéressement est fonction de deux critères :

- La performance du Développement,
- Le taux d'occupation des immeubles.

L'intéressement total annuel est constitué de la somme de l'intéressement généré par chacun de ces deux critères.

Eu égard à son caractère par nature aléatoire, l'intéressement est variable et peut être nul. Les salariés s'engagent à accepter le résultat tel qu'il ressort des résultats de chaque exercice. En conséquence, les parties signataires ne considèrent pas qu'un intéressement sera systématiquement versé à chaque intéressé au titre d'un exercice.

L'intéressement versé aux salariés n'a pas le caractère de salaire pour l'application de la législation du travail. Il n'a pas le caractère d'une rémunération au sens de l'article L. 242-1 du Code de la sécurité sociale définissant l'assiette des cotisations de sécurité sociale. Il est cependant assujéti à la CSG et à la CRDS et à l'impôt sur le revenu.

Par convention, il était compris dans une fourchette de 0 à 2 mois de salaire pour chaque salarié et ne pourra excéder 20% de la masse des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise.

Les accords d'intéressement ont donné lieu aux versements suivants au titre des trois derniers exercices :

EXERCICES	MONTANT INTERESSEMENT VERSE
2022	403 965 €
2023	457 676 €
2024	512 256 €

Le 6 septembre 2024, le personnel d'ARGAN a approuvé à l'unanimité un nouvel accord d'intéressement pour l'année 2025. Ce nouveau plan se base sur les résultats des départements promotion (marge promoteur liée aux développements notamment) et property / asset (résultat provenant de la gestion locative) en y intégrant des critères ESG, respectivement les loyers provenant des entrepôts Aut0nom® et du plan PAC (Pompes à Chaleur).

Options de souscription d'actions

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

Attributions d'actions gratuites

- Plan 2022-2023-2024

L'Assemblée générale du 24 mars 2022 a autorisé dans sa 19^{ème} résolution le Directoire à procéder, selon certains critères et modalités, à l'attribution gratuite d'actions **au bénéfice de l'ensemble des salariés présents** dans le cadre d'un plan triennal 2022-2023-2024 dont le règlement a été soumis au Conseil de Surveillance du 9 février 2022.

Lors de sa séance du 28 mars 2022, le Directoire a décidé de mettre en place un système d'attribution gratuite d'actions au profit de l'ensemble des salariés et mandataires sociaux de la société pour les exercices 2022 / 2023 / 2024. Pour ce plan triennal, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55 000 actions pour la totalité des bénéficiaires susceptibles d'être concernés. Cette attribution gratuite dépend de la création de valeur réalisée sur la période en question sur la base de 4 indicateurs : la marge promoteur, le gain (ou la perte) sur acquisition, la croissance du résultat récurrent et la prise en compte de la perte liée à la vacance.

Au cours des deux premières années, 2022 et 2023, il a été prévu l'attribution d'un acompte de 25% de la somme attribuable maximale converti en actions en divisant la somme obtenue par le cours moyen du 4^{ème} trimestre de l'année considérée.

En conséquence, le Directoire, lors de sa séance du 16 janvier 2023, a décidé d'attribuer aux salariés présents un total de 12 681 actions sur la base d'un cours moyen de 76,51 € (quatrième trimestre 2022), correspondant à 25 % de la quantité maximale attribuable après avoir analysé les 4 indicateurs de performance prévus dans le règlement d'attribution.

De la même façon, le Directoire, réuni le 15 janvier 2024, a décidé d'attribuer aux salariés présents un total de 14 878 actions sur la base d'un cours moyen de 71,40 € (quatrième trimestre 2023), correspondant à 25 % de la quantité maximale attribuable après avoir analysé les 4 indicateurs de performance prévus dans le règlement d'attribution.

Enfin, en conclusion du plan d'attribution du plan 2022-2023-2024, le Directoire, réuni le 13 janvier 2025, a décidé d'attribuer aux salariés présents un total de 30 440 actions sur la base d'un cours moyen de 66,67 € (quatrième trimestre 2024), correspondant au solde de 50 % de la quantité maximale attribuable après avoir analysé les 4 indicateurs de performance prévus dans le règlement d'attribution.

Prime collective

Enfin, une prime collective est instaurée pour tous les salariés, effective dans la Société pour l'exercice 2024 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2024.

4.3.2. Informations environnementales complémentaires

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

- Du respect des dispositions réglementaires d'urbanisme et de construction ;
- Du respect du cadre réglementaire pour les chantiers des opérations en construction ou en rénovation ;
- Le cas échéant, de la conformité du chantier avec la démarche HQE (haute qualité environnementale) et le certificat BREEAM (niveau « excellent » visé pour tous les nouveaux développements) ;
- De l'obtention de tous les rapports de contrôle des organismes de contrôles externes.

La Société reste particulièrement attentive au respect de toute réglementation (amiante, installations classées ...) dans la gestion et l'exploitation de son patrimoine immobilier tant dans ses propres obligations que vis-à-vis de celles de ses locataires. Pour davantage d'informations au sujet de ces réglementations, le lecteur est invité à se référer au Chapitre 2 du présent Document d'Enregistrement Universel, et plus spécifiquement au paragraphe 2.6.5 – Réglementation relative à la sauvegarde de l'environnement.

4.3.3. Indicateurs extra-financiers clés à fin 2023

Dans le cadre de la publication de son rapport ESG 2024, ARGAN a mis à la disposition du public des indicateurs extra-financiers synthétiques pour l'exercice 2023. Ces derniers sont repris pour la complète information du lecteur dans les tableaux ci-après selon les trois composantes ESG :

Environnement	2023	2022	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
Consommation électrique totale (MWh)	212 816	207 991	+2,3 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Dont Energie renouvelable produite sur site (MWh)	25 182	15 123	+66,6 %	100% ARGAN	302-1
Consommation de gaz totale (MWh)	50 626	68 872	-26,5 %	100 % ARGAN + Conso locataires	302-1
Consommation de fioul totale (Litres)	77 160	6 490	Changement de périmètre	100 % ARGAN + 71% sites locataires	302-1
Intensité énergétique moyenne (KWh/m ²)	73,84	79,29	-6,9%	100 % ARGAN + Conso locataires	302-3
Emissions GES Scope 1 (tCO ₂ e)	690	489	+41,1%	100% ARGAN	305-1
Emissions GES Scope 2 (tCO ₂ e)	3,6	4	-10%	100% ARGAN	305-2
Emissions GES Scope 3 (tCO ₂ e)	66 117	100 042	-33,9%	100% ARGAN	305-3
Emissions GES totales (tCO ₂ e)	66 811	100 536	-33,5%	100% ARGAN	-
Consommation totale d'eau (m ³)	183 182	NA	Nouvel indicateur	100% ARGAN + 75% sites locataires	303-3
Intensité en eau des bâtiments	~11m ³ /ETP	NA	Nouvel indicateur	100% ARGAN + 75% sites locataires	-
% de bâtiments certifiés	50	50	-	100% ARGAN	-
Poids total de déchets dangereux générés (Tonnes)	351 ; 0 sur ARGAN	NA	Nouveau suivi	100% ARGAN + 44% des sites locataires	306-3
Poids total de déchets non-dangereux générés (Tonnes)	28 416 ; < 1T sur ARGAN	NA	Nouveau suivi	100% ARGAN + 44% des sites locataires	306-3
Taux de recyclage des déchets (%)	72	NA	Nouveau suivi	100% ARGAN + 44% des sites locataires	306-4
Nombre d'arbres plantés	363	NA	Nouveau suivi	100% ARGAN	-
Arbustes plantés	2 560	NA	Nouveau suivi	100% ARGAN	-

Social	2023	2022	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
Nombre total d'employés	30	29	+ 3 %	100% ARGAN	2-7 et 401-1
Taux de CDI (%)	100	100		100% ARGAN	2-7
Ratio Femmes/Hommes cadres (%)	19	18	+ 1 pt de %	100% ARGAN	405-1
Nombre total d'incidents concernant des faits de discrimination ou de harcèlement rapportés	0	0	-	100% ARGAN	406-1
Ratio égalité salariale (%)	100	100	-	100% ARGAN	405-2
Part d'employés ayant reçu une évaluation annuelle (%)	100	100	-	100% ARGAN	404-3
Part d'employés actionnaires (%)	100	NA	NA	100% ARGAN	-
Turnover (%)	13	7	+ 6 pts de %	100% ARGAN	401-1
Taux de fréquence des accidents de travail (%)	0	0	-	100% ARGAN	403-9
Nombre d'accidents de travail	0	0	-	100% ARGAN	403-9

Gouvernance	2023	2022	Variation	Périmètre	Équivalent GRI
% de femmes au sein du Conseil de Surveillance	38	38	%	100% ARGAN	405-1
% de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance	38	38	%	100% ARGAN	-
Ratio d'équité	2,4	2,2	#	+0,2 pt	-
Nombre total d'incidents concernant des faits de fraude, de corruption, de conflits d'intérêts rapportés	0	0	%	100% ARGAN	205-3
Nombre total d'incidents mettant en danger la sécurité de l'information	0	0	%	100% ARGAN	-

Les données pour 2024 seront publiées fin mars dans le rapport ESG 2025 qui sera disponible sur le site argan.fr.

5.1. Direction et contrôle de la Société

5.1.1. Conditions de préparation et d'organisation du Gouvernement d'entreprise (travaux du conseil de Surveillance)

Conformément aux dispositions des articles L.225-68 et L.22-10-20 du Code du commerce, le Conseil de Surveillance doit présenter à l'assemblée générale un rapport sur le gouvernement d'entreprise. L'objet de ce rapport est, notamment, de présenter la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, de rendre compte de leur rémunération au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et de présenter la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance. Le présent rapport contient également les observations du Conseil de Surveillance sur le rapport du Directoire et sur les comptes de l'exercice 2024.

La Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant des principes posés en matière de gouvernement d'entreprise, et notamment :

- Du Code de gouvernement d'entreprise Middlednext publié en décembre 2009 et mis à jour en septembre 2021 qui vise à adapter ces principes au cas particulier des valeurs moyennes et petites (le « Code Middlednext »), auquel la Société se réfère comme cadre de référence dans son ensemble en matière de gouvernement d'entreprise ;
- Le Code Middlednext peut être consulté au siège de la Société ainsi que sur le site Internet de Middlednext (www.middlednext.com).

Conformément aux recommandations préconisées par le Code Middlednext et aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance a dressé le tableau suivant qui synthétise les différentes recommandations non appliquées et les raisons pour lesquelles elles ne le sont pas (« *comply or explain* ») :

<p>R5 – Formation des membres du Conseil</p> <p>L'ensemble des membres du Conseil de Surveillance disposent des compétences requises afin de parfaitement appréhender les spécificités de la Société et de son activité. A cet effet, le Conseil de Surveillance a estimé qu'il n'était pas nécessaire de procéder à la mise en place d'un plan de formation triennal.</p>
<p>R13 – Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil</p> <p>Le Conseil de Surveillance estime que compte tenu du nombre réduit de membres de son Conseil (8), chacun des membres est fortement impliqué et peut s'exprimer et échanger librement sur le fonctionnement et la conduite des travaux menés par le Conseil. Le Conseil considère donc qu'il n'est pas nécessaire de mettre en place une évaluation formalisée de ses travaux.</p>
<p>R16 – Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux</p> <p>Si la Société publie bien annuellement des ratios d'équité permettant de comparer le niveau de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux et les rémunérations moyenne, médiane et la plus basse des salariés de la Société, il a été décidé de ne pas publier de ratio complémentaire par rapport au SMIC s'agissant d'une référence significativement inférieure à la rémunération la plus faible au sein de la Société.</p>
<p>R21 - Stock-options et attributions gratuites d'actions</p> <p>Le Conseil de Surveillance a décidé de mettre en place, pour l'exercice 2025, un plan d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des salariés et membres du Directoire de la Société. Le nombre d'actions attribuables pour chaque salarié, et membre du Directoire, sera fonction de l'atteinte de trois objectifs précisément quantifiables qui, bien que mesurés sur le seul exercice 2025, se traduiront en cas d'atteinte par des bénéfices à moyen/long-terme pour la Société (cf. section 2.5 du présent Document d'Enregistrement Universel).</p>

5.1.2. Directoire

5.1.2.1. Composition

L'administration de la Société est confiée à un directoire composé de 2 membres au moins et de 7 au plus, sous réserve des exceptions prévues par la loi en cas de fusion.

Le mandat des membres du Directoire est d'une durée de 2 années, renouvelable.

Les membres du Directoire de la Société sont, à la date d'enregistrement du présent document, les suivants :

Nom et Prénom	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat ¹	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société
Ronan Le Lan	17/04/2003	15/01/2027	Président du Directoire et Directeur du Développement	Néant	Néant
Francis Albertinelli	17/04/2007	15/01/2027	Membre du Directoire et Directeur Financier	Néant	Néant
Aymar de Germay	18/04/2024	15/01/2027	Membre du Directoire et Secrétaire général	Néant	Président SAS Aylce Conseils
Stéphane Cassagne	01/09/2024	15/01/2027	Membre du Directoire et Directeur de l'Asset et Investissements	Néant	Membre du Conseil d'administration de la société anonyme sportive professionnelle Aviron Bayonnais Rugby Pro

Le tableau ci-avant précise, en outre, l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Directoire de la Société à la date du présent Document d'Enregistrement Universel.

Lien de parenté existant : Monsieur Ronan Le Lan est le fils de Monsieur Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance. Il fait partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé au chapitre 8, paragraphe 8.4.1 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Le Directoire est exclusivement composé à la date des présentes de quatre membres hommes.

Les membres du Directoire sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine.

Changements dans la composition du Directoire intervenus au cours de l'exercice 2024

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

Monsieur Frédéric LARROUMETS a adressé au Président en date du 28 mars 2024 une lettre l'informant de sa décision de démissionner du Directoire pour motif personnel avec effet immédiat.

Informé de cette démission, le Comité des Nominations et Rémunérations s'est réuni le jeudi 11 avril 2024.

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

¹ Les mandats des membres du Directoire ont été renouvelés par le Conseil de Surveillance lors de sa réunion du 15 janvier 2025

Le Conseil de Surveillance du 18 avril 2024 a décidé de nommer Monsieur Aymar de GERMAY en qualité de membre du Directoire à compter du même jour et jusqu'au prochain renouvellement du Directoire et de fixer sa rémunération au même niveau que celle précédemment perçue par M. Frédéric LARROUMETS, soit 226.044 euros par an (prorata temporis).

Composition du Directoire fixée à 4 membres et nomination de M. Stéphane CASSAGNE

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

Il est apparu pertinent qu'il intègre le Directoire jusqu'alors composé de trois personnes afin d'avoir une représentation équilibrée des deux métiers d'ARGAN (développement et asset management) et des services supports (direction financière et secrétariat général).

Sur avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations en date du 28 juin 2024, conformément à l'article 13 des statuts d'ARGAN, le Conseil de Surveillance a décidé en date du 23 juillet 2024 de :

- Fixer à quatre membres la composition du Directoire,
- Nommer Monsieur Stéphane CASSAGNE en qualité de membre du Directoire à compter du 1^{er} septembre 2024 et jusqu'au prochain renouvellement du Directoire et de fixer sa rémunération à 233.110 euros par an (prorata temporis).

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

5.1.2.2. Expériences professionnelles des membres du Directoire :

- **Ronan LE LAN** : Diplômé de l'ESTP Paris, Ronan Le Lan a travaillé de 1989 à 2000 au sein de la société Bouygues Construction – Ile de France - en tant que responsable de chantiers puis au sein de Bouygues Immobilier - Ile de France - en tant que responsable de programmes. Il a intégré la société ARGAN en 2001 en tant que chef de projet, et est aujourd'hui Directeur du Développement. Il occupe la Présidence du Directoire depuis 2003 ;
- **Francis ALBERTINELLI** : Diplômé de l'ESTP Paris et de l'IAE, Francis Albertinelli a travaillé de 1991 à 1998 au sein du Groupe Bouygues en tant que responsable du reporting puis en tant que responsable du contrôle de gestion. De 1999 à 2003, il a été responsable du contrôle de gestion au sein de la Direction Réseau de Neuf Cegetel. Il a rejoint la société ARGAN en 2004 en tant que Directeur Administratif et Financier et est membre du Directoire depuis 2007 ;
- **Aymar de GERMAY** : Diplômé de Sciences Po Paris et de l'ESSEC, il a débuté sa carrière dans le domaine de la communication, notamment chez Renault, puis au sein du Service d'Information du Gouvernement. Il dirige ensuite, pendant neuf ans, une entreprise dans le secteur du BTP, puis intègre, de 2008 à 2019, un cabinet de conseil en stratégie et affaires publiques pour des entreprises du secteur de l'immobilier, de l'énergie et des services aux collectivités. Avant de rejoindre ARGAN, en 2022, il était Directeur général de TILIA France, un cabinet de conseil en transition écologique et énergétique ;
- **Stéphane CASSAGNE** : Titulaire d'une maîtrise de droit commercial et d'un DESS de droit des affaires, Stéphane Cassagne débute sa carrière en tant que Directeur Juridique du groupe Calberson de 1997 à 2003. Chez Geodis de 2003 à 2024, il dispose d'une grande expérience du secteur de la logistique pour avoir occupé différentes fonctions de direction, notamment celle de Directeur général France et de membre du comité exécutif du Groupe. Au-delà de son expertise des métiers de la logistique et de l'immobilier, il connaît particulièrement bien ARGAN pour avoir été membre du Conseil de Surveillance entre 2019 et 2021.

A la connaissance de la Société :

- Aucun membre n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- Aucun membre n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années ;

- Aucun membre n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années ;
- Aucun membre n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et la Société ;
- Il n'existe aucun arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires ou clients ou fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des membres a été sélectionné.

5.1.2.3. Renouvellement des mandats des membres du Directoire

Sur avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024, le Conseil de Surveillance du 15 janvier 2025 a décidé de :

- Renouveler les mandats des quatre (4) membres du Directoire, Messieurs Ronan LE LAN, Francis ALBERTINELLI, Aymar de GERMAÏ et Stéphane CASSAGNE, à compter du 16 janvier 2025 pour une durée de deux (2) ans, soit jusqu'au 15 janvier 2027 ;
- Renouveler pour la durée de son mandat de membre du Directoire, Monsieur Ronan LE LAN, en qualité de Président du Directoire à l'effet, en particulier, de représenter la Société dans ses rapports avec les tiers.

La politique de rémunération 2025 des membres du Directoire a été arrêtée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 10 décembre 2024 après l'avis favorable rendu le 29 novembre 2024 par le Comité des Nominations et des Rémunérations. Elle sera soumise à l'assemblée générale des actionnaires du 20 mars 2025 conformément à la réglementation sur le « say on pay ».

5.1.2.4. Fonctionnement (articles 13 à 19 des statuts)

5.1.2.4.1. *Directoire – Composition (article 13 des statuts)*

La Société est dirigée par un Directoire placé sous le contrôle du Conseil de Surveillance institué par l'article 20 des présents statuts (voir paragraphe 5.1.3.4.1). Le nombre de membres du Directoire est fixé par le Conseil de Surveillance sans pouvoir toutefois excéder le chiffre de sept.

Si un siège est vacant, le Conseil de Surveillance doit, dans les deux mois de la vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital social est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de Surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique peuvent être choisis en dehors des actionnaires ; ils sont obligatoirement des personnes physiques.

Les membres du Directoire ou le Directeur Général Unique sont nommés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale. Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de Surveillance.

La révocation de ses fonctions de membre du Directoire ou de Directeur Général Unique n'a pas pour effet de résilier le contrat de travail que l'intéressé aurait conclu avec la Société.

Si une seule personne exerce les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général Unique, toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général Unique à l'exclusion de celles qui, notamment dans les articles 14 à 19, postulent la collégialité du Directoire (voir ci-après).

5.1.2.4.2. *Durée des Fonctions – Limite d'âge (article 14 des statuts)*

Le Directoire est nommé pour une durée de deux ans, à l'expiration de laquelle il est entièrement renouvelé.

Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de plus de soixante-cinq (65) ans. Le membre du Directoire en exercice est réputé démissionnaire d'office à la clôture de l'exercice social au cours duquel il a atteint cet âge.

5.1.2.4.3. Présidence du Directoire – Délibérations (article 15 des statuts)

Le Conseil de Surveillance confère à l'un des membres du Directoire la qualité de Président.

Le Directoire se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur convocation de son Président ou de la moitié au moins de ses membres soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation. L'ordre du jour peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Le Président du Directoire préside les séances. Le Directoire nomme un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

Si le Directoire comprend deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité. S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres composant le Directoire, le vote par représentation étant interdit. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial et signés par les membres du Directoire ayant pris part à la séance.

5.1.2.4.4. Pouvoirs et obligations du Directoire – Direction générale (article 16 des statuts)

Le Directoire est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Toutefois, outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance) et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions listées ci-après sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance :

- à la majorité simple :
 - (i) la rémunération des membres du Directoire et des censeurs en ligne avec les pratiques de marché ;
 - (ii) l'approbation du montant du dividende et de sa forme de distribution (numéraire et actions) ;
 - (iii) toute opération de développement, d'investissement, d'acquisitions ou d'échange d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros¹ ;
 - (iv) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 25 millions d'euros¹ ;
 - (v) toute opération visée aux paragraphes (iii) et (iv) ci-dessus qui, sans dépasser unitairement 25 millions d'euros¹, aurait cependant pour effet (x) qu'un locataire représente plus de 20% des revenus locatifs ou (y) d'augmenter le ratio LTV à un taux de 65% ou plus ;
 - (vi) tout endettement (y compris par émission de titres de créance) dont le montant excède 25 millions d'euros¹ ; et
 - (vii) toute constitution de sûretés pour garantir une ou plusieurs obligations d'Argan relatives à une opération dont le montant de la garantie excède 25 millions d'euros¹.
- à la majorité des deux tiers :
 - (i) l'approbation de tout budget annuel ainsi que de toute mise à jour significative et tout avenant significatif ;
 - (ii) tout projet de développement immobilier spéculatif (opération de promotion non commercialisée au démarrage de l'opération) sans limitation de montant ;

¹ Il est proposé à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 de rehausser ces planchers à 30 millions d'euros.

- (iii) toute opération d'arbitrage / cession d'actifs, de branches d'activité ou de participations dépassant unitairement 70 millions d'euros ;
- (iv) toute opération de fusion, scission ou apport d'actifs ;
- (v) toute action affectant l'éligibilité de la Société au régime fiscal SIIC ;
- (vi) toute conclusion d'un accord susceptible d'impliquer un conflit d'intérêt entre un membre du Conseil de Surveillance ou du Directoire et la Société ;
- (vii) toute émission de valeurs mobilières susceptible d'entraîner une modification du capital social de la Société (autres que résultant de décisions et engagements préalables au 15 octobre 2019¹) ; et
- (viii) toute modification significative de la gouvernance de la Société.

Lorsqu'une opération exige l'autorisation du Conseil de Surveillance et que celui-ci la refuse, le Directoire peut soumettre le différend à l'Assemblée Générale des actionnaires qui décide de la suite à donner au projet.

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de Surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Le Conseil de Surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire, qui portent alors le titre de Directeur Général.

La Présidence et la Direction Générale ne peuvent être retirées à ceux qui en sont investis que par l'Assemblée Générale Ordinaire sur proposition du Conseil de Surveillance.

Vis-à-vis des tiers tous actes engageant la Société sont valablement accomplis par le Président du Directoire ou tout membre ayant reçu du Conseil de Surveillance le titre de Directeur Général.

5.1.2.4.5. Rémunération des membres du Directoire (article 17 des statuts)

Le Conseil de Surveillance fixe le mode et le montant de la rémunération de chacun des membres du Directoire.

5.1.2.4.6. Cumul des mandats des membres du Directoire (article 18 des statuts)

Nul ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de membre du Directoire ou de Directeur Général unique de Sociétés Anonymes ayant leur siège social en France.

Un deuxième mandat de même nature peut être exercé dans une société contrôlée, au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par la Société dans laquelle est exercé le premier mandat. Toute personne physique qui, lorsqu'elle accède à un nouveau mandat, se trouve en infraction avec les dispositions ci-dessus, doit, dans les trois mois de sa nomination, se démettre de l'un de ses mandats. À l'expiration de ce délai, elle est réputée s'être démise de son nouveau mandat et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit, de ce fait, remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

Les dispositions édictées aux deux paragraphes ci-dessus sont applicables au cumul de sièges de Directeur Général de Sociétés Anonymes à Conseil d'administration.

5.1.2.4.7. Responsabilité des membres du Directoire (article 19 des statuts)

Sans préjudice de la responsabilité particulière pouvant découler de l'admission au redressement judiciaire de la Société, les membres du Directoire sont responsables, individuellement ou solidairement selon les cas, envers la Société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Anonymes, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

¹ Il est proposé à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 de substituer cette date par le 15 octobre 2024.

5.1.3. Conseil de Surveillance

5.1.3.1. Composition

Le Conseil de Surveillance est composé, à la date du présent document, de trois 8 membres, dont 3 membres indépendants.

Changements intervenus dans la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2024

Le 21 novembre 2024, Monsieur François-Régis de Causans, membre indépendant du Conseil de Surveillance, a adressé au Président un courrier de démission à effet immédiat et pour motif personnel. Cette démission a eu pour impact de ne plus respecter le seuil, recommandé par les codes de gouvernement d'entreprise dans le cas de sociétés contrôlées, de 33 % de membres indépendants au sein du Conseil de Surveillance.

Différents profils ont été examinés pour remplacer le membre démissionnaire.

Le Comité des Nominations et Rémunérations, réuni le vendredi 29 novembre, a auditionné Monsieur Eric Donnet, candidat au mandat de membre indépendant du Conseil de Surveillance.

Monsieur Eric Donnet, diplômé de l'ICN et titulaire du DESCF (Diplôme d'Etudes Supérieures Comptables et Financières), a plus de 25 ans d'expérience dans le secteur de la finance et de l'immobilier. Il a notamment été Directeur général de Groupama Immobilier de 2013 à 2024 et Président de Groupama Gan REIM de 2014 à 2024. Il est, depuis mars 2024, Directeur général du groupe immobilier Daniel Féau.

Conformément à l'article 23 des statuts, vu l'avis favorable du Comité, le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 10 décembre 2024, a décidé à l'unanimité la nomination à titre provisoire de Monsieur Eric Donnet, en qualité de membre indépendant du Conseil de Surveillance, en remplacement de Monsieur François-Régis de Causans.

Il est indiqué que Monsieur Eric Donnet détient, conformément aux dispositions statutaires applicables, au moins une action Argan et satisfait à l'ensemble des critères d'indépendance édictés par le code de gouvernement d'entreprise Middledent.

Cette nomination provisoire est soumise à la ratification de l'Assemblée générale ordinaire du 20 mars 2025 étant précisé que son mandat s'achèvera à la date d'échéance du mandat de la personne qu'il remplace ; à savoir l'Assemblée générale 2026 appelée à statuer sur l'exercice 2025.

Changements intervenus ou envisagés dans la composition du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2025

Le 22 octobre 2024, la Société a annoncé son intention de proposer à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 une évolution dans la composition du Conseil de Surveillance, avec un passage de 8 à 6 membres, en visant ainsi une efficacité accrue de cette instance centrale de gouvernance. Afin de permettre ce resserrement :

- Madame Florence Soulé de Lafont, dont le mandat arrive à échéance à l'Assemblée générale du 20 mars 2025, ne sera pas candidate au renouvellement de son mandat ;
- Monsieur Nicolas Le Lan a adressé au Président le 15 janvier 2025 un courrier de démission avec effet à la date de l'Assemblée générale du 20 mars 2025, étant précisé que Monsieur Nicolas Le Lan restera dans les effectifs de la Société au titre de son contrat de travail. Cette démission, justifiée par l'objectif décrit ci-avant, ne ferait l'objet d'aucune nomination en remplacement.

A l'issue de l'Assemblée générale du 20 mars 2025, il est donc envisagé que le Conseil de Surveillance soit composé de 6 membres, dont deux membres indépendants, ainsi que Predica, en qualité de personne morale.

Par ailleurs, après consultation et approbation du Comité des Nominations et des Rémunérations en date du 29 novembre 2024, le Conseil de Surveillance proposera également à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 le renouvellement en qualité de membres du Conseil de Surveillance des mandats de Messieurs Jean-Claude Le Lan et Hubert Rodarie, étant précisé qu'en cas de renouvellement de son mandat, Monsieur Jean-Claude Le Lan conserverait les fonctions de Président du Conseil de Surveillance.

En outre, la nomination de Madame Véronique Le Lan en qualité de censeur du Conseil de Surveillance sera proposée à la prochaine Assemblée générale. Cette nomination a pour objet de permettre à un membre additionnel du groupe familial Le Lan de participer aux séances du Conseil de Surveillance sans pour autant remettre en cause les équilibres, et notamment la proportion de membres indépendants, au sein de celui-ci.

Diplômée de l'EDC Paris Business School en administration et gestion des affaires, Madame Véronique LE LAN est, depuis 2017, Responsable Marketing pour le groupe ILG, groupe international d'Horlogerie et de Bijouterie, créé en 2010.

Il est enfin précisé que la société a reçu, en date du 30 janvier 2025, la démission pour motif professionnel et à effet immédiat de M. Emmanuel CHABAS de son mandat de censeur du Conseil de Surveillance. Il est rappelé que ce dernier avait été nommé sur proposition de Predica en application du pacte d'actionnaires en vigueur entre Predica et les membres de la famille Le Lan (cf. avis AMF n°224C2019 du 21 octobre 2024). En conséquence de cette démission, et sur proposition de Predica, la nomination de Madame Florence Habib-Deloncle en tant que censeur sera également proposée à la prochaine Assemblée générale.

Florence HABIB-DELONCLE cumule une expérience de plus de 20 ans dans le domaine de l'investissement et de l'asset management immobilier. Elle est titulaire d'un DESS Banque et Finance et d'une maîtrise de Sciences Economiques (Université Paris I Panthéon Sorbonne). Avant de rejoindre Crédit Agricole Assurances en tant que Responsable Immobilier, elle était directrice générale adjointe de Harvestate Asset management. Au cours de sa carrière, elle a notamment été Directeur de l'Ingénierie Financière de Nexity REIM, chargée d'investissement chez HAMMERSON France, purchasing manager pour le GIE AXA et Directrice d'Investissements du pôle Bureau chez UNIBAIL.

Principes généraux de la composition du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

5.1.3.2. Liste des mandats et fonctions des membres du Conseil de Surveillance :

Conformément aux dispositions des articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par les membres du Conseil de Surveillance.

A la date du présent document, le Conseil de Surveillance de la Société est composé comme suit :

Nom, Prénom et fonction des « membres du Conseil de Surveillance »	Indépendance (Oui / Non)	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité	Comité des nominations & Rémunérations	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2024
M. Jean-Claude LE LAN Président du Conseil de Surveillance	Non	17/04/2003	AG statuant sur les comptes de 2024			Néant	Président de KERLAN SAS
M. Hubert RODARIE ¹ Vice-président du Conseil de Surveillance	Non	25/03/2021	AG statuant sur les comptes de 2024	Membre	Membre	Président de l'Association française des Investisseurs Institutionnels (Af2i)	Président de la SICAV S2EIM Administrateur de Phitrust SA

¹ Monsieur Hubert Rodarie étant nommé sur proposition de la famille Le Lan au titre du pacte d'actionnaires conclu par cette dernière avec Predica, il a été décidé de ne pas considérer celui-ci comme membre indépendant du Conseil de Surveillance.

Nom, Prénom et fonction des « membres du Conseil de Surveillance »	Indépendance (Oui / Non)	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité	Comité des nominations & Rémunérations	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2024
M. Nicolas LE LAN ¹ Membre du Conseil de Surveillance	Non	23/03/2017	AG statuant sur les comptes de 2026			Néant	Néant
M. Jean-Claude LE LAN junior Membre du Conseil de Surveillance	Non	24/03/2022	AG statuant sur les comptes 2025			Néant	Membre du conseil d'administration de la Fondation Marcelle et Robert de Lacour
Mme Florence SOULE de LAFONT ² Membre du Conseil de Surveillance	Oui	19/04/2007	AG statuant sur les comptes de 2024		Présidente	ABCD Executive Search, Présidente	Membre indépendante du Conseil d'Administration et Présidente du Comité des rémunérations de Groupama Asset Management
M. Eric DONNET Membre du Conseil de Surveillance	Oui	10/12/2024	AG statuant sur les comptes de 2025			Directeur Général du Groupe Daniel FEAU	

¹ Membre ayant remis sa démission avec effet à la date de l'Assemblée générale du 20 mars 2025.

² Membre dont le mandat arrive à échéance à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 et non renouvelé.

Nom, Prénom et fonction des « membres du Conseil de Surveillance »	Indépendance (Oui / Non)	Date de première nomination	Date d'échéance du mandat	Comité d'Audit des Risques et de la Durabilité	Comité des nominations & Rémunérations	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Autres mandats et fonctions exercés dans toute société durant l'exercice 2024
Mme. Constance de PONCINS Membre du Conseil de Surveillance	Oui	19/03/2020	AG statuant sur les comptes de 2027	Présidente		Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Membre du Conseil d'administration, Présidente du comité d'audit et des risques, membre du comité des rémunérations d'Abeille Assurance - Présidente de CMDPH SASU - Membre du Conseil de Surveillance et du comité d'audit et des risques de Tikehau Capital. - Membre du Conseil d'administration et trésorière de l'association APEVT (association pour la protection de l'environnement et du patrimoine des communes de Villedieu les Bailleuls et Tournai sur Dives) - Membre du Comité de mission de Mirova
Mme Najat AASQUI, représentante permanente de PREDICA Membre du Conseil de Surveillance	Non	15/10/2019	AG statuant sur les comptes de 2026	Membre	Membre	Responsable des Portefeuilles Actions Cotées et Foncières Direction des Investissements	<ul style="list-style-type: none"> - Représentant permanent de Predica au conseil de surveillance d'Altarea Cogedim SCA depuis 2019, - Représentante en nom propre au Conseil de Covivio Hotels depuis 2020 - Administrateur membre du CS d'Aéroport de Lyon et Aéroport de Lyon Participation

Liens de parenté : Monsieur Jean-Claude LE LAN est le père de Messieurs Jean-Claude LE LAN Junior et Nicolas LE LAN.

Jean-Claude LE LAN, Jean-Claude LE LAN Junior et Nicolas LE LAN font partie du pacte d'actionnaire familial, détaillé à la section 8.4 - Pactes d'actionnaires, du présent Document d'Enregistrement Universel.

Les membres du Conseil de Surveillance sont domiciliés professionnellement au siège de la Société, 21 rue Beffroy - 92200 Neuilly sur Seine.

Expériences professionnelles des membres du Conseil de Surveillance :

- **Jean-Claude LE LAN** : Disposant d'une double formation technique (CNAM) et gestion des entreprises (IAE et EMBA), il est l'inventeur d'un procédé breveté de toitures autoportantes pour bâtiments industriels et logistiques et a fondé en 1979 la société BATIROC pour exploiter ce brevet. Il a été à cette occasion co-lauréat national à la création d'entreprise et primé ANVAR. Jean-Claude LE LAN a fondé en 1993 la société ARGAN et il en est depuis 2003 Président du Conseil de Surveillance. Il est également Chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur.
- **Hubert RODARIE** : Diplômé de l'Ecole Centrale de Paris, de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et titulaire d'un DEA en mécanique de sols et structures. Il a débuté sa carrière en 1982 à la Direction de l'Équipement et à la Direction Financière d'EDF, avant de devenir Directeur Général de l'Union de Garantie de Placement, puis Directeur du Développement des activités financières de la Compagnie BTP et dès 1994 Directeur Général de BTP Investissement (société de gestion de portefeuille agréée AMF). De 2001 à 2020, Directeur Général Adjoint, puis en 2006, Directeur général Délégué de SMABTP, SMAvie BTP et de la SGAM BTP. Il a été administrateur de nombreuses sociétés et Président de la Société de la Tour Eiffel (SIIC) et de SMA Gestion (société de gestion de portefeuille agréée AMF), Directeur Général de SELICOMI (Société immobilière) et d'Investimo (établissement de crédit agréé par l'ACPR). Depuis 2020, il est président de l'Af2i (Association française des investisseurs institutionnels) et Président de la SICAV S2EIM. Il est également Chevalier de l'ordre national de la Légion d'honneur. Il a intégré la société ARGAN en 2021 en tant que membre du Conseil de Surveillance.
- **Nicolas LE LAN** : Diplômé de l'ECE Paris, il a exercé le métier d'Analyste en évaluation immobilière chez CBRE Paris. Il est aujourd'hui Consultant investissement - Actifs alternatifs CBRE Capital Markets. Il a été nommé membre du Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée Générale du 23 mars 2017 et a rejoint les effectifs de la société en 2024 en tant que responsable des arbitrages et des acquisitions.
- **Jean-Claude LE LAN Junior** : Titulaire du DESCF, Jean-Claude LE LAN Junior a travaillé de 1994 à 2009 au sein d'AXA Real Estate en tant que chargé d'études et systèmes d'information comptables et financiers. Il a rejoint la société ARGAN fin 2009 en tant que responsable contrôle de gestion et trésorerie. Il a été membre du Directoire de fin 2009 à l'Assemblée Générale du 24 mars 2022.
- **Florence SOULE de LAFONT** : Diplômée de l'ENSAE, de la SFAF, de l'IAE et titulaire d'un Mastère de finance internationale, elle a exercé différentes responsabilités au sein des activités de marché et financement de la Caisse des dépôts et consignations de 1991 à 2000 puis au sein d'Ixis CIB en tant que Directeur des Financements de 2000 à 2005. Elle a rejoint le métier du conseil en recherche de dirigeants en 2007 et est aujourd'hui Présidente du cabinet ABCD Executive Search. Elle a intégré la société ARGAN en 2007 en tant que membre du Conseil de Surveillance.
- **Constance de PONCINS** : Diplômée de l'Institut des Actuaire Français (IAF), titulaire d'un DEA en Économétrie, d'un Executive MBA du Management Institut of Paris (MIP/EDHEC) et du certificat d'administrateur de société. Elle a débuté sa carrière en 1992 à la direction technique Vie individuelle d'AXA France, avant de devenir Directrice du service clients distributeurs de la gestion privée et des partenariats, puis Directrice des engagements et des projets transversaux. En 2009, elle rejoint Neuflyze Vie en tant que Directrice technique et investissements, et Directrice des engagements actif et passif, puis elle devient Déléguée Générale de l'Association d'épargnants AGIPI, partenaire d'AXA. Elle est désormais Directeur de la CREPSA et de la retraite supplémentaire chez B2V, groupe paritaire de protection sociale.
- **Najat AASQUI** : Titulaire d'un DESS en Banque et Finance de l'Université Paris X et d'une maîtrise d'Économie de l'Université Lille I. Après avoir exercé plusieurs fonctions en banque d'entreprise, notamment en financement d'acquisition, au sein du groupe Crédit Agricole, Mme Najat Aasqui a rejoint Crédit Agricole Assurances en 2017 en tant que chargée d'investissements (*private equity* et actions cotées). En mars 2019, elle a été nommée Responsable des Portefeuilles de Placements Actions Cotées chez Crédit Agricole Assurances.
- **Eric Donnet** : Diplômé de l'ICN et titulaire du DESCF (Diplôme d'Etudes Supérieures Comptables et Financières), a plus de 25 ans d'expérience dans le secteur de la finance et de l'immobilier. Il a notamment été Directeur général de Groupama Immobilier de 2013 à 2024 et Président de Groupama Gan REIM de 2014 à 2024. Il est, depuis mars 2024, Directeur général du groupe immobilier Daniel Féau.

Il est par ailleurs rappelé qu'il sera proposé à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 la nomination de Madame Véronique Le Lan et de Madame Florence Habib-Deloncle en qualité de censeurs du Conseil de Surveillance, pour une durée de 4 ans.

A la connaissance de la Société :

- Aucun membre n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années,
- Aucun membre n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années,
- Aucun membre n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années,
- Aucun membre n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années,
- Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre les membres du Directoire, les membres du Conseil de Surveillance et la Société.

5.1.3.3. Membres indépendants du Conseil de Surveillance

Pour être éligible au statut de membre indépendant, une personne doit être compétente et indépendante :

Compétence – un membre indépendant doit avoir l'expérience et les compétences de nature à lui permettre d'exercer ses fonctions de manière pleine et entière, au sein du Conseil de Surveillance et des Comités dans lesquels il est susceptible de siéger. Les membres indépendants doivent en particulier être actifs, présents et impliqués.

Indépendance – un membre indépendant doit présenter un certain nombre de qualités d'indépendance par rapport à la Société ainsi que par rapport à ses actionnaires et dirigeants. Dans l'examen de la candidature d'un membre indépendant, il sera tenu compte des caractéristiques objectives suivantes (critères du Code de gouvernement d'entreprise Middledent) :

- Ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe ;
- Ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la Société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;
- Ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- Ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- Ne pas avoir été, au cours des six dernières années, commissaire aux comptes de l'entreprise.

Le Conseil de Surveillance peut estimer qu'un de ses membres est indépendant alors qu'il ne remplit pas tous ces critères. A l'inverse, il peut également considérer qu'un de ses membres remplissant tous ces critères n'est pas indépendant.

A la demande du Comité des Nominations et Rémunérations, un questionnaire d'indépendance est complété, chaque année, par les membres indépendants.

Examen de l'indépendance des membres du Conseil de Surveillance au regard des critères définis par le Code Middlenext

Membre	Salarié / Mandataire social dirigeant	Relation d'affaires significative	Actionnaire de référence	Lien familial	Commissaire aux comptes	Indépendant
Jean-Claude LE LAN	-	✓	-	-	✓	-
Hubert RODARIE	✓	✓	-	✓	✓	-
Nicolas LE LAN	-	✓	-	-	✓	-
Jean-Claude LE LAN junior	-	✓	-	-	✓	-
Florence SOULE de LAFONT	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eric DONNET	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Constance de PONCINS	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Najat AASQUI, représentante permanente de PREDICA	✓	✓	-	✓	✓	-

5.1.3.4. Fonctionnement (articles 20 à 29)

5.1.3.4.1. Conseil de Surveillance – Composition – Censeurs (article 20)

Le Directoire est contrôlé par un Conseil de Surveillance composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sauf dérogation temporaire prévue en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre. Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés parmi les personnes physiques ou morales actionnaires, par l'Assemblée Générale Ordinaire qui peut les révoquer à tout moment. Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'un nombre fixé à une action (1).

Toutefois, en cas de fusion ou de scission, la nomination des membres du Conseil de Surveillance peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Les personnes morales nommées au Conseil de Surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre. Lorsque la personne morale révoque le mandat de son représentant permanent, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Aucun membre du Conseil de Surveillance ne peut faire partie du Directoire. Si un membre du Conseil de Surveillance est nommé au Directoire, son mandat au Conseil prend fin dès son entrée en fonction.

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires peut nommer un ou plusieurs censeurs, personnes physiques ou morales choisies ou non parmi les actionnaires et dont le nombre ne pourra en aucun cas excéder trois.

Le Conseil de Surveillance peut également procéder à la nomination de censeurs sous réserve de ratification par la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les censeurs sont révocables à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expirent leurs fonctions.

Les censeurs sont convoqués aux séances du Conseil de Surveillance et prennent part aux délibérations avec voix consultative (sans droit de vote), sans toutefois que leur absence puisse nuire à la validité des délibérations.

Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance peut rémunérer les censeurs par prélèvement sur le montant de la rémunération allouée par l'Assemblée Générale à ses membres.

5.1.3.4.2. Actions des membres du Conseil de Surveillance (article 21)

Chaque membre du Conseil de Surveillance doit être propriétaire d'actions, dont le nombre est fixé à l'article 20.

Si au jour de sa nomination, un membre du Conseil de Surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office s'il n'a pas régularisé sa situation dans un délai de six mois.

5.1.3.4.3. Durée des fonctions – limite d'âge – cumul des mandats (article 22)

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour quatre années. Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle prend fin le mandat. Ils sont rééligibles.

Aucune personne physique ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne peut être nommée membre du Conseil de Surveillance si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers le nombre des membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé cet âge.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de membre du Conseil de Surveillance ou d'administrateur de Sociétés Anonymes ayant leur siège en France, sauf dérogation prévue par les dispositions législatives ou réglementaires applicables.

5.1.3.4.4. Vacances – cooptation – ratifications (article 23)

En cas de vacances par décès ou par démission d'un ou de plusieurs sièges, le Conseil de Surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Si le nombre des membres du Conseil de Surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

Les nominations provisoires effectuées par le Conseil de Surveillance sont soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Le membre nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonctions que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

5.1.3.4.5. Bureau du Conseil (article 24)

Le Conseil élit parmi ses membres personnes physiques un Président et un Vice-Président qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils exercent leurs fonctions pendant la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération. Le Conseil peut nommer à chaque séance, un Secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

5.1.3.4.6. Délibération du Conseil – Procès-verbaux (article 25)

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En tout état de cause, le Conseil de Surveillance se réunit au minimum quatre fois par an. Au cours de l'exercice annuel clos le 31 décembre 2024, le Conseil de Surveillance s'est réuni à 5 reprises, avec un taux de participation de 90 %.

Il est convoqué par le Président ou le Vice-Président. Toutefois, le Président doit convoquer le Conseil à une date qui ne peut être postérieure à quinze jours, lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance lui présentent une demande motivée en ce sens.

Si la demande est restée sans suite, ses auteurs peuvent procéder eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance. Hors ce cas, l'ordre du jour est arrêté par le Président et peut n'être fixé qu'au moment de la réunion.

Les réunions se tiennent en tout lieu fixé dans la convocation. Il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres du Conseil de Surveillance participant à la séance. La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont, selon le cas et dans les conditions visées à l'article 16 des statuts, prises à la majorité simple (50 % plus une voix) ou à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. Les décisions non spécifiquement visées à l'article 16 des statuts sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou

représentés. La voix du Président de séance est prépondérante en cas de partage sauf stipulation contraire prévue par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance. Si le Conseil est composé de moins de cinq membres et que deux membres seulement assistent à la séance, les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de Surveillance pourra prendre, par voie de consultation écrite de ses membres, toute décision relevant de ses attributions propres et pour lesquelles cette faculté est ouverte par la loi.

Les points à l'ordre du jour des réunions du Conseil de Surveillance ayant eu lieu sur l'exercice 2024 ont été les suivants :

- Réunion du 17 janvier 2024 :
 - Présentation des comptes sociaux et consolidés au 31/12/2023, préalablement arrêtés par le Directoire ;
 - Compte-rendu du Comité d'Audit ;
 - Interventions des Commissaires aux comptes ;
 - Examen des comptes sociaux et consolidés IFRS au 31 décembre 2023 ;
 - Approbation et signature du dernier PV ;
 - Slideshow de la présentation SFAF du 18 janvier 2024 des résultats 2023 ;
 - Compte-rendu d'activité du Directoire.
- Réunion du 6 février 2024 :
 - Approbation et signature du PV de la dernière réunion du 17 janvier 2024 ;
 - Préparation de l'AGM du 21 mars 2024 :
 - Approbation du rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise,
 - Présentation des résolutions et du rapport du Directoire sur les projets de résolutions,
 - Présentation du rapport de gestion du Directoire,
 - Projets de rapports des Commissaires aux Comptes ;
 - Mise à jour du Règlement intérieur du Conseil applicable post-AG du 21 mars 2024 ;
 - Examen annuel des conventions règlementées antérieures ;
 - Questions diverses :
 - Embauche Nicolas LE LAN et rachat véhicule,
 - Attribution Gratuite d'Actions : information sur les créations et attributions décidées par le Directoire le 15 janvier 2024.
- Réunion du 18 avril 2024 :
 - Approbation et signature du PV de la dernière réunion du 6 février 2024 ;
 - Autorisation d'un projet d'augmentation de capital par placement privé ;
 - Conclusion d'une ouverture de crédit renouvelable (RCF) de 30 M€ avec BPI France ;
 - Composition du Directoire à la suite de la démission de F. LARROUMETS en date du 28 mars 2024.
- Réunion du 23 juillet 2024 :
 - Présentation et approbation des comptes consolidés au 30/06/2024, préalablement arrêtés par le Directoire et présentés au Comité d'Audit du 18/07/2024 ;
 - Approbation et signature du PV du Conseil du 18 avril 2024 ;
 - Compte-rendu d'activité par le Directoire :
 - Point sur les développements,
 - Synthèse Rapport ESG 2024 ;
 - Approbation du prix de cession de l'actif de Wissous situé boulevard d'Arago ;
 - Composition du Directoire (Nomination de M. Stéphane Cassagne).
- Réunion du 10 décembre 2024 :
 - Approbation et signature du dernier PV ;
 - Nomination d'un membre indépendant du Conseil de Surveillance ;
 - Renouvellement d'une ligne RCF pour un montant de 30 000 000 d'Euros ;

- Approbation du règlement du Plan d'Attribution Gratuite d'Actions 2025 ;
- Présentation et approbation du budget 2025 ;
- Divers : Calendrier 2025 des réunions du Conseil et des 2 comités ;
- Compte rendu du Comité d'Audit et de la cartographie des risques ;
- Compte rendu du Comité des Nominations et Rémunérations (Présidente du Comité).

5.1.3.4.7. Missions et pouvoirs du Conseil de Surveillance (article 26)

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire qui est investi à l'égard des tiers des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux assemblées d'actionnaires, et dans le respect des statuts et du règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

À cet effet, le Conseil de Surveillance peut opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. En outre, il nomme les membres du Directoire et détermine leur rémunération.

Le Conseil de Surveillance peut autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à donner des cautions, avals ou garanties dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le Conseil de Surveillance donne en outre au Directoire, à titre de mesure d'ordre intérieur non opposable aux tiers, les autorisations prévues par l'article 16 des statuts.

Il autorise les conventions visées à l'article 29.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Il décide le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance peut conférer à un ou plusieurs de ses membres tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de Surveillance peut adopter un règlement intérieur précisant les modalités de son fonctionnement.

Le Conseil de Surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet, pour avis, à leur examen. Il fixe la composition et les attributions des comités qui exercent leur activité sous sa responsabilité. Il fixe la rémunération des personnes le composant.

Nomination et rémunération des mandataires sociaux

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- De préparer la fixation de la rémunération globale des mandataires sociaux et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que les avantages en nature, la retraite complémentaire, etc. ;
- De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution ;
- D'examiner les candidatures aux fonctions de membres du Directoire et Conseil de Surveillance, au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ;
- De formuler toute proposition et tout avis sur les rémunérations et avantages des membres des organes de direction et de surveillance, d'apprécier la situation de chacun des membres du Directoire ou du Conseil de Surveillance au regard des relations qu'il entretient, s'il y a lieu, avec la Société ou les sociétés du groupe Argan, de nature à compromettre sa liberté de jugement ou à entraîner des conflits d'intérêts potentiels avec la Société.

Sur le plan pratique, le Directoire met à la disposition du Conseil l'état des rémunérations des mandataires sociaux et des commissaires aux comptes.

Le Conseil veille en particulier à ce que les fonctions occupées par les membres de la famille Le Lan soient rémunérées de manière homogène et équitable par rapport aux autres membres du personnel et soient comparables à la rémunération de fonctions équivalentes dans des sociétés semblables.

Investissements – Arbitrages – Refinancement

Le Conseil de Surveillance examine annuellement et valide le budget et se tient informé trimestriellement de son avancement.

Le Directoire initie ce budget annuel qui fait état des refinancements et arbitrages prévus ainsi que le volume d'investissements en fonction de la capacité d'autofinancement disponible.

Ce budget fait apparaître l'état de la balance de trésorerie résultant des ressources et des emplois (investissements). Le Conseil veille particulièrement au respect de cette balance.

Le choix des investissements relève de la compétence du Directoire qui, avec les collaborateurs spécialisés, recherche les développements et acquisitions répondant à nos critères stratégiques.

Audit et contrôle interne et externe de la Société

Le Conseil de Surveillance a décidé d'instituer un Comité d'Audit et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif.

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

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

Il procède notamment aux examens suivants :

- **Documents comptables et financiers**
 - Examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, semestriels et annuels, et notamment les modifications éventuelles des principes et des règles comptables appliquées dans l'établissement des comptes ;
 - Examiner les documents financiers diffusés par la Société lors des arrêts de compte annuels et semestriels ;
 - Veiller à la qualité des procédures permettant le respect des réglementations boursières ;
 - Examiner les projets de comptes pour des opérations spécifiques telles que apports, fusions, scissions, mise en paiement d'acomptes sur dividendes ;
 - Analyser, le cas échéant, les opérations proposées par le Directoire et soumises au Conseil de Surveillance en matière de prises de participations, d'acquisitions ou de cessions.
- **Contrôle externe de la Société**
 - Examiner les propositions de nomination des commissaires aux comptes de la Société et leur rémunération ;
 - Examiner chaque année avec les commissaires aux comptes :
 - Leur plan d'interventions et leurs conclusions,
 - Leurs recommandations et les suites qui leur sont données.
- **Contrôle interne de la Société**

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

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

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

- La prévention et la détection des fraudes.

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

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

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

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

- (i) Un **tableau de bord financier analytique par immeuble**, indiquant entre autres le compte de résultat prévisionnel et les équilibres de flux par immeuble.
Ce tableau de bord met notamment en évidence l'équilibre loyers / remboursements de l'emprunt et la dette résiduelle comparée à la valeur vénale de chaque immeuble (LTV par immeuble).
- (ii) Un **tableau de bord de la dette** indiquant notamment la dette globale ainsi que sa ventilation par nature (fixe – variable) par banque et par immeuble, la traçabilité du coût de la dette et de sa prévision, la LTV globale.
- (iii) Un **tableau de bord des actifs** comprenant :
 - l'état des immeubles (surfaces – ancienneté – situation géographique – etc. ...),
 - l'état des baux et notamment un planning des durées fermes et contractuelles et les conditions particulières des baux (synthèse des baux),
 - l'état des loyers comprenant la ventilation des loyers par locataires, leurs montants comparés aux valeurs du marché,
 - la valorisation des immeubles comprenant un historique des valeurs et des taux de rendement.
- (iv) Un **tableau de bord boursier** comprenant :
 - Evolution du cours de bourse Argan, comparé aux principaux indices, à ses pairs ;
 - Comparatif des principaux indicateurs financiers d'Argan et des pairs ;
 - Rating financier et ESG ;
 - Evolution actionnariale.
- (v) Un **tableau de bord de gestion** comprenant :
 - l'état des cautions et garanties données par Argan aux organismes prêteurs (connaissance des montants et des durées) ;
 - l'importance et les durées des emprunts hypothécaires et crédits baux du Groupe ;
 - des fiches synthétiques résumant le contenu des différents baux et d'un planning général indiquant les fins de baux et les dates de renouvellement ;
 - les déclarations d'option à la TVA, les procédures de livraison à soi-même ;
 - un contrôle des refacturations de charges de police d'assurance dont la Société est titulaire, et qui sont refacturées à ses filiales et aux locataires dans la mesure où cela est prévu dans le bail.
- (vi) **Surveillance des prix de revient**, il s'agit d'une surveillance extra-comptable avec rapprochement des valeurs comptabilisées. Un rapprochement est également fait en cours de construction entre les montants restant à payer aux entreprises et le montant du financement mis en place disponible.
- (vii) **Procédures de contrôle de mouvements de trésorerie**. La Société a contracté avec ses filiales une convention de gestion de trésorerie sous forme d'avance en compte courant permettant ainsi d'avoir une trésorerie globale gérée au niveau d'Argan. Tous les mouvements de trésorerie sont vérifiés deux fois : une première fois lors de l'émission de l'ordre de mouvement dans un tableau extra-comptable et une deuxième fois lors de l'enregistrement comptable desdits mouvements.

Les Tableaux de Bord sont mis à jour semestriellement, à l'occasion des arrêtés de comptes.

Examen des risques

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité examine pour le Conseil de Surveillance la pertinence des procédures d'analyse et de suivi des risques. Il s'assure de la mise en place d'un processus d'identification, de quantification et de prévention des principaux risques qu'entraînent les activités du groupe.

Assiste aux réunions du Comité selon les sujets traités, toute personne dont le Comité souhaite l'audition, l'assistance ou la simple participation, notamment les commissaires aux comptes, les membres compétents du Directoire, le Directeur Financier et le Responsable du Contrôle de Gestion.

Suivi de la politique ESG et de la durabilité

5.1.3.4.8. Rémunération des membres du Conseil de Surveillance (article 27)

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation. Le Conseil de Surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées.

La rémunération du Président et du Vice-Président est déterminée par le Conseil.

Il peut être alloué par le Conseil des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats confiés à ses membres. Ces rémunérations exceptionnelles sont soumises aux dispositions de l'article 29.

5.1.3.4.9. Responsabilité des membres du Conseil de Surveillance (article 28)

Les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité en raison des actes de la gestion et de leur résultat.

Ils peuvent être déclarés civilement responsables des délits commis par les membres du Directoire si, en ayant eu connaissance, ils ne les ont pas révélés à l'Assemblée Générale.

5.1.3.4.10. Conventions entre la Société, un membre du Directoire ou du Conseil de Surveillance (article 29)

Les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce sont autorisées conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

5.1.3.5. Règlement Intérieur

Le Conseil de Surveillance actualise annuellement le règlement intérieur qui s'applique à l'ensemble de ses membres. La mise à jour de ce règlement intérieur pour l'année 2025 a été entérinée par le Conseil de Surveillance lors de sa séance du 4 février 2025. Le règlement intérieur s'inspire des principes de gouvernement d'entreprise résultant en particulier de la Charte de l'administrateur publiée par l'Institut français des administrateurs et du Code Middlenext. Il tient également compte des statuts de la Société et des stipulations du nouveau pacte d'actionnaires conclu en 2024 entre les membres de la famille Le Lan et la société Predica.

5.1.3.6. Procédure visée aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce

Conformément aux articles L.225-87 et L.22-10-29 du Code de commerce, le Conseil de Surveillance doit mettre en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les « conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales » (au sens des conventions réglementées) remplissent bien ces conditions (les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation). Toutefois au cas particulier, la Société n'ayant conclu aucune convention répondant à cette qualification, une évaluation particulière à ce titre n'aurait pas d'objet.

5.1.3.7. Comités permanents du Conseil de Surveillance

En application de l'article 26 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance a décidé depuis 2019 d'instituer un Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et un Comité des Nominations et des Rémunérations ayant pour mission de formuler des avis et recommandations à titre consultatif. Il appartient au Conseil de Surveillance de fixer les missions de chacun de ces deux comités qui rapportent au Conseil.

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et le Comité des Nominations et des Rémunérations sont composés de trois membres désignés par le Conseil de Surveillance, parmi ses membres et pour la durée de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance. Un membre au moins du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité doit présenter des compétences particulières en matière financière et comptable.

Le Président de chacun des Comités, désigné par le Conseil de Surveillance parmi ses membres indépendants, est principalement responsable du bon fonctionnement du Comité qu'il préside.

5.1.3.7.1. *Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité*

Le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité a notamment pour mission :

- de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- 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, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- d'émettre une recommandation sur les commissaires aux comptes proposés à la désignation par l'assemblée générale ou dont le renouvellement est envisagé ;
- de suivre la réalisation par les commissaires aux comptes de leur mission et de tenir compte des constatations et conclusions du Haut conseil du commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par ce dernier ;
- de s'assurer de l'indépendance des commissaires aux comptes, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables ;
- d'approuver la fourniture des services qui ne sont pas inclus dans les missions de contrôle légal ;
- de rendre compte régulièrement au Conseil de Surveillance de l'exercice de ses missions ainsi que des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer de toute difficulté rencontrée ;
- d'examiner les outils et moyens mis en œuvre vis-à-vis des principaux risques de la Société et d'en rendre compte au Conseil une fois par an ;
- de suivre la mise en œuvre de la stratégie ESG.

A la date du présent document, le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité est composé comme suit :

Membres du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Constance de PONCINS	Présidente	2028
M. Hubert RODARIE	Membre	2025
Mme Najat AASQUI	Membre	2027

Par ailleurs, lors de sa séance du 4 février 2025, le Conseil de Surveillance a décidé de faire évoluer la composition de ce comité, sous réserve (i) du renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Rodarie et (ii) de la ratification de la nomination de Monsieur Eric Donnet par l'Assemblée générale du 20 mars 2025. Ainsi et sous la réserve exprimée ci-avant, il est prévu que le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité soit composé comme suit à la suite de l'Assemblée générale du 20 mars 2025 :

Membres du Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité	Fonctions	Date de Fin de mandat
M. Eric Donnet	Président	2026
M. Hubert Rodarie	Membre	2029
Mme Najat Aasqui	Membre	2027

5.1.3.7.2. Le Comité des Nominations et des Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations a notamment pour mission :

- De faire au Conseil de Surveillance toutes observations utiles sur la composition du Conseil de Surveillance et du Directoire, et de présenter chaque année au Conseil de Surveillance ses observations et recommandations sur les plans de succession des mandataires sociaux exécutifs de la Société ;
- D'émettre un avis sur les candidatures aux fonctions de membres du Conseil de Surveillance ou du Directoire au regard de leur expérience de la vie des affaires, de leur compétence et de leur représentativité économique, sociale et culturelle ; étant précisé que s'agissant des membres du Directoire, il est organisé un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats (art. L.225-58 et L.22-10-18 du Code de commerce) ;
- D'émettre une recommandation sur l'enveloppe et les modalités de répartition de la rémunération à allouer aux membres et censeurs du Conseil de Surveillance ;
- D'étudier et de proposer au Conseil de Surveillance l'ensemble des éléments de la rémunération globale des mandataires sociaux de la Société et de proposer, s'il y a lieu, les critères qualitatifs et quantitatifs de détermination de la partie variable de cette rémunération ; par rémunération globale, il faut entendre le salaire et les primes, mais également les avantages annexes, présents ou futurs, tels que les avantages en nature, retraite complémentaire, etc. ;
- De procéder à l'examen des projets d'attribution gratuite d'actions, d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ou de tout instrument similaire au bénéfice des salariés et dirigeants ainsi que les conditions et modalités d'attribution.

A la date du présent document, le Comité des Nominations et des Rémunération est composé comme suit :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Florence Soule de Lafont	Présidente	2025
M. Hubert Rodarie	Membre	2025
Mme Najat Aasqui	Membre	2027

Par ailleurs, lors de sa séance du 4 février 2025, le Conseil de Surveillance a également décidé de faire évoluer la composition de ce comité, sous réserve du renouvellement du mandat de Monsieur Hubert Rodarie par l'Assemblée générale du 20 mars 2025. Ainsi et sous la réserve exprimée ci-avant, il est prévu que le Comité des Nominations et des Rémunérations soit composé comme suit à la suite de l'Assemblée générale du 20 mars 2025 :

Membres du Comité des Nominations et des Rémunérations	Fonctions	Date de Fin de mandat
Mme Constance de Poncins	Présidente	2028
M. Hubert Rodarie	Membre	2029
Mme Najat Aasqui	Membre	2027

5.1.3.8. Décisions du Directoire soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance en vertu des statuts de la Société et répartition des tâches

Outre les pouvoirs dévolus au Conseil de Surveillance par la réglementation applicable (notamment les cautions, avals et garanties qui doivent faire l'objet d'une autorisation du Conseil de Surveillance), conformément à l'article 16 des statuts de la Société et à titre de mesure strictement interne inopposable aux tiers, les décisions du Directoire listées en section 5.1.2.3 du présent Document d'Enregistrement Universel sont soumises à l'autorisation préalable du Conseil de Surveillance.

5.1.3.9. Pouvoirs dévolus par le Conseil de Surveillance au Directoire

Le Conseil de Surveillance autorise le Directoire à répartir, sous sa responsabilité, entre les membres du Directoire, les tâches de la direction de la Société.

5.1.4. Plan de succession des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les organes de gouvernance procèdent annuellement à une revue du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux exécutifs. Ce point a ainsi notamment figuré à l'ordre du jour d'une réunion du Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024 et du Conseil de Surveillance du 10 décembre 2024.

En complément du système de gouvernance duale et de la collégialité du Directoire, les organes de gouvernance de la Société ont notamment pris en compte l'élargissement du Directoire, dorénavant composé de 4 membres avec l'intégration en cours d'année 2024 de Messieurs Aymar de Germay, Secrétaire général, et Stéphane Cassagne, Directeur de l'Asset management. Un élargissement du Directoire et des nominations qui permettent d'avoir une représentation équilibrée des deux métiers d'ARGAN (développement et asset management) et des services supports (direction financière et secrétariat général).

Sous la présidence de Ronan Le Lan, le Directoire est aujourd'hui totalement opérationnel, avec en son sein des expertises complémentaires, et se réunit en moyenne deux fois par mois pour prendre des décisions et faire un point régulier sur l'activité de la société, de telle sorte que chaque membre du Directoire a une très grande connaissance des sujets liés à la Société, ce qui réduit significativement le risque de gouvernance en cas de départ de l'un de ses membres.

5.1.5. Politique de diversité appliquée aux organes de Gouvernance ainsi qu'aux collaborateurs de la Société

La composition du Conseil de Surveillance vise à répondre à une politique de diversité permettant un équilibre et une complémentarité dans l'expérience de ses membres, en tenant compte de divers critères tels que l'âge, le sexe, les qualifications, l'expérience professionnelle et l'indépendance. Le Conseil de Surveillance estime que sa composition, tant actuelle qu'envisagée, présente une diversité satisfaisante au regard de ces différents critères pour les raisons suivantes :

- Il est composé de trois femmes et de cinq hommes, dans le respect des dispositions des articles L.225-69-1 et L.22-10-21 du Code de commerce, et sera composé, sous réserve de l'approbation des renouvellements et ratification soumis à l'Assemblée générale du 20 mars 2025, de deux femmes et quatre hommes ;
- Le Conseil de Surveillance compte parmi ses membres, outre l'actionnaire fondateur de la Société, trois membres qualifiés d'indépendants selon les critères retenus par le Conseil (voir ci-avant) et tous venant d'horizons professionnels variés. A l'issue de l'Assemblée générale du 20 mars 2025 et outre Predica, un tiers des membres du Conseil de surveillance seront qualifiés d'indépendants ;
- plusieurs tranches d'âge sont représentées au sein du Conseil.

Tant le Conseil de Surveillance que le Comité des Nominations et des Rémunérations apprécient, dans le cadre de leurs missions respectives, chaque nomination (y compris à titre provisoire) ou renouvellement d'un membre du Conseil de Surveillance à l'aune de ces critères avant d'être proposé à l'assemblée générale des actionnaires. A ce titre et ainsi que cela a été rappelé ci-avant, l'évolution de la gouvernance soumise à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 tient compte des critères pris en compte dans le cadre de sa politique de diversité.

S'agissant du Directoire, il est exclusivement composé à la date des présentes de quatre membres hommes. Il est toutefois rappelé que les nominations de chaque membre du Directoire sont systématiquement intervenues à l'issue d'un processus ayant eu pour objectif de rechercher une représentation équilibrée conformément aux dispositions de l'article L.225-58 du Code de commerce.

Par ailleurs et pour davantage d'informations sur la politique de diversité poursuivie par la Société à l'égard de l'ensemble de ses employés, le lecteur est invité à se référer au rapport ESG 2024 publié en juin 2024 et disponible sur le site internet argan.fr.

5.1.6. Conventions conclues avec les sociétés du Groupe

Aucune nouvelle convention réglementée n'a été conclue par la Société au cours de l'exercice 2024. Il est rappelé que deux conventions réglementées entre, d'une part, la Société et Kerlan, et, d'autre part, la Société et Monsieur Hubert Rodarie, ont été conclues par le passé et ont continué au cours de l'exercice 2024 à produire leurs effets.

Pour davantage d'informations sur ces conventions, le lecteur est renvoyé au rapport spécial sur les conventions réglementées établi par le collège des commissaires aux comptes de la Société et disponible sur le site Internet de la Société, et au sein du chapitre 7, section 7.16 du présent Document d'Enregistrement Universel.

5.2. Rapport sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

La présente section du Rapport sur le Gouvernement d'entreprise contient la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 20 mars 2025.

5.2.1. Présentation schématique de la politique de rémunération et de la structure globale de rémunération des Dirigeants mandataires sociaux

Le Comité des Nominations et Rémunérations, présidé par un membre indépendant du Conseil de Surveillance, revoit régulièrement les composantes de la rémunération des membres du Directoire, du Conseil de Surveillance ainsi que les critères des parts variables des rémunérations de l'ensemble des collaborateurs ARGAN (Intéressement, Attribution Gratuite d'Actions et Primes commerciales).

Le Conseil de Surveillance prend connaissance de ces recommandations et définit sur cette base la politique de rémunération des mandataires sociaux qui est par la suite soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée Générale au titre de la politique de rémunération de l'exercice en cours (*say-on-pay ex ante*).

À des fins explicatives, la Société présente ci-dessous pour le lecteur du présent Document d'Enregistrement Universel les processus de mise en œuvre de la politique de rémunération des Dirigeants Mandataires Sociaux. Cette présentation schématique ne se substitue pas à une prise de connaissance fine des résolutions soumises à l'approbation des actionnaires au titre du *say-on-pay ex ante* et *ex post* lors de chaque Assemblée Générale.

Processus de détermination de la politique de rémunération applicable aux Dirigeants Mandataires Sociaux

Calendrier	Instance	Jalons et flux décisionnels
T4 N-1	Comité des Nominations & Rémunérations	<ul style="list-style-type: none"> ○ Analyse des évolutions en matière de règles de gouvernement d'entreprises pour base de formulations de recommandations concernant la politique de rémunération <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur cette base : <ul style="list-style-type: none"> • Revue des principes de rémunération variable de l'ensemble des collaborateurs d'ARGAN (intéressement, primes commerciales, Plan d'Attribution Gratuite d'Actions) attachée à des objectifs ambitieux liés à la performance commerciale, financière et ESG d'ARGAN • Revue des règles spécifiques et exigences renforcées pour les Dirigeants Mandataires Sociaux (montants de la part fixe et des parts variables et critères spécifiques liés aux parts variables)
T4 N-1	Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> ○ Prise de connaissance de l'avis du Comité et décisions concernant les rémunérations des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice suivant ○ Revue des principes relatifs au plan d'Attribution Gratuite d'Actions de l'exercice suivant
Début d'année N	Directoire	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vérification de l'atteinte des objectifs fixés pour le Plan d'AGA n-1. ○ Arrêt des attributions individuelles selon les modalités, montants et critères prévus au règlement et conformément à la délégation accordée par l'Assemblée Générale des actionnaires.
Début d'année N	Conseil de Surveillance	<ul style="list-style-type: none"> ○ Approbation du Rapport sur le Gouvernement d'entreprise ○ Arrête sur cette base les résolutions proposées en Assemblée Générale concernant les Plan d'Attribution Gratuite d'Actions et les éléments de « Say on Pay » ex ante des Dirigeants Mandataires Sociaux
Fin de T1 N	Assemblée Générale	<ul style="list-style-type: none"> ○ Présentation aux actionnaires en AG des résolutions issues du processus de Gouvernance d'ARGAN pour les éléments liés à la rémunération (aussi bien les principes ex ante pour l'exercice N que les montant à attribuer au titre de l'ex post pour l'exercice N-1)

Structure de rémunération des membres du Directoire

SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU DIRECTOIRE SOUMISE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025								
	Fixe	Variable court terme			Variable long terme (AGA)			
Typologie(s)	Rémunération annuelle versée sur 13 mois	Intéressement (régime collectif)	Prime Commerciale (régime collectif)	Prime Exceptionnelle (Directoire)	AGA annuelle plafonnée à 100.000 € par membre du Directoire en cas d'atteinte de tous les critères et à 50.000 € en cas de non atteinte du critère d'endettement			
Critère(s) d'attribution	○ Rémunération supérieure pour le Président du Directoire et égalitaire pour les autres membres	○ Résultat de promotion (dont critère ESG - loyers AutOnom®)	○ Résultat Asset-Property (dont critère ESG - loyers plan PAC)	○ Développements ○ Relocations	○ Réussite d'opérations spécifiques sur avis du Comité des Nom. et Rem. et approbation du Conseil de Surveillance	○ Objectif de réduction du ratio Dette nette / EBITDA	○ Objectif de progression du Résultat Net Récurrent	○ Objectif ESG de baisse des émissions de CO ₂ Scope 3 énergie
Poids par catégorie						45 %	35 %	20 %
		Précisions	Précisions	Précisions	Chronologie du Plan AGA 2025			
		Résultats considérés : - Les résultats considérés sont issus du contrôle de gestion Critères ESG : - Loyers liés à AutOnom® et au plan PAC	Développements : - Fonction de la rentabilité économique (cible 7%) - Durée ferme Relocations : - Durée ferme - Coefficient de réversion	Aucune rémunération de cet ordre versée en 2024	Évaluation et création des actions → Acquisition des actions → Pleine jouissance Année 2026 Année 2027 Année 2028			

Structure de rémunération du Conseil de Surveillance

SYNTHÈSE DE LA STRUCTURE DE RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SOUMISE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025				
	Président	Autres membres		Conventions réglementées
Typologie(s)	Rémunération fixe	Jetons de présence réunions du Conseil de surveillance	Jetons de présence réunions des comités	Rémunération de conseils sur base de compétences spécifiques hors des missions en tant que membre du Conseil de Surveillance
Critère(s) d'attribution et d'évolution annuels	○ Au titre de la présidence du Conseil de Surveillance ○ Connaissance historique d'ARGAN en tant que fondateur ayant bâti le modèle de développement du Groupe	○ Jeton forfaitaire égalitaire fonction de la présence aux réunions	○ Jeton fonction de la présence aux réunions de comités pour les membres ○ Bonification pour les président(e)s de Comité	○ A titre très exceptionnel : la Société peut conclure une convention réglementée avec un membre du Conseil de Surveillance pour ses compétences spécifiques
Poids par catégorie	100%	Selon présence	Selon présence	Rémunération forfaitaire (temps passé)
	Précisions			Précisions
	Aucune autre typologie d'indemnité n'est perçue			Une seule convention réglementée conclue avec un membre du Conseil de Surveillance à la date de rédaction du présent Document d'enregistrement universel (Monsieur Hubert Rodarie)

5.2.2. Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (7^{ème} à 10^{ème} résolutions de l'Assemblée Générale Mixte)

Conformément aux articles L.22-10-26 et R.22-10-18 du Code de commerce, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025 (l'« Assemblée Générale Mixte ») d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société (membres du Directoire et membres du Conseil de Surveillance).

Le Conseil de Surveillance estime que la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est conforme à l'intérêt social de la Société, contribue à sa pérennité et à sa stratégie commerciale car (i) elle repose sur une recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération et (ii) tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société est examinée sur une base annuelle par le Conseil de Surveillance (détermination de la rémunération des membres du Directoire, de la rémunération du Président du Conseil de Surveillance et proposition pour la détermination de la rémunération globale des membres du Conseil de Surveillance). Le Comité des Nominations et des Rémunérations intervient à l'effet de formuler des recommandations au Conseil de Surveillance dans les domaines visés à la section 5.1.3.7.2 du Document d'Enregistrement Universel.

5.2.2.1. Éléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Directoire à raison de leur mandat

Tous les membres du Directoire sont salariés de la Société et leur rémunération est fixée individuellement par le Conseil de Surveillance. Les éléments de rémunération des membres du Directoire à raison de leur mandat sont présentés ci-après.

Rémunération fixe

La rémunération fixe des membres du Directoire est décidée annuellement sur une base individuelle par le Conseil de Surveillance en fonction des responsabilités exercées.

Le Conseil de Surveillance du 10 décembre 2024, sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations, a approuvé les rémunérations fixes annuelles des membres du Directoire applicables au 1^{er} janvier 2025 pour l'ensemble de l'année :

- La rémunération annuelle fixe de M. Ronan Le Lan, Président du Directoire, s'élève au 1^{er} janvier 2025 à 250.000 euros ;
- La rémunération annuelle fixe de M. Francis Albertinelli, membre du Directoire, s'élève au 1^{er} janvier 2025 à 239.000 euros ;
- La rémunération annuelle fixe de M. Aymar de Germay, membre du Directoire, s'élève au 1^{er} janvier 2025 à 239.000 euros ;
- La rémunération annuelle fixe de M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire, s'élève au 1^{er} janvier 2025 à 239.000 euros.

En cas de départ d'un membre du Directoire, tout nouveau membre nommé en remplacement percevra une rémunération fixe identique à celle du membre remplacé (pro rata temporis). En cas de nomination d'un membre additionnel du Directoire, la rémunération fixe de celui-ci ne pourra être supérieure à la rémunération fixe la plus importante perçue par un membre du Directoire (soit, au titre de l'exercice 2025, un maximum de 250 000 euros).

Rémunération variable annuelle

Les membres du Directoire ne bénéficient pas d'une rémunération variable annuelle.

Rémunérations exceptionnelles

Le Conseil de Surveillance peut décider de l'attribution à un ou plusieurs membres du Directoire de rémunérations exceptionnelles, liées à la réussite d'opérations particulières réalisées par la Société et sur avis du Comité des Nominations et des Rémunérations.

Il est précisé qu'aucune rémunération exceptionnelle n'a été attribuée au profit de l'un des membres du Directoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil de Surveillance peut accorder aux membres du Directoire le bénéfice d'un véhicule.

Fin du plan triennal d'actions gratuites d'actions (2022-2024)

Pour rappel, le Conseil de Surveillance a décidé le 9 février 2022 la mise en place d'un plan 2022-2023-2024 d'attribution gratuite d'actions au bénéfice de l'ensemble des salariés, incluant les membres du Directoire, et subordonné à la création de valeur réalisée sur la période concernée en fonction de 4 indicateurs :

- La marge promoteur générée au cours des trois exercices concernés sur les développements achevés et livrés, égale à la différence entre le prix de revient et la valeur vénale de chaque développement ;
- Le gain ou la perte sur acquisition, calculée comme la différence entre la valeur vénale à dire d'experts de tout entrepôt acquis et son prix d'acquisition ;
- La croissance du résultat récurrent, à savoir le résultat net hors variation de juste valeur sur les immeubles de placement et de couverture de la dette (et hors résultat de cession) ;
- Et la perte générée suite à toute vacance.

La quantité maximum d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de ce plan triennal au profit de l'ensemble des bénéficiaires a été fixé à 55.000 actions. Elle a été définitivement arrêtée par le Directoire en date du 13 janvier 2025 sur la base du cours moyen du titre au quatrième trimestre 2024 (66,67 €).

Pour rappel, une première quotité évaluée à 25% du montant total distribuable a été attribuée aux bénéficiaires en janvier 2023, une seconde quotité équivalente a été attribuée en janvier 2024 et le solde a été attribué aux bénéficiaires en janvier 2025.

Cette attribution gratuite d'actions contribue aux objectifs de la politique de rémunération en ce qu'elle permet à chaque membre du Directoire (et chaque salarié bénéficiaire) d'être encore davantage associé au développement et à l'amélioration des performances de la Société, y compris sur le long terme.

Pour chaque membre du Directoire, le plan d'attribution gratuite d'actions susmentionné prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacune d'une durée d'un an. Il est précisé que le Conseil de Surveillance s'est prononcé pour ne fixer aucune quantité minimale d'actions octroyées gratuitement que les dirigeants mandataires sociaux seraient tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions.

Le 13 janvier 2025, le Directoire, après avoir vérifié, au terme de la période triennale, l'atteinte des objectifs fixés, a décidé d'attribuer les montants suivants en équivalent actions et au prorata du temps de présence à chacun des 4 membres du Directoire :

- M. Ronan Le Lan : 246 946 euros, soit 3 704 actions
- M. Francis Albertinelli : 246 946 euros, soit 3 704 actions
- M. Aymar de Germay : 130 073 euros, soit 1 951 actions
- M. Stéphane Cassagne : 33 735 euros, 506 actions

Il est rappelé que conformément aux termes du plan, ces actions gratuites ne peuvent être acquises par leurs attributaires qu'à l'expiration d'une période d'un an à compter de leur date d'attribution, soit à la date du 13 janvier 2026.

Plan d'Attribution Gratuite d'Actions 2025

Après un premier plan triennal d'Attribution Gratuite d'Actions 2022-2023-2024 ouvert à tous les salariés contribuant au développement de la société, la Direction d'ARGAN a décidé de reconduire ce dispositif incitatif sur un rythme annuel pour les membres du Directoire, comme pour l'ensemble des salariés de la foncière.

Conformément à la 16^{ème} résolution de l'Assemblée Générale du 21 mars 2024, sur proposition du Directoire et après avis favorable du Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024, le Conseil de Surveillance du 10 décembre 2024 a approuvé le règlement de ce plan annuel d'attributions gratuite d'actions.

Pour chaque membre du Directoire, le dispositif est plafonné à un montant de 100 000 euros à convertir en actions sur la base du cours moyen du titre du quatrième trimestres 2025. Il est par ailleurs précisé que toute personne qui deviendrait

membre du Directoire au cours de cet exercice pourrait bénéficier de ce plan d'attribution gratuite d'actions, dans les mêmes conditions et au prorata de sa présence sur cet exercice.

Il repose sur **trois critères de performance spécifiques au Directoire** arrêtés en fonction de la stratégie de la société :

- La diminution de la **dette (critère financier)** avec pour indicateur le rapport dette nette sur EBITDA : 45 % de l'enveloppe ;
- La **croissance (critère financier)** avec pour indicateur l'accroissement du résultat net récurrent : 35 % de l'enveloppe ;
- La **durabilité (critère ESG)** avec pour indicateur la diminution des émissions de CO₂ mesurées pour le Scope 3 énergie : 20 % de l'enveloppe.

Il est également précisé que si le ratio dette nette sur Ebitda est supérieur ou égal à 9, la somme allouée à chaque membre du Directoire pour les critères croissance et diminution des émissions de CO₂ sera plafonnée à 50 000 €, même si les objectifs de croissance et/ou de diminution des émissions de CO₂ sont atteints, voire dépassés.

Primes et accords d'intéressement collectifs

Intéressement annuel

Chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'application de l'accord d'intéressement collectif des salariés mis en place dans la Société et conclu pour l'exercice 2025. Cet accord d'intéressement prévoit l'attribution d'une prime d'intéressement au profit des salariés et membres du Directoire de la Société destinée à les associer au développement et à l'amélioration des performances, dont le montant maximum est égal à 2 mois de salaire du bénéficiaire et est fonction du niveau de la marge promoteur dégagée sur l'exercice concerné et du taux d'occupation des entrepôts.

L'équivalent de deux mois de salaires ont été ainsi versés au titre de l'intéressement 2024.

Pour 2025, un nouveau plan annuel a été défini avec des nouveaux critères de performance.

L'intéressement est fondé sur les résultats issus du contrôle de gestion pour :

- La Promotion incluant un **critère énergie / ESG** (loyers provenant des entrepôts Aut0nom®) ;
- Le Property et l'Asset management incluant un **critère énergie / ESG** (déploiement du Plan PAC).

La somme distribuée au titre de l'intéressement annuel est égale à 5 % du résultat cumulé (Promotion + Asset/Property) convertie en mois de salaires et attribuée à chaque salarié, ou membre du Directoire, proportionnellement à son salaire avec un plafond de 2 mois.

Primes commerciales

Par ailleurs, chaque membre du Directoire peut se voir verser des sommes correspondantes à l'attribution d'une prime collective pour tous les salariés, mise en place dans la Société pour l'exercice 2025 et fonction de la rentabilité locative et du montant des loyers générés par les nouveaux baux de développement signés au cours de l'exercice 2025.

Le montant de cette prime collective est identique pour l'ensemble des salariés et membres du Directoire, et s'est élevé à 31.492 euros au titre de l'exercice 2024.

Durée des mandats et des contrats de travail

La durée du mandat de chaque membre du Directoire est de deux ans. Chaque membre du Directoire dispose par ailleurs d'un contrat de travail à durée indéterminée.

Chaque membre du Directoire peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires ou du Conseil de Surveillance). La révocation du mandat d'un membre du Directoire n'entraîne pas la résiliation de son contrat de travail qui peut intervenir dans les conditions (durée de préavis et causes) de droit commun.

Aucun membre du Directoire n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

Autre

Il est précisé qu'aucun membre du Directoire ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L.137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

5.2.2.2. Éléments de la politique de rémunération applicables spécifiquement aux membres du Conseil de Surveillance à raison de leur mandat

Les membres du Conseil de Surveillance sont rémunérés par l'allocation d'une somme globale fixe allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires et répartie par le Conseil de Surveillance entre ses membres (à l'exception du Président du Conseil qui n'est pas rémunéré à ce titre). Par ailleurs, M. Jean-Claude Le Lan, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance, bénéficie d'une rémunération fixe.

Somme fixe annuelle allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires

Le Conseil de Surveillance détermine le montant à allouer à ses membres en fonction du montant global décidé par l'assemblée générale et au prorata de leur présence effective aux réunions du Conseil.

Le montant global fixe alloué au titre de l'exercice 2025 fait l'objet de la 18^{ème} résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025.

Le Comité des Nominations et Rémunérations du 29 novembre 2024 a proposé de fixer cette somme à 165 600€ (contre 185.850 € en 2024) au titre de l'exercice ouvert depuis le 1^{er} janvier 2025, soit un montant inférieur de 20.250 € à celui décidé pour l'exercice 2024, étant précisé que le Conseil de Surveillance a déterminé la répartition de ce montant entre ses membres sur les bases suivantes :

- une base de 3.250 € (3.150 € précédemment) par membre présent par réunion du Conseil de Surveillance (6 réunions envisagées, dont 2 avec 8 membres et 4 avec 6 membres), étant précisé que le Président du Conseil n'est pas rémunéré à ce titre et qu'il est prévu de réduire le Conseil de Surveillance à 6 membres au lieu de 8 après l'Assemblée générale 2025 ;
- une base de 2.700 € (2.650 € précédemment) par membre présent par réunion d'un Comité (3 réunions envisagées par Comité), étant précisé qu'une rémunération annuelle exceptionnelle de 3.250 € (3.150 € précédemment) est allouée en complément de la base de 2.700 € à chacun des Présidents des deux Comités.

Rémunération fixe du Président du Conseil de Surveillance

M. Jean-Claude Le Lan, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle qui s'élève à 96 000 euros au 1^{er} janvier 2025 (montant inchangé). Cette rémunération peut être revue annuellement par le Conseil de Surveillance.

Rémunérations exceptionnelles

Conformément à l'article 27 des statuts de la Société, le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres des rémunérations exceptionnelles dans les cas et aux conditions prévus par la loi.

Autres avantages de toute nature

Le Conseil de Surveillance peut accorder au Président du Conseil de Surveillance le bénéfice d'un véhicule.

Durée des mandats et des contrats de travail

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour quatre années.

Chaque membre du Conseil de Surveillance peut être révoqué de son mandat dans les conditions prévues par le droit commun (compétence de l'Assemblée Générale des actionnaires).

Monsieur Jean-Claude Le Lan Junior dispose d'un contrat de travail avec la Société dont le maintien a été décidé par le Conseil de Surveillance à compter de la nomination de ce dernier par l'Assemblée Générale du 24 mars 2022 en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

En outre, Monsieur Nicolas Le Lan, également membre du Conseil de Surveillance¹, a conclu avec la Société un contrat de travail qui a pris effet au 6 mai 2024. Dans ces deux cas, le Conseil de Surveillance a vérifié que ces contrats de travail correspondaient à des fonctions distinctes de leur mandat de membre du Conseil de Surveillance, conformément aux dispositions de l'article L.225-85 du Code de Commerce.

Aucun autre membre du Conseil de Surveillance ne dispose d'un contrat de travail avec la Société et, à l'exception de Monsieur Hubert Rodarie², n'a conclu de contrat de prestation de services avec la Société.

Autre

Il est précisé en tant que de besoin qu'aucun membre du Conseil de Surveillance ne bénéficie d'éléments de rémunération, d'indemnités ou d'avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation de son mandat, ou postérieurement à celui-ci, ou de droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite à prestations définies répondant aux caractéristiques des régimes mentionnés aux articles L. 137-11 et L.137-11-2 du Code de la sécurité sociale.

5.2.3. Approbation du rapport sur la rémunération des mandataires sociaux de la Société et des éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (11^{ème} à 17^{ème} résolutions)

Conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34-I du Code de commerce, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires convoquée le 20 mars 2025 doit statuer sur un projet de résolution portant sur les informations mentionnées au I de l'article L.22-10-9 dudit Code. Ces informations concernent chaque mandataire social, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice 2024.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.22-10-34 II du Code de commerce, doivent également être soumis à l'approbation des actionnaires les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice 2024 ou attribués au titre du même exercice par des résolutions distinctes pour le président du Conseil de Surveillance, le président du Directoire et les autres membres du Directoire.

En conséquence, les sous-sections ci-après présentent les informations requises au titre des dispositions législatives susmentionnées et précisent également pour chacune d'entre elles les résolutions concernées de l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025.

5.2.3.1. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Ronan Le Lan en qualité de Président du Directoire (11^{ème} et 12^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	233 110 €	Une rémunération fixe annuelle de 215.184 € et d'un 13 ^{ème} mois de 17.932 €.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle

¹ Jusqu'à l'Assemblée générale du 20 mars 2025.

² Voir paragraphe 5.1.6.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	246 946 €	Solde du Plan triennal attribué au titre de l'exercice 2024 (3 704 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	66 268 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (34 776 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (31 492€).

5.2.3.2. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Francis Albertinelli en qualité de membre du Directoire (11^{ème} et 13^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	226 044 €	La rémunération fixe annuelle de 208 656 € et d'un 13 ^{ème} mois de 17 388 €
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	246 946 €	Solde du Plan triennal attribué au titre de l'exercice 2024 (3 704 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	66 268 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (34 776 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (31 492 €).

5.2.3.3. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Frédéric Larroumets en qualité de membre du Directoire (11^{ème} et 14^{ème} résolutions)

Membre du Directoire jusqu'au 28 mars 2024 (démission) – Les rémunérations indiquées ci-après concernent l'ensemble de l'année 2024

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	168 705 €	La rémunération fixe annuelle de 155.664 € (9 mois) et d'un 13 ^{ème} mois de 13.041€
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	A quitté l'entreprise.
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	40 189 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (25 955 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (14 234 €)

5.2.3.4. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à
M. Aymar de Germay en qualité de membre du Directoire (11^{ème} et 15^{ème} résolutions)

Membre du Directoire depuis le 18 avril 2024– Les rémunérations indiquées ci-après concernent l'ensemble de l'année 2024.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	220 224 €	La rémunération fixe annuelle de 203 224 € et d'un 13 ^{ème} mois de 17 388 €
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	130 073 €	Solde du Plan triennal attribué au titre de l'exercice 2024 (1951 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	65 422 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (33 930 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (31 492 €)

5.2.3.5. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Stéphane Cassagne en qualité de membre du Directoire (11^{ème} et 16^{ème} résolutions)

Membre du Directoire depuis le 1^{er} septembre 2024– Les rémunérations indiquées ci-après concernent l'ensemble de l'année 2024.

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	94 488 €	La rémunération fixe annuelle de 85 522 € et d'un 13 ^{ème} mois de 8 966 €
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	33 735 €	Solde du Plan triennal attribué au titre de l'exercice 2024 (506 actions)
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	31 795 €	Rémunération liée à l'application de l'accord d'intéressement collectif (14.537 €), à l'attribution de la prime collective liée à la signature des nouveaux baux (17.258 €)

5.2.3.6. Éléments de la rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 à M. Jean-Claude Le Lan en qualité de Président du Conseil de Surveillance (11^{ème} et 17^{ème} résolutions)

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
A. Rémunération fixe	96 000 €	Monsieur Jean-Claude Le Lan, en qualité de Président du Conseil de Surveillance bénéficie au titre de son mandat d'une rémunération fixe annuelle de 96.000 €.
B. Rémunération variable annuelle	NA	Absence de rémunération variable annuelle
C. Rémunération variable différée	NA	Absence de rémunération variable différée

Éléments de la rémunération	Montants	Présentation
D. Rémunération variable pluriannuelle	NA	Absence de rémunération variable pluriannuelle
E. Rémunérations exceptionnelles	NA	Absence de rémunération exceptionnelle
F. Options d'achat Argan	NA	Absence d'option d'achat
G. Attribution gratuite d'actions Argan soumise à condition de performance	NA	Absence d'attribution gratuite d'actions
H. Jetons de présence	NA	Absence de jetons de présence.
I. Valorisation des avantages de toute nature	NA	Absence d'avantage de toute nature
J. Indemnité de départ	NA	Absence d'indemnité de départ
K. Indemnité de non-concurrence	NA	Absence d'indemnité de non-concurrence
L. Régime de retraite supplémentaire	NA	Absence de régime de retraite supplémentaire
M. Régimes collectifs	NA	Absence de régime collectif

5.2.3.7. Informations visées à l'article L.22-10-9 concernant la rémunération allouée aux membres du Conseil de Surveillance (11^{ème} résolution)

S'agissant de chacun des membres du Conseil de Surveillance autres que M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance (voir la section 5.2.3.6 ci-avant pour ce dernier), seule la rémunération globale allouée par l'assemblée générale des actionnaires en vertu des articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce est pertinente au titre des informations requises par l'article L.22-10-9 du même code. Le tableau ci-après détaille cette information au titre de l'exercice 2024 :

Membres du Conseil de Surveillance	Fonctions	Montant de la rémunération visée aux articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce au titre de l'exercice 2024
M. Hubert Rodarie	Vice-président	34 125 €
M. Nicolas Le Lan	Membre	15 750 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior	Membre	15 750 €
M. François Régis de Causans	Membre indépendant	12 600 €
Mme Florence Soule de Lafont	Membre indépendant	26 250 €

Membres du Conseil de Surveillance	Fonctions	Montant de la rémunération visée aux articles L.225-83 et L.22-10-27 du Code de commerce au titre de l'exercice 2024
Mme Constance de Poncins	Membre indépendant	23 625 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	Membre	28 350 €
TOTAL		156 450 €

5.2.3.8. Engagements de toute nature pris par la Société et correspondant à des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (art. L.22-10-9 du Code de commerce) (11^{ème} résolution)

Il n'existe aucun engagement d'aucune nature pris au bénéfice des mandataires sociaux de la Société pour des éléments de rémunérations, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou d'un changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci.

5.2.3.9. Informations visées à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire (11^{ème} résolution)

Conformément à l'article L.22-10-9, 6° du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente pour le Président du Conseil de Surveillance et chaque membre du Directoire et au titre de l'exercice 2024, les ratios entre le niveau de la rémunération de chacun de ces dirigeants et, d'une part, (i) la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux, d'autre part, (ii) la rémunération médiane sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société autres que les mandataires sociaux et (iii) la rémunération totale la plus basse au sein de la Société.

La rémunération des dirigeants retenue pour les besoins de ce tableau comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe et régimes collectifs) versés. S'agissant des salariés, la rémunération est calculée sur une base équivalent temps plein et comprend l'ensemble des éléments de rémunération (rémunération fixe, rémunération variable et régimes collectifs) versés.

Compte tenu de la politique de rémunération au sein de la Société, il n'est présenté aucun ratio entre la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs et le SMIC, celui-ci étant significativement inférieur à la rémunération la plus basse de la Société.

Mandataire social	Ratio (exercice 2024) rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RMO »)	Ratio (exercice 2024) rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RME »)	Ratio (exercice 2024) Rémunération totale du mandataire social / rémunération totale la plus basse de la Société (autres que mandataires sociaux)
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	0,7	0,8	1,3
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,2	2,4	4,1

Mandataire social	Ratio (exercice 2024) rémunération totale du mandataire social / rémunération moyenne des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RMO »)	Ratio (exercice 2024) rémunération totale du mandataire social / rémunération médiane des salariés de la Société (autres que mandataires sociaux) (« Ratio RME »)	Ratio (exercice 2024) Rémunération totale du mandataire social / rémunération totale la plus basse de la Société (autres que mandataires sociaux)
M. Francis Albertinelli, Membre du Directoire	2,2	2,4	4
M. Frédéric Larroumets, Membre du Directoire (Jusqu'au 28/03/2024)	2,1	2,2	3,8
M. Aymar de Germa Membre du Directoire (depuis le 18 avril 2024)	2,1	2,3	3,9
Monsieur Stéphane Cassagne, Membre du Directoire (depuis le 1 ^{er} sept. 2024)	1,9	2,0	3,5

5.2.3.10. Informations visées à l'article L.22-10-9 du Code de commerce (11^{ème} résolution)

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, le tableau ci-dessous présente l'évolution annuelle de la rémunération, des performances de la Société, de la rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la société, autres que les dirigeants, et des ratios mentionnés à la section 5.2.3.9 du présent Document d'Enregistrement Universel, au cours des exercices 2020 à 2024 :

	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
1. Rémunération globale allouée par l'Assemblée Générale des actionnaires aux membres du Conseil de Surveillance (art. L.225-83 du Code de commerce) et répartie par le Conseil de Surveillance					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
M. Hubert Rodarie, Vice- président ¹	N/A	11 000 €	27 500 €	25 000 €	34 125 €
M. Nicolas Le Lan	12 000 €	12 000 €	12 000 €	15 000 €	15 750 €
M. Jean-Claude Le Lan Junior	N/A	N/A	9 000 €	15 000 €	15 750 €
M. François Régis de Causans	33 000 €	22 000 €	17 500 €	15 000 €	12 600 €
Mme Florence Soule de Lafont	25 500 €	22 500 €	25 500 €	17 500 €	26 250 €
Mme Constance de Poncins	11 500 €	22 500 €	25 500 €	25 500 €	23 625 €
Predica, représentée par Mme Najat Aasqui	N/A	27 000 €	27 000 €	25 000 €	28 350 €
2. Rémunération du Président du conseil de Surveillance (art. L.225-81 et L.22-10-25 du Code de commerce)					
M. Jean-Claude Le Lan, Président	96.000 €	96.000 €	96.000 €	96.000 €	96.000 €

¹ Depuis l'assemblée générale du 25 mars 2021.

	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
3. Rémunération des membres du Directoire					
M. Ronan Le Lan, Président					
– Rémunération fixe	160 000 €	214 500 €	214 500 €	225 225 €	233 110 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	605 854 €	112 500 €	112 500 €	246 946 €
– Régimes collectifs	39 219 €	62 129 €	50 490 €	64 533 €	66 268 €
M. Francis Albertinelli					
– Rémunération fixe	160 000 €	173 342 €	208 000 €	218 400 €	226 044 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	605 854	112 500 €	112 500 €	246 946 €
– Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
– Régimes collectifs	39 298 €	58 043 €	49 490 €	63 491 €	66 268 €
M. Frédéric Larroumets (membre du Directoire jusqu'au 28 mars 2024)					
– Rémunération fixe	160 000 €	173 342 €	208 000 €	218 400 €	168 705 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	605 854 €	112 500 €	112 500 €	0 €
– Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	150 000 €	N/A	N/A
– Régimes collectifs	39 219 €	58 007 €	49 490 €	63 144 €	40 189 €
M. Aymar de Germay (membre du Directoire depuis le 18 avril 2024)					
– Rémunération fixe	N/A	N/A	N/A	N/A	220 224 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	N/A	N/A	130 073 €
– Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
– Régimes collectifs	N/A	N/A	N/A	N/A	65 422 €
M. Stéphane Cassagne (membre du Directoire depuis le 1 ^{er} septembre 2024)					
– Rémunération fixe	N/A	N/A	N/A	N/A	103 454 €
– Valorisation AGA (condition de performance)	N/A	N/A	N/A	N/A	33 735 €
– Rémunération exceptionnelle	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
– Régimes collectifs	N/A	N/A	N/A	N/A	31 795 €
4. Performances de la Société					
Résultat net consolidé (M€)	279	676	95	- 266	250
Résultat net récurrent (M€)	103	112	120	126	138
ANR NRV EPRA /action (€)	73	103	105	91	97
5. Rémunération moyenne sur une base équivalent temps plein des salariés de la Société (fixe + variable + régime collectif) autres que dirigeants					
Montant annuel	94 575 €	119 185 €	119 463 €	137 508 €	134 957 €

	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
6. Ratios RMO et RME					
Ratio RMO					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,0	0,8	0,8	0,6	0,7
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,1	2,3	2,2	2,4	2,2
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,1	1,9	2,1	2,4	2,2
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	2,1	1,9	3,3	2,4	2,1
M. Aymar de Germay, membre du Directoire	/	/	/	/	2,1
M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire	/	/	/	/	1,9
Ratio RME					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	1,1	0,8	0,9	0,7	0,8
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	2,3	2,4	2,4	2,8	2,4
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	2,3	2,0	2,4	2,7	2,4
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	2,3	2,0	3,7	2,7	2,2
M. Aymar de Germay, membre du Directoire	/	/	/	/	2,3
M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire	/	/	/	/	2,0
Ratio Rémunération totale du mandataire social / rémunération totale la plus basse de la Société (autres que mandataires sociaux)					
M. Jean-Claude Le Lan, Président du Conseil de Surveillance	/	/	/	/	1,3
M. Ronan Le Lan, Président du Directoire	/	/	/	/	4,1
M. Francis Albertinelli, membre du Directoire	/	/	/	/	4,0
M. Frédéric Larroumets, membre du Directoire	/	/	/	/	3,8
M. Aymar de Germay, membre du Directoire	/	/	/	/	3,9
M. Stéphane Cassagne, membre du Directoire	/	/	/	/	3,5

Conformément à l'article L.22-10-9 du Code de commerce, il est précisé que la rémunération de chaque mandataire social de la Société au titre de l'exercice 2024 telle que présentée dans le présent document respecte la politique de rémunération de la Société adoptée pour ledit exercice.

La contribution aux performances à long terme de la Société est assurée par la recherche permanente d'un équilibre entre les intérêts de l'entreprise, la prise en compte de la performance des dirigeants et la continuité des pratiques de rémunération. Tout en assurant la fidélisation des équipes d'Argan, la détermination des rémunérations tend à valoriser le travail accompli et à promouvoir les principes d'exigence propres à la Société.

5.3. Informations complémentaires relatives au Gouvernement d'entreprise

5.3.1. Usage fait des délégations au Directoire

Un tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 figure à la section 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.

En 2024, le Directoire a fait usage des délégations accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires comme suit :

Réunion du Directoire du 15 janvier 2024 :

- Décision de l'attribution définitive des Actions Gratuites au titre du 1^{er} acompte du Plan 2022-2024 ;
- Constatation de l'augmentation de capital de la Société par incorporation au capital d'un montant nominal de 25 362 euros prélevé sur le poste « Primes d'émission » représentant 12 681 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros ;
- Décision en conséquence de porter le capital social de la Société à 46 184 756 euros.

Réunion du Directoire du 18 avril 2024 :

- Constatation de l'augmentation du capital de la Société résultant de l'option ouverte aux actionnaires d'un paiement du dividende en actions qui s'élève à 566 534 €, correspondant à la création de 283 267 actions nouvelles de 2 € de valeur nominale chacune ;
- Décision en conséquence de porter le capital social de la Société de 46 184 756 € à 46 751 290 € ;
- Décision d'inscrire le montant de la prime d'émission, soit 19 627 570.43 €, au compte spécial « prime d'émission » au passif de la Société ;
- Décision de réaliser une augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription et par voie de placement privé d'un montant maximum de 200 M€ dans la limite d'un prix de souscription unitaire au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le lancement du Placement diminuée d'une décote maximale de 10 % ;
- Décision d'autoriser Monsieur Ronan LE LAN, en qualité de Président du Directoire, avec faculté de subdélégation, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, à un ou plusieurs autres membres du Directoire, agissant ensemble ou séparément, à décider du lancement du Placement et de l'émission des actions, ou à y surseoir, à fixer les modalités définitives du Placement et à réaliser l'émission des actions ou, le cas échéant, y surseoir.

Réunion du Directoire du 4 juin 2024 :

- Le Président indique aux membres du Directoire avoir fait usage, le 23 avril 2024, de la délégation accordée par le Directoire du 18 avril 2024, et avoir ainsi décidé de procéder à l'émission de 2 027 028 actions ordinaires nouvelles, pour un prix d'émission unitaire de 74 euros, ce prix étant au moins égal au prix minimum arrêté par l'Assemblée Générale. Le produit total brut de l'augmentation de capital ressort ainsi à 150 000 072 euros, soit un montant nominal d'augmentation de capital de 4 054 056 euros et une prime d'émission globale de 145 946 016 euros ;
- Le Directoire prend acte de la réalisation de l'augmentation de capital le 26 avril 2024, ainsi que cela résulte du certificat du dépositaire établi par Uptevia à cette date, et par conséquent de l'émission de 2 027 028 actions ordinaires nouvelles, libérées en totalité par versement en espèces ;
- Par suite l'Augmentation de Capital se trouve définitivement réalisée et le capital social est en conséquence porté de la somme de 46 751 290 euros, divisé en 23 375 645 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 2 euros, à la somme de 50 805 346 euros divisé en 25 402 673 actions ordinaires d'une valeur nominale unitaire de 2 euros ;
- Décide (i) de compléter le rapport complémentaire, relatif à l'émission de 2 027 028 actions ordinaires nouvelles par offre au public réservée à des investisseurs qualifiés pour rendre compte de l'usage de la délégation conférée par l'Assemblée Générale aux termes de la 23^{ème} résolution, qui lui a été présenté par le Président du Directoire d'une mention sur l'impact de l'émission des 2 027 028 actions sur les capitaux propres sociaux de la Société au 31 décembre 2023 et (ii) d'apporter plusieurs corrections additionnelles en réponse aux observations formulées par le collège des commissaires aux comptes.

5.3.2. Opérations des dirigeants sur les titres de la Société

Les opérations réalisées par les dirigeants sur les actions de la Société au cours de l'exercice annuel 2024 sont détaillées à la section 8.2.2.3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

5.3.3. Informations additionnelles et observations relatives au rapport du Directoire

Tous les actionnaires ont droit d'assister aux assemblées générales, dont les règles de fonctionnement sont fixés au titre IV des statuts de la Société (articles 31 à 40).

Les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, visés à l'article L.22-10-11 du Code de commerce, sont exposés ci-après :

- (i) Structure du capital de la Société : Voir Section 8 du présent Document d'Enregistrement Universel
- (ii) Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote : Néant
- (iii) Participations directes ou indirectes dans le capital de la société : Voir Section 8 du présent Document d'Enregistrement Universel
- (iv) Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux : Néant
- (v) Mécanismes de contrôle prévus dans un système d'actionnariat du personnel : Néant
- (vi) Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote : les pactes conclus entre plusieurs actionnaires de la Société et dont cette dernière a connaissance sont plus amplement décrits en section 8.4 du présent Document d'Enregistrement Universel
- (vii) Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société : Il n'existe aucune règle spécifique relative à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société
- (viii) Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions : Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant au point 5.4 ci-après du présent Document d'Enregistrement Universel
- (ix) Principaux accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : dans le cadre de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société
- (x) Accords prévoyant des indemnités pour les dirigeants et salariés de la Société, s'ils démissionnent, sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant.

Enfin, votre Conseil n'émet aucune observation sur le rapport du Directoire ni sur les comptes consolidés et sociaux tels que présentés.

Neuilly sur Seine, le 4 février
2025

Le Conseil de Surveillance

5.4. Tableaux récapitulatifs des délégations en cours de validité et soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025

5.4.1. **Délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023**

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 23 mars 2023
	Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 23 mars 2023		
20 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15 000 000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
21 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription	25 000 000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
22 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange	20 000 000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
23 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
24 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission, sans droit préférentiel de souscription	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
25 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois
26 ^{ème}	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 10 % du capital social	10% du capital	vingt-six (26) mois

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 23 mars 2023
28 ^{ème}	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50 000 000 € (nominal)	
29 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, réservée aux adhérents d'un PEE	1 000 000 € (nominal)	vingt-six (26) mois

5.4.2. Délégations consenties au Directoire par l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024 :

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 21 mars 2024
	Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2024		
15 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	60 000 000 €	dix-huit (18) mois
	Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 21 mars 2024		
16 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions au profit des salariés et/ou mandataires sociaux	2 % du capital social	trente-huit (38) mois
17 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois

5.4.3. Délégations soumises par le Directoire à l'Assemblée Générale Mixte du 20 mars 2025 :

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 20 mars 2025
	Objet de la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale mixte dans sa partie ordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2025		
26 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire d'acquérir les actions de la Société	50.000.000 €	dix-huit (18) mois
	Objet de la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale mixte dans sa partie extraordinaire des actionnaires de la Société du 20 mars 2025		
27 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	15.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
28 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre - avec maintien du droit préférentiel de souscription	25.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
29 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses - avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre au public autre que celles visées au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier, ou dans le cadre d'une offre publique comportant une composante d'échange	20.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois
30 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses avec suppression du droit préférentiel de souscription et par une offre visée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier	20% du capital social par an	vingt-six (26) mois
31 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire pour décider l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières diverses en fixant librement le prix d'émission, sans droit préférentiel de souscription	10% du capital social par an	vingt-six (26) mois
32 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet d'augmenter le nombre d'actions et/ou de valeurs mobilières à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription	15 % de l'émission initiale	vingt-six (26) mois

Résolution	Nature de la délégation	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 20 mars 2025
33 ^{ème}	Délégation de pouvoirs au Directoire à l'effet de procéder, sans droit préférentiel de souscription, à l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital de la Société ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société dans la limite de 20 % du capital social	20% du capital	vingt-six (26) mois
34 ^{ème}	Autorisation donnée au Directoire à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions	10 % du capital social	dix-huit (18) mois
35 ^{ème}	Plafond global des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations et autorisations en vigueur	50.000.000 € (nominal)	
36 ^{ème}	Délégation de compétence au Directoire à l'effet d'augmenter le capital social, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières, réservée aux adhérents d'un PEE	1.000.000 € (nominal)	vingt-six (26) mois

6 Comptes consolidés 2024

Bilan consolidé au 31 décembre 2024.....	179	Tableau de variation des capitaux propres consolidés.....	183
Compte de résultat consolidé	180	Annexe aux comptes consolidés	184
État des produits et charges comptabilisés	181	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2023	216
Tableau des flux de trésorerie consolidés	182		

6.1. Bilan consolidé au 31 décembre 2024

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 associés	17	5	0
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	0
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	0	0
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	0	0
Dettes d'impôt à court terme	24	0	0
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	0	8 036
TOTAL PASSIF		4 262 293	4 071 136

6.2. 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		0	0
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	0	0
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	0	0
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.

6.3. État 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

6.4. 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	0	0
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	0	0
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 sur achat d'immobilisations		754	-1 437
Cessions d'immobilisations		75 980	12 852
Acquisitions d'immobilisations financières	13	0	0
Diminutions des immobilisations financières		0	0
Incidence des regroupements d'entreprise	32	0	0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17	-29	0
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	0
Achat et revente d'actions propres	19.3	-844	55
Subvention d'investissement reçue		0	0
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)		0	0
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 consolidé 2023 a été retraité.

6.5. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 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

6.6. Annexe aux comptes consolidés

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

1. Informations générales.....	186	6.18. Fournisseurs	195
2. Faits caractéristiques	186	6.19. Impôts	195
3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés.....	187	6.19.1. Impôts courants.....	195
4. Principes généraux d'évaluation et de préparation.....	187	6.19.2. Impôts différés	195
5. Recours à des estimations	188	6.19.3. Régime SIIC.....	195
6. Principes, règles et méthodes comptables.....	188	6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés	196
6.1. Méthodes de consolidation	188	6.21. Revenus locatifs	196
6.2. Période de consolidation	188	6.22. Produits et charges locatives	196
6.3. Opérations réciproques	188	6.23. Autres produits et charges sur immeubles	196
6.4. Regroupements d'entreprises	188	6.24. Résultat par action	196
6.5. Immobilisations incorporelles	188	6.25. Présentation des états financiers	197
6.6. Immeubles de placement (IAS 40)	189	6.26. Secteurs opérationnels	197
6.6.1. Méthodologie	189	6.27. Gestion des risques	197
6.6.2. Juste Valeur.....	189	6.27.1. Risque de marché.....	197
6.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement	190	6.27.2. Risque de contrepartie	198
6.8. Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement	190	6.27.3. Risques de liquidité	198
6.9. Immobilisations corporelles	191	6.27.4. Risque de taux	198
6.10. Immeubles de placement en cours	191	6.27.5. Risque de marché actions	198
6.11. Dépréciation des goodwill et des immobilisations	191	6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine	198
6.11.1. Dépréciation des goodwill.....	191	6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC	199
6.11.2. Dépréciation des immobilisations.....	192	6.28. Effets des changements liés au climat	199
6.12. Créances clients et autres débiteurs	192	7. Périmètre de consolidation	200
6.13. Actifs financiers	192	8. Goodwill.....	200
6.13.1. Prêts et créances	192	9. Immobilisations incorporelles	200
6.13.2. Instruments financiers.....	192	10. Immobilisations corporelles	200
6.13.3. Actifs financiers à la juste valeur par résultat.....	193	11. Immeubles de placement	201
6.13.4. Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	193	11.1. Immobilisations en cours	201
6.13.5. Actifs et passifs destinés à être cédés.....	193	11.2. Immeubles de placement	201
6.14. Capitaux propres	194	11.3. Hiérarchie des justes valeurs	202
6.14.1. Titres d'autocontrôle	194	11.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours	202
6.14.2. Subventions d'investissement ..	194	11.5. Autres produits et charges opérationnels et résultat de cession des immeubles	204
6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites	194	11.5.1. Autres produits et charges opérationnels :	204
6.15. Dettes financières	194	11.5.2. Résultat de cession des immeubles :	204
6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs	195	11.6. Loyers minimaux à recevoir	204
6.17. Provisions	195	12. Instruments financiers dérivés et gestion du risque de taux d'intérêt	205
		13. Autres actifs financiers non courants	206

14. Créances clients.....	206	25. Autres passifs courants.....	211
15. Autres actifs courants.....	206	26. Revenus nets des immeubles.....	211
16. Trésorerie et équivalents de trésorerie....	207	27. Coût de l'endettement financier net	211
17. Participations entreprises associés	207	28. Autres produits et charges financiers.....	212
18. Actifs destinés à être cédés	207	29. Rapprochement de la charge d'impôt.....	212
19. Capitaux propres consolidés.....	207	30. Résultat par action	212
19.1. <i>Composition du capital social</i>	207	31. Détail de la trésorerie du tableau des flux de	trésorerie.....
19.2. <i>Dividende versé</i>	207	trésorerie.....	212
19.3. <i>Actions d'autocontrôle</i>	208	32. Incidence des regroupements d'entreprises	sur les flux de trésorerie
19.4. <i>Actions gratuites</i>	208	sur les flux de trésorerie	212
20. Dettes financières.....	208	33. Engagements hors bilan.....	213
20.1. <i>Variation des dettes financières et</i>		34. Comptabilisation des actifs et passifs	financiers
<i>garanties données</i>	208	financiers	214
20.2. <i>Échéances des dettes financières et</i>		35. Relations avec les parties liées.....	214
<i>ventilation taux fixe – taux variable</i>	209	36. Effectifs.....	215
20.3. <i>Échéances des redevances de</i>		37. Honoraires des commissaires	aux comptes
<i>location-financement</i>	209	aux comptes	215
20.4. <i>Endettement financier net</i>	209	38. Événements postérieurs à la clôture	215
21. Passifs destinés à être cédés.....	210		
22. Dépôts de garantie	210		
23. Provisions.....	210		
24. Dette d'impôt.....	210		

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 1^{er} 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 Bruguères (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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2024.

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

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 « Évaluation de la juste valeur »

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1er 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 1^{er} 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 1^{er} 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'arrêt 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	0
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 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			+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas	+haut / Moyenne / +bas
Ile de France / Oise	41	1 516 220	180 € / 62 € / 31 €	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 composant 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. Autres produits et charges opérationnels et résultat de cession des immeubles

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		0
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
Dettes 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

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2024	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
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 1^{er} 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
Étalement 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 1 ^{er} 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€ ; et
 - 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 destinés à être cédés

(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'arrêt.

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 aucuns loyers variables 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 résultats	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)	Forvis Mazars		Exponens		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	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	7
CARGAN-LOG	0	0	0	0	0	0
Sous-total	5	5	2	2	7	7
Total général	142	138	77	74	219	212

38. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

6.7. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés en normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 50.805.346 €
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2024

EXPONENS

FORVIS MAZARS

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

**Rapport des commissaires
aux comptes
sur les comptes consolidés**

À l'Assemblée Générale de la société Argan,

Opinion

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

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation des immeubles de placement

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

Risque identifié

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

Au 31 décembre 2024, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 4 027 millions d'euros au regard d'un total actif de 4 262 millions d'euros.

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

Ces évaluations s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées dans l'annexe des comptes consolidés, qui reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, l'Expert Immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, la durée ferme résiduelle des baux, le taux de rendement et les dépenses d'investissements.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré élevé de jugement requis par la Direction pour déterminer les principales hypothèses utilisées et compte tenu de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, apprécier les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier l'exhaustivité du périmètre expertisé par l'Expert Immobilier par rapprochement avec l'état locatif de gestion au 31 décembre 2024 ;
- Pour les immeubles de placement en cours de construction, effectuer une revue critique de la méthode de valorisation retenue à la clôture de l'exercice (au coût historique ou à la juste valeur) ;
- Apprécier la pertinence des informations fournies par le Groupe à l'Expert Immobilier (états locatifs, budget des dépenses d'investissement), plus spécifiquement pour les acquisitions / extensions / livraisons d'immeubles de placement de l'exercice ;
- Obtenir les rapports d'expertise immobilière et corroborer la variation de la juste valeur du portefeuille immobilier au regard des méthodes d'évaluation utilisées, de l'évolution du périmètre et des paramètres de marché retenus tels que le taux d'actualisation, le taux de rendement, la valeur locative de marché, sur lesquels se fondent les évaluations de l'Expert Immobilier ;
- Réaliser un entretien avec la direction financière et l'Expert Immobilier afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise d'actifs spécifiques ayant retenu notre attention ;
- Apprécier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés désignées ci-avant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Argan par votre Assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2006 pour le cabinet 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^{ème} exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 17^{ème} exercice, dont respectivement 19^{ème} et 17^{ème} exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude

significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Rapport au Comité d'audit

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

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

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

Les commissaires aux comptes.

Forvis Mazars
Paris La Défense, le 19 février 2025

Exponens Conseil et Expertise
Paris, le 19 février 2025

Saïd Benhayoune
Associé

Yvan Corbic
Associé



Comptes sociaux d'Argan SA

Bilan actif	222	Autres informations	241
Bilan passif	223	Tableau de flux de trésorerie.....	243
Compte de résultat	224	Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes.....	244
Règles et méthodes comptables	226	Degré d'exposition aux risques du marché	245
Faits caractéristiques	229	Événements postérieurs à la clôture	245
Notes sur le bilan.....	230	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	247
Suivi des malis techniques	237	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	252
Variation des capitaux propres	238		
Notes sur le compte de résultat	239		

7.1. Bilan actif

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts&val.similaires	80 218	79 901	317	1 110
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisation incorporelles	159 153		159 153	159 153
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
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
Immobilisations financières (2)				
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
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 607 478 280	527 003 820	2 080 474 460	2 158 932 984
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	255 767		255 767	304 974
Créances (3)				
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				
Divers				
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
TOTAL ACTIF CIRCULANT	193 090 349	16 669	193 073 680	111 986 773
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				
TOTAL GENERAL	2 805 715 602	527 020 489	2 278 695 113	2 277 768 085
(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

7.2. Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
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		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	61 758 421	15 488 020
Subventions d'investissement	11 713 883	5 579 667
Provisions réglementées	10 315 037	7 235 349
TOTAL CAPITAUX PROPRES	475 165 076	309 498 086
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	500 000 000	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
TOTAL DETTES (1)	1 803 530 037	1 968 269 999
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	2 278 695 113	2 277 768 085
(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		

7.3. Compte de résultat

	FRANCE	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	234 596 831		234 596 831	215 384 088
Chiffre d'affaires net	234 596 831		234 596 831	215 384 088
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
Total produits d'exploitation (I)			294 426 918	338 757 844
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			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
Total charges d'exploitation (II)			235 835 493	293 028 770
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			58 591 425	45 729 075
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			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
Total produits financiers (V)			12 086 430	11 853 642
Charges financières				
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
Total charges financières (VI)			47 976 017	46 240 585
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-35 889 587	-34 386 944
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			22 672 957	11 342 131

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
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		
Total produits exceptionnels (VII)	77 507 625	14 277 502
Charges exceptionnelles		
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
Total charges exceptionnelles (VIII)	38 422 161	10 131 613
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	39 085 464	4 145 889
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	384 020 973	364 888 988
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	322 262 552	349 400 968
BENEFICE OU PERTE	61 758 421	15 488 020
(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		

7.4. Règles et méthodes 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^{er} 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
 - Équipements : 10 à 20 ans
 - Installations générales, agencement et aménagements divers : 10 ans
- Bureaux
 - Structure : 60 ans
 - Façades : 30 ans
 - Équipements : 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.

Évaluation 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.

À 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

7.5. Faits caractéristiques

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 m² labellisé Aut0nom®, livré en février, situé à Eslettes (76), en périphérie de Rouen. Dans le cadre d'un bail de neuf ans fermes, cette deuxième collaboration avec DSV se caractérise par une empreinte Nette Carbone Zéro en phase d'exploitation ;
- 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 ;
- 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.

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 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.

7.6. Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	239 371			239 371
Immobilisations incorporelles	239 371			239 371
Terrains	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
Immobilisations corporelles	2 537 588 069	112 081 255	93 968 354	2 555 700 969
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
Immobilisations financières	54 417 411	218	2 879 690	51 537 939
ACTIF IMMOBILISE	2 592 244 851	112 081 473	96 848 044	2 607 478 280

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
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				
Augmentations de l'exercice		112 081 255	218	112 081 473
Ventilation des diminutions				
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				
Diminutions de l'exercice		93 968 354	2 879 690	96 848 044

Les immobilisations financières

Listes 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					

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
Immobilisations incorporelles	79 108	793		79 901
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 aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements 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
Immobilisations corporelles	433 232 760	98 333 975	7 305 455	524 261 278
ACTIF IMMOBILISE	433 311 868	98 334 768	7 305 455	524 341 180

Actif circulant

État 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
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	6 373 408	2 024 889	4 348 519
Autres	649 113		649 113
Créances de l'actif circulant :			
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	
Total	117 412 181	69 930 777	47 481 403
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
Total	2 162 992

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				
TOTAL		2 662 641		2 662 641
Répartition des dotations et reprises				
Exploitation		2 662 641		
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital

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

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
TOTAL	7 261 945	3 107 764	38 003	10 331 706
Répartition des dotations et reprises				
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		
TOTAL	1 803 530 037	191 904 323	1 197 165 582	414 460 132
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	65 597 019			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	219 301 003			
(**) Dont envers les groupes et associés				

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
Total	26 980 212

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	612 506		
Total	612 506		

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 Flevy	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		
Total	62 184 751		

7.7. 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 Clairs	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
Sous-total Cargo	307 447 307	0	0	307 447 307	42 727 397	10 681 849	0	53 409 246	254 038 061
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
Total Malis techniques	314 845 256	0	0	314 845 256	44 106 201	10 956 637	0	55 062 838	259 782 419

7.8. Variation des capitaux propres

	31/12/2023	Attribution d'actions gratuites	Affectation du résultat et décision de distribution d'un dividende (AGM 21/04/2024)	Impact du paiement en actions du dividende décidé par l'AGM du 21/03/2024	Résultat 31/12/2024	Augmentation du capital selon PV directoire du 26/04/24	31/12/2023
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
Capitaux propres avant subventions et amortissements dérogatoires	296 683 070	0	-72 740 990	20 216 384	61 758 421	147 219 272	453 136 157

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'auto-contrôle

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 d'actions gratuites

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.

7.9. Notes sur le compte de résultat

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
TOTAL	234 596 831

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaires aux comptes titulaires

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 d'exploitation :

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

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
TOTAL	38 422 161	77 507 625

Résultat et impôt sur les bénéficiaires

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			
Résultat comptable	61 758 421		61 758 421

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€.

7.10. 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
TOTAL	1 940 463 672
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
Lignes de crédit reçues non utilisées	305 000 000
TOTAL	388 194 914

Crédit-bail

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

7.11. Tableau de flux de trésorerie

RUBRIQUES	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net	61 758 421	15 488 020
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
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	125 546 013	108 964 878
Coût de l'endettement financier net	36 940 198	34 463 704
Charge d'impôt		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)	162 486 211	143 428 582
Impôts versé	32 960	-38 215
Variation du B.F.R. lié à l'activité	-49 342 247	7 947 513
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D)	113 176 924	151 337 880
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
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	20 350 591	-150 812 126
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
FLUX NET de TRESORERIE LIE aux OPERATIONS de financement (F)	-94 588 965	-114 118 246
Incidence des variations des cours des devises (G)		
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE H = (D + E + F + G)	38 938 550	-113 592 492
TRESORERIE D'OUVERTURE	41 721 505	155 313 997
TRESORERIE DE CLOTURE	80 660 055	41 721 505

7.12. Décomposition du résultat et des obligations de distribution y afférentes

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	
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	
	3	4	Obligations en N			3	4
N - 1							
N - 2							
N - 3							
N - 4							
N - 5							
	0				0	0	0

7.13. Degré d'exposition aux risques du marché

(En milliers d'euros)	Notionnel au 31.12.2024	Juste valeur au 31.12.2024	Juste valeur au 31.12.2024	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				
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	707 137	-1 617	5 523	-7 140

(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
Dettes Financières	1 000 925	707 137	20 589	1 031 818	775 175	95 843
Total		1 728 651			1 902 836	

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.

7.14. Événements postérieurs à la clôture

Néant.

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 50.805.346 €
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée Générale d’approbation des comptes de
l’exercice clos le 31 décembre 2024

EXPONENS

FORVIS MAZARS

7.15. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

À 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^{er} 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.

Évaluation 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^{ème} exercice de sa mission sans interruption et le cabinet Exponens Conseil & Expertise dans le 17^{ème} exercice, dont respectivement 19^{ème} et 17^{ème} exercice depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes 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
Paris La Défense, le 19 février 2025

Exponens Conseil et Expertise
Paris, le 19 février 2025

Said Benhayoune
Associé

Yvan Corbic
Associé

7.16. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance
au capital de 50.805.346 €
Siège social : 21, rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE
R.C.S : RCS NANTERRE B 393 430 608

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2024

EXPONENS

FORVIS MAZAR

ARGAN

Société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société Argan,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-86 du code de commerce.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article R.225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC LA SOCIÉTÉ KERLAN SAS

Personnes concernées : la société Kerlan SAS, actionnaire détenant plus de 10 % du capital et Monsieur Jean-Claude Le Lan, Président de Kerlan SAS et Président du Conseil de surveillance d'Argan SA.

Objet : votre Conseil de surveillance du 18 janvier 2023 a autorisé la signature d'une convention de prestations de services comprenant la tenue des écritures comptables de Kerlan SAS et d'une de ses filiales, étant précisé que les arrêtés de compte sont assurés par un expert-comptable à l'initiative et à la charge de Kerlan SAS, et la maintenance d'un bien immobilier acquis au travers de la SCI Vénus filiale détenue à 99% par Kerlan SAS.

Durée : la prise d'effet de la convention est fixée au 18 janvier 2023 pour une première période s'achevant le 31 décembre 2023 et renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de deux années civiles étant précisé que la convention prendra fin le 31 décembre 2030 au plus tard.

Modalités : le montant annuel de la prestation est fixé à 50 000 euros HT par an correspondant à 40 jours de travail à 1 250 € HT. La facturation par Argan SA à Kerlan SAS au titre de cette convention pour l'exercice 2024 s'est élevée à 50 000 € HT.

Motifs retenus par le conseil de surveillance justifiant de l'intérêt de cette convention pour la société : la société Kerlan SAS, actionnaire principal d'Argan SA, n'a pas de salarié.

CONVENTION DE PRESTATION DE SERVICES AVEC MONSIEUR HUBERT RODARIE

Objet : participation de Monsieur Hubert Rodarie aux réunions d'équipes organisées par Argan SA ou fourniture par Monsieur Hubert Rodarie de prestations de conseil en présentiel sous forme de vacations d'une demi-journée afin de partager avec les équipes son expérience et son expertise sur les différents sujets qui y seront abordés.

Sociétés concernées : Argan SA d'une part et RDR Conseil, représentée par Monsieur Hubert Rodarie (vice-président du conseil de Surveillance, membre du comité d'audit) d'autre part.

Modalités :

- facturation mensuelle et rémunération forfaitaire calculée sur la base de 1.000 euros HT par demi-journée ;
- aucune charge n'a été constatée à ce titre durant l'exercice 2024.

Durée : signature de la convention le 1^{er} décembre 2021 pour deux ans renouvelables ; par exception, la convention cessera de produire ses effets en cas de perte, pour quelle cause que ce soit, par Monsieur Hubert Rodarie de son mandat de membre du Conseil de surveillance.

Motifs retenus par le conseil de surveillance justifiant de l'intérêt de cette convention pour la société : l'intervention de Monsieur Hubert Rodarie auprès des équipes d'Argan SA et sa participation à l'occasion des réunions organisées par Argan SA apporteront une plus-value certaine au regard, en particulier, de son expertise financière et de sa grande expérience.

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars
Paris La Défense, le 19 février 2025

Exponens Conseil et Expertise
Paris, le 19 février 2025

Said Benhayoune
Associé

Yvan Corbic
Associé

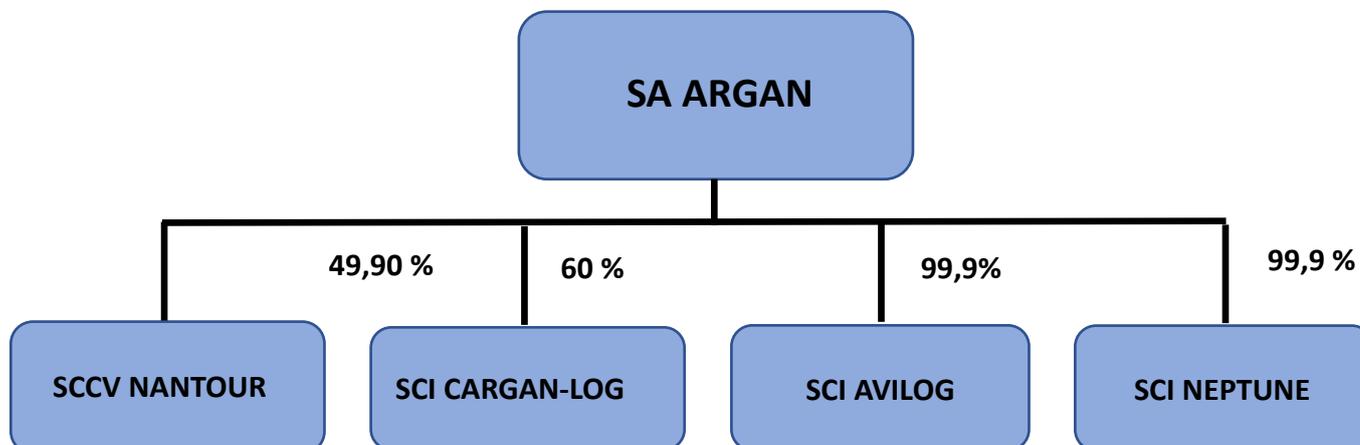
8

Informations légales et organisationnelles

Organigramme.....	256	Autres informations relatives à l'actionariat et au capital du Groupe.....	271
Capital social, actionariat et performance boursière	257	Règles d'affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)	272
<i>Informations relatives au capital</i>	257	Assemblées générales.....	273
<i>Actionariat du Groupe</i>	261	<i>Convocation (article 32 des statuts)</i>	273
<i>Dividendes versés au titre des trois derniers exercices</i>	263	<i>Ordre du jour (article 33 des statuts)</i>	274
<i>Opérations afférentes aux titres de la Société</i>	264	<i>Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34 des statuts)</i>	274
<i>Performance boursière et ANR</i>	265	<i>Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès-Verbaux (article 35 des statuts)</i>	274
Politique et calendrier de communication financière	268	<i>Quorum – Vote (article 36 des statuts)</i>	275
<i>Principes et organisation de la communication financière d'Argan</i>	268	<i>Assemblée Générale Ordinaire (article 37 des statuts)</i>	275
<i>Calendrier de communication financière</i>	269	<i>Assemblée Générale Extraordinaire (article 38 des statuts)</i>	275
Pacte d'actionnaires.....	269	<i>Assemblées spéciales (article 39 des statuts)</i>	275
<i>Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille Le Lan</i>	269		
<i>Pacte d'actionnaires signé avec la famille Le Lan et Predica</i>	270		

8.1. Organigramme

Au 31 décembre 2024, la structure juridique du Groupe est la suivante :



La société Argan et ses filiales forment le groupe Argan (le « Groupe »).

Au 31 décembre 2024, le Groupe comprend la Société ARGAN et les filiales NANTOUR SCCV, détenue à 49,90%, AVILOG SCI détenue à 99,9 %, NEPTUNE SCI détenue à 99,9% ainsi que CARGAN-LOG SCI détenue à 60% (voir Informations financières au Chapitre 3, paragraphe 3.3.3 – Principales filiales).

Les cinq sociétés ont le même objet social, à savoir principalement « l’acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la prise à bail, l’aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l’équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l’activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ».

La SCI AVILOG, la SCI NEPTUNE et la SCI CARGAN-LOG sont consolidées suivant la méthode de l’intégration globale et la SCCV NANTOUR est mise en équivalence.

Au 31 décembre 2024, 102 immeubles construits sont détenus par le Groupe ARGAN, dont 5 immeubles construits par la société CARGAN-LOG.

Le Groupe présente ses comptes consolidés en normes IFRS et a opté pour la comptabilisation au bilan de son portefeuille d’actifs immobiliers en juste valeur. La société ARGAN a adopté le régime fiscal des SIIC depuis le 1^{er} juillet 2007.

Son effectif est de vingt-neuf (29) salariés, dont 28 à temps plein au 31 décembre 2024 qui assurent l’asset management, le property et la gestion locative du portefeuille d’actifs, la mise en œuvre de la politique d’acquisition, d’arbitrage et de développement en compte propre avec le support de la Direction administrative, financière et ESG ainsi que du service juridique.

La société ARGAN est organisée sous forme de société anonyme avec un Directoire et un Conseil de Surveillance et son capital social se composait, au 31 décembre 2024, de 25 402 673 actions, chacune d’une valeur nominale de 2 Euros.

La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris, au Compartiment A, et fait notamment partie du SBF 120 et du FTSE EPRA Europe au 31 décembre 2024.

8.2. Capital social, actionnariat et performance boursière

8.2.1. Informations relatives au capital

La Société est contrôlée par son actionnaire principal (cf. tableau des principaux actionnaires au paragraphe 8.2.2.1 aux pages suivantes).

Au 31 décembre 2024, le capital social est fixé à la somme de CINQUANTE MILLIONS HUIT CENT CINQ MILLE TROIS CENT QUARANTE SIX EUROS (50 805 346 €).

Il est divisé en VINGT-CINQ MILLIONS QUATRE CENT DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE TREIZE (25 402 673) actions, toutes de même catégorie, de DEUX (2) euros de valeur nominale chacune, libérées intégralement.

Au 31 décembre 2024, la Société n'a pas, à sa connaissance, de nantissement portant sur une part significative de son capital.

8.2.1.1. Modification du capital social

Le tableau ci-dessous indique l'évolution du capital social de la Société au cours des trois dernières années :

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
26/04/22	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	725 490	2 €	36 245 480 €	362 745	22 951 290	45 902 580
16/01/23	Augmentation de capital résultant de l'attribution gratuite d'actions	60 148	2 €	- 66 163 €	30 074	22 981 364	45 962 728
25/04/23	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	196 666	2 €	7 159 626	98 333	23 079 697	46 159 394
15/01/24	Augmentation de capital résultant de l'attribution gratuite d'actions	25 362	2 €	-27 898	12 681	23 092 378	46 184 756
18/04/24	Augmentation de capital par paiement du dividende en d'actions	566 534	2 €	19 627 570	283 267	23 375 645	46 751 290

Date	Opération	Augmentation / Réduction de capital	Nominal par action	Prime d'émission, d'apport ou de fusion	Nombre d'actions créées / annulées	Nombre total d'actions	Capital après opération
26/04/24	Augmentation de de capital par placement privé	4 054 056	2 €	145 946 016	2 027 028	25 402 673	50 805 346

8.2.1.2. Informations statutaires quant au capital social

8.2.1.2.1. *Modification du capital social (article 8)*

Augmentation du capital social

Le capital social est augmenté par tous moyens et selon toutes modalités prévus par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

L'Assemblée Générale Extraordinaire est, sur le rapport du Directoire, seule compétente pour décider l'augmentation du capital. Elle peut déléguer cette compétence au Directoire dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Le capital social peut être augmenté soit par l'émission d'actions ordinaires ou d'actions de préférence, soit par majoration du montant nominal des titres de capital existants. Il peut également être augmenté par l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription des actions de numéraire émises pour réaliser une augmentation de capital. Les actionnaires peuvent renoncer à titre individuel à leur droit préférentiel.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles aux actionnaires, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

Libération des actions

Les titres de capital nouveaux sont émis soit à leur montant nominal, soit à ce montant majoré d'une prime d'émission. Ils sont libérés soit par apport en numéraire y compris par compensation avec les créances liquides et exigibles sur la Société, soit par apport en nature, soit par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, soit en conséquence d'une fusion ou d'une scission. Ils peuvent aussi être libérés consécutivement à l'exercice d'un droit attaché à des valeurs mobilières donnant accès au capital comprenant, le cas échéant, le versement des sommes correspondantes.

Les actions souscrites en numéraire doivent être obligatoirement libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de leur souscription et le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission. La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois, sur décision du Directoire, dans le délai de cinq ans à compter du jour où l'augmentation de capital est devenue définitive.

Les appels de fonds sont portés à la connaissance des souscripteurs par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée quinze jours au moins avant la date fixée pour chaque versement. Les versements sont effectués, soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué à cet effet.

Tout retard dans le versement des sommes dues sur le montant non libéré des actions entraîne, de plein droit et sans qu'il soit besoin de procéder à une formalité quelconque, le paiement d'un intérêt au taux légal, à partir de la date d'exigibilité, sans préjudice de l'action personnelle que la Société peut exercer contre l'actionnaire défaillant et des mesures d'exécution forcée prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Réduction de capital

La réduction du capital est autorisée ou décidée par l'Assemblée Générale Extraordinaire qui peut déléguer au Directoire tous pouvoirs pour la réaliser. En aucun cas elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

La réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à un montant au moins égal à ce montant minimum, sauf transformation de la Société en Société d'une autre forme.

En cas d'inobservation de ces dispositions, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société.

Toutefois, le Tribunal ne peut prononcer la dissolution, si au jour où il statue sur le fond, la régularisation a eu lieu.

Amortissement du capital

Le capital peut être amorti dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Les actions amorties sont dites actions de jouissance ; elles perdent à concurrence de l'amortissement réalisé, le droit à toute répartition ou tout remboursement sur la valeur nominale des titres mais conservent leurs autres droits.

8.2.1.2.2. Forme des actions (article 9 des statuts)

Identification des actionnaires

Les actions sont nominatives ou au porteur au choix de leurs titulaires. Les actions nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sous réserve des dispositions législatives et réglementaires applicables.

La propriété des actions résulte de leur inscription en compte dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

En vue de l'identification des propriétaires de titres au porteur, la Société ou son mandataire est en droit, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, de demander à tout moment et contre rémunération à sa charge, soit au dépositaire central qui assure la tenue du compte émission de ses titres, soit directement à un ou plusieurs intermédiaires financiers mentionnés à l'article L.211-3 du code monétaire et financier, les informations concernant les propriétaires de ses actions et de titre conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires.

Lorsque le délai de communication de ces renseignements, prévu par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, n'est pas respecté, ou lorsque les informations fournies sont incomplètes ou erronées, le dépositaire central, la Société ou son mandataire ou le teneur de compte peut demander l'exécution de l'obligation de communication, sous astreinte, au président du tribunal statuant en référé.

L'intermédiaire inscrit pour le compte d'un propriétaire de titres sous la forme nominative n'ayant pas son domicile sur le territoire français est tenu de révéler dans les conditions, notamment de délai, prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, les informations concernant les propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs de titres, au porteur ou sous la forme nominative, dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de communiquer les informations concernant les propriétaires de ces titres détenus par chacun d'entre eux, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En cas de franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la société (entendu comme la détention de 10 % ou plus des droits aux dividendes versés par la société), tout actionnaire autre qu'une personne physique devra indiquer dans sa déclaration de franchissement de seuil s'il est ou non un Actionnaire à Prélèvement (tel que défini à l'article 43 des statuts). Dans le cas où un tel actionnaire se déclarerait être un Actionnaire à Prélèvement, il devra impérativement inscrire l'intégralité des actions dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce inscrivent de même l'intégralité des actions qu'elles détiennent au nominatif. Dans l'hypothèse où un tel actionnaire déclarerait ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra en justifier à toute demande de la société et, si la société le demande, lui fournir un avis juridique d'un

cabinet de conseil fiscal de réputation internationale. Tout actionnaire autre qu'une personne physique ayant notifié le franchissement direct ou indirect à la hausse du seuil de 10 % du capital de la société devra notifier à bref délai à la société tout changement de son statut fiscal qui lui ferait acquérir ou perdre la qualité d'Actionnaire à Prélèvement.

Déclaration de franchissement de seuils

Outre l'obligation d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote en application des articles L. 233-7 et suivants du Code de Commerce, toute personne physique ou morale, agissant seul ou de concert, qui viendrait à détenir directement ou indirectement, un nombre d'actions, de droits de vote ou titres émis en représentation d'actions correspondant à 2 % du capital ou des droits de vote de la Société est tenue, dans les cinq jours de bourse à compter de l'inscription des titres qui lui permettent d'atteindre ou de franchir ce seuil, de déclarer à la Société par lettre recommandée avec accusé de réception, le nombre total d'actions, de droits de vote et de titres donnant accès au capital qu'elle possède.

Cette obligation de déclaration viendra à s'appliquer dans les conditions ci-dessus, chaque fois qu'un nouveau seuil de 2 % sera atteint ou franchi, à la hausse comme à la baisse, quelle qu'en soit la raison, et ce y compris au-delà du seuil de 5 %.

En cas d'inobservation des dispositions ci-dessus et de celles du 6^{ème} alinéa du paragraphe 3 du présent article, le ou les actionnaires concernés sont, dans les conditions et limites prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, privés du droit de vote afférent aux titres dépassant les seuils soumis à déclaration, dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2 % du capital ou des droits de vote en font la demande lors de l'assemblée générale.

Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices et l'actif social, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente et donne droit au vote et à la représentation dans les Assemblées générales dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicable et par les présents statuts.

En application de la faculté prévue à l'article L.225-123 du Code de commerce, tout mécanisme conférant de plein droit un droit de vote double aux actions pour lesquelles il serait justifié d'une inscription nominative depuis au moins deux ans au nom du même actionnaire est expressément écarté par les présents statuts.

Tout actionnaire a le droit d'être informé sur la marche de la Société et d'obtenir communication de certains documents sociaux aux époques et dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Sous réserve des dispositions légales et statutaires, aucune majorité ne peut leur imposer une augmentation de leurs engagements.

Les droits et obligations attachés à l'action suivent le titre dans quelque main qu'il passe.

La possession d'une action comporte de plein droit adhésion aux décisions de l'Assemblée Générale et aux présents statuts.

La cession comprend tous les dividendes échus et non payés et à échoir, ainsi éventuellement que la part dans les fonds de réserve, sauf dispositions contraires notifiées à la Société.

Les héritiers, créanciers, ayants droit ou autres représentants d'un actionnaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents sociaux, demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer dans l'administration de la Société ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions de l'Assemblée Générale.

Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder un certain nombre d'actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou lors d'une augmentation ou d'une réduction de capital, d'une fusion ou de toute autre opération, les actionnaires possédant un nombre d'actions isolées ou inférieur à celui requis, ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement, d'achat ou de la vente du nombre d'actions requis.

8.2.2. Actionnariat du Groupe

8.2.2.1. Principaux actionnaires

Le tableau ci-dessous a pour objet d'illustrer la répartition du capital social des actionnaires aux dates des 31 décembre 2022, 2023 et 2024 :

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

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

(**) au titre du contrat de liquidité.

Les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN ainsi que celles relatives au pacte d'actionnaires signé entre Predica et la famille Le Lan sont présentées paragraphe 8.4.2 du présent Document d'Enregistrement Universel - Pactes d'actionnaires.

Concernant le contrôle majoritaire de la Société par la famille LE LAN, voir le Chapitre 3, section 3.7, sous-section 3.7.6, paragraphe 3.7.6.1 - Risques liés au départ d'une personne clé, notamment membre de la famille Le Lan.

Chaque action ARGAN donne un droit de vote à hauteur d'une voix lors des Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, aussi les droits de vote sont proportionnels à la détention dans le capital d'ARGAN (duquel sont retirées les actions auto-détenues le cas échéant). Ceci concerne l'ensemble des actionnaires, et notamment ceux principaux membres du pacte liant la famille Le Lan à Predica (Crédit Agricole Assurances).

La Société détenait au 31 décembre 2024, 24 944 de ses propres actions d'une valeur nominale de 2 € chacune et valorisées à son bilan pour une valeur nette comptable de 1 554 313 €.

8.2.2.2. Franchissement de seuil statutaire et déclaration d'intention

Les différents niveaux de déclaration de franchissement de seuils sont rappelés au paragraphe 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.

- En conséquence de l'augmentation de capital réalisée le 26 avril, le holding familial Kerlan et certains membres de la famille Le Lan ont déclaré auprès de l'AMF des franchissements de seuils légaux et statutaires :
- La société Kerlan (holding familial et société par actions simplifiée) a franchi à la baisse les seuils statutaires compris de 32 % et 30 % du capital et des droits de vote, en tenant compte des actions ARGAN détenues directement par Monsieur Jean-Claude Le Lan. Les détentions du holding familial Kerlan et de Monsieur Jean-Claude Le Lan (individuellement) à la suite de cette opération s'élèvent alors respectivement à 6 995 830 actions soit 27,54 % du capital et des droits de vote et 400 000 actions soit 1,58 % du capital et des droits de vote,
- Madame Véronique Le Lan et Monsieur Ronan Le Lan ont franchi à la baisse le seuil de 2% du capital et des droits de vote de la société. Les détentions de Madame Véronique Le Lan et de Monsieur Ronan Le Lan à la suite de cette opération s'élèvent alors respectivement à 500 000 actions soit 1,97 % du capital et des droits de vote et 501 937 soit 1,98 % du capital et des droits de vote,
- En conséquence, le concert familial Le Lan a franchi à la baisse les seuils de 40 % et de 38 % du capital et des droits de vote de la société. La détention de la famille Le Lan (incluant les détentions du holding familial Kerlan et les détentions individuelles des membres de la famille telle que présentés au segment 8.2.2.1 du Présent Document d'Enregistrement Universel) à la suite de cette opération s'élève alors à 9 346 088 actions soit 36,79 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 25 avril 2024, COHEN & STEERS, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 671 396 actions représentant 2,64 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 24 juin 2024, COHEN & STEERS, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 3 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 838 616 actions représentant 3,30 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 18 novembre 2024, Ameriprise Financial Group, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 4 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 016 341 actions représentant 4,00 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 27 novembre 2024, Zürcher Kantonalbank, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 509 289 actions représentant 2,01 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 3 décembre 2024, Zürcher Kantonalbank, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 490 376 actions représentant 1,93 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 9 décembre 2024, Zürcher Kantonalbank, a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 512 224 actions représentant 2,02 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 17 décembre 2024, COHEN & STEERS, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 3 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 752 611 actions représentant 2,96 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 20 décembre 2024, AXA Investment Managers S.A, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 507 099 actions représentant 2,00 % du capital et des droits de vote ;

- Par courrier en date du 24 décembre 2024, AXA Investment Managers S.A, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 2 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 449 303 actions représentant 1,95 % du capital et des droits de vote ;
- Par courrier en date du 30 décembre 2024, Ameriprise Financial Group, a déclaré avoir franchi à la baisse le seuil de 4 % du capital et des droits de vote de la société ARGAN, et détenir 1 002 948 actions représentant 3,95 % du capital et des droits de vote.

8.2.2.3. Opérations des dirigeants sur les titres de la Société :

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

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

8.2.2.4. Prises de participation et de contrôle au cours de l'exercice 2024 :

- Prises de contrôle : Néant
- Prises de participation : Néant
- Cessions de participation : Au cours de l'exercice écoulé, ARGAN SA a cédé un titre de sa filiale la SCI AVILOG à la SAS KERLAN.

8.2.3. Dividendes versés au titre des trois derniers exercices

8.2.3.1. Politique de distribution des dividendes

La Société a historiquement distribué un dividende représentant un rendement de l'ordre de 2 à 5 % sur la base du cours de l'action ARGAN.

Elle entend poursuivre une politique de distribution conséquente, en respectant les règles relatives au régime fiscal des SIIC, à savoir schématiquement, un minimum de 95% des résultats issus de l'activité locative, 70% des plus-values de cession réalisées et 100% des dividendes reçus de ses filiales.

Au regard des excellents résultats 2024 de la Société, il sera proposé à l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 20 mars 2025 d'approuver la distribution d'un dividende de 3,30 € par action, en progression de + 5 % par rapport à celui de l'exercice précédent.

8.2.3.2. Tableau de distribution des dividendes sur les trois derniers exercices

Il a été versé, au titre des 3 derniers exercices, les dividendes suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE
Exercice clos le 31 décembre 2021	2,60 € (*)
Exercice clos le 31 décembre 2022	3,00 € (**)
Exercice clos le 31 décembre 2023	3,15 € (***)

(*) Dont 0,77 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(**) Dont 2,47 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

(***) Dont 1,62 € présentant fiscalement le caractère de restitution d'apports au sens de l'article 112 1° du Code Général des Impôts et ne constituant donc pas un revenu distribué au sens des dispositions de l'article 243 bis du même code.

8.2.4. Opérations afférentes aux titres de la Société

La Société a signé en date du 16 décembre 2021 un contrat de liquidité avec ODDO.

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, ARGAN a effectué au cours de l'exercice 2024 les opérations suivantes sur ses propres actions :

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

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

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

- 10 880 titres
- 1 331 303,94 €

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

- 24 944 titres
- 394 746,84 €

Conformément aux dispositions de l'article L 225-211 al 2 du Code de commerce, ARGAN n'a procédé à aucune acquisition d'actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de l'intéressement du personnel aux fruits de l'expansion de l'entreprise.

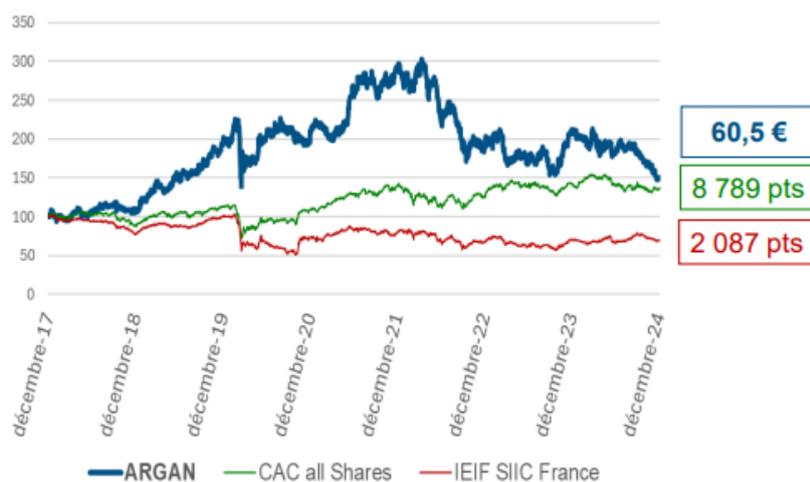
8.2.5. Performance boursière et ANR

8.2.5.1. Évolution du cours de bourse depuis fin 2017

La société ARGAN est cotée sur Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 puis le compartiment A en janvier 2020. Depuis 2023, **elle fait partie des indices FTSE EPRA Europe et SBF 120.**

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

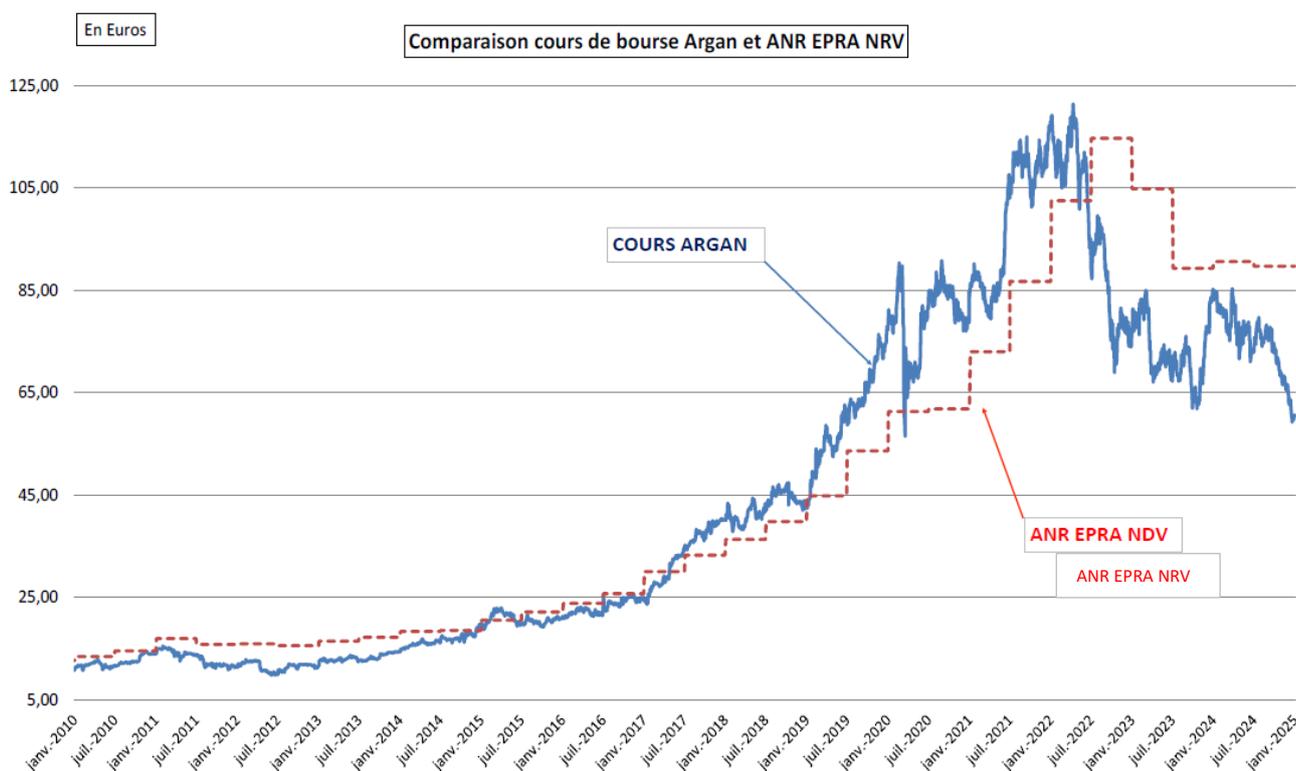
Argan fait partie des indices SBF 120, CAC All-Shares, FTSE EPRA Europe et IEIF SIIC France. Le Code ISIN d'ARGAN est FR0010481960.



Les cours de bourse les plus bas et les plus hauts au cours des sept dernières années ont été les suivants :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cours au plus bas	37,80	42,40	56,40	79,40	68,10	61,4	58,6
Cours au plus haut	47,40	78,00	90,80	118,00	121,80	88,7	86,1

8.2.5.2. Évolution du cours de bourse et de l'ANR EPRA NRV



	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		2024	
	1er sem	2e sem																												
Cours action ARGAN (moyenne semestrielle)	11,7	12,9	14,3	11,9	11,4	11,4	12,8	13,5	15,8	17,4	21,1	20,3	22,0	24,1	29,2	37,7	40,8	44,6	53,5	67,1	76,2	83,0	87,7	109,7	110,1	83,8	75,0	70,9	78,6	71,4
ANR EPRA NRV /action	13,4	14,5	16,9	15,8	15,9	15,5	16,4	17,2	18,3	18,5	20,5	22,1	23,8	25,7	30,0	33,2	36,3	39,8	44,8	53,6	61,3	61,8	73,0	86,7	102,5	114,7	104,8	89,3	90,6	89,7
Décote - / Surcote +	-13%	-11%	-16%	-24%	-28%	-26%	-22%	-22%	-14%	-6%	3%	-8%	-8%	-6%	-3%	14%	12%	12%	19%	25%	24%	34%	20%	26%	7%	-27%	-28%	-21%	-13%	-20%

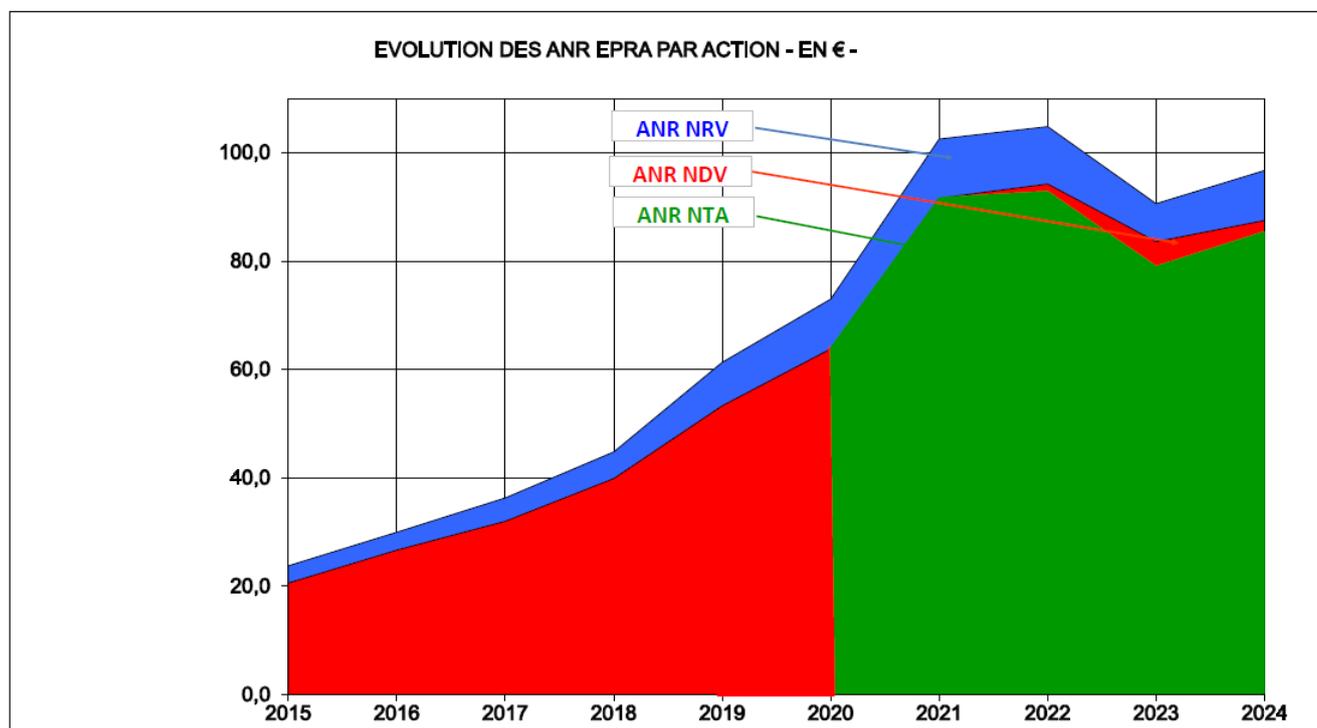
* Pour les exercices 2010 à 2018, il s'agit de l'ancien indice ANR droits compris.

Ce tableau présente la décote ou surcote de l'action ARGAN par rapport à son ANR EPRA NRV.

Il compare ainsi la moyenne semestrielle des cours de l'action ARGAN par rapport au dernier ANR EPRA NRV publié à la fin du semestre précédent. À titre d'exemple, la moyenne des cours de clôture de l'action du second semestre 2024, soit 71,4 €, présente une décote de - 20 % par rapport à l'ANR EPRA NRV au 30 juin 2024, soit 89,7 € et pris pour comparatif sur le semestre considéré.

Pour information, au 31 décembre 2024, le cours de clôture de l'action ARGAN s'élève à 60,5 € et présente une décote de - 29 % par rapport à l'ANR EPRA NTA au 31 décembre 2024 (85,5 €).

8.2.5.3. Évolution de l'ANR par action¹

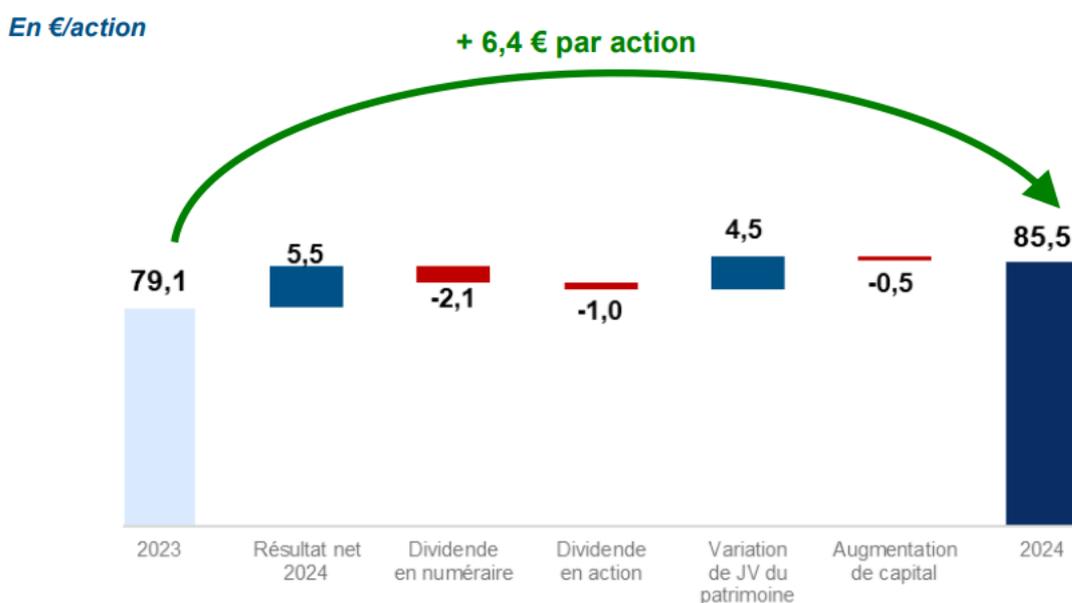


	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ANR EPRA de Reconstitution par action (NRV)	23,8	30,0	36,3	44,8	61,3	73,0	102,5	104,8	90,6	96,7
Evolution annuelle A / A-1	16%	26%	21%	23%	37%	19%	40%	2%	-14%	7%
ANR EPRA de Liquidation par action (NDV)	20,6	26,7	32,0	39,9	53,3	63,8	91,6	94,2	83,6	87,5
Evolution annuelle A / A-1	17%	30%	20%	25%	34%	20%	44%	3%	-11%	5%
ANR EPRA de Continuation par action (NTA)						64,2	91,8	92,9	79,1	85,5
Evolution annuelle A / A-1							43%	1%	-15%	8%

L'ANR EPRA NRV (de reconstitution) par action au 31 décembre 2024 s'élève donc à 96,7 € contre 90,6 € au 31 décembre 2023, soit une hausse de + 7 %.

¹ L'ANR NTA est présenté à partir de 2020.

L'ANR EPRA NTA par action progresse de 79,1 € à 85,5 € en 2024. Cette hausse, provenant de la hausse de la juste valeur du patrimoine en raison de la stabilisation des taux de capitalisation complétée par les livraisons d'entrepôts sur l'exercice, se détaille de la façon suivante :



ANR EPRA NRV = 96,7 € / action

ANR EPRA NTA = 85,5 € / action

ANR EPRA NDV = 87,5 € / action

8.3. Politique et calendrier de communication financière

8.3.1. Principes et organisation de la communication financière d'Argan

Argan a une politique de communication financière destinée à informer le public le plus large possible de la performance et de l'actualité financière du Groupe, mais également des informations liées aux développements commerciaux, aux évolutions structurelles et organisationnelles d'Argan, ainsi qu'à sa stratégie et ses résultats en matière d'ESG. Cette politique de communication s'inscrit plus largement dans une volonté de transparence quant aux performances et aux trajectoires qu'Argan se fixe.

Argan dispose d'une structure dédiée aux Relations investisseurs et à la communication financière, et l'information donnée mobilise plus largement les équipes dirigeantes mais également les personnes directement en charge de sujets opérationnels spécifiques selon les thématiques abordées dans le cadre des communications réalisées ou des questions adressées au Groupe.

L'ensemble de la documentation produite par Argan respecte les exigences fixées en matière d'information réglementée (conformément aux dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'AMF), avec des publications réalisées à des dates annoncées en amont, notamment pour les publications de résultats et de revenus locatifs ou encore pour la tenue de l'Assemblée Générale annuelle. L'information réglementée est consultable dans son exhaustivité depuis l'introduction en bourse de 2007 sur le site internet argan.fr. La documentation est produite en français et en anglais afin de garantir une accessibilité la plus large possible.

A l'occasion des publications de résultats financiers annuels, Argan tient par ailleurs une conférence organisée à Paris à l'occasion de laquelle l'équipe dirigeante effectue une présentation synthétique des résultats. Cette conférence est filmée et la vidéo (traduite également en anglais) est, quelques jours après, librement accessible sur le site internet de la foncière. Des rencontres investisseurs, en plus d'échanges en visioconférence, sont régulièrement organisées en France et en Europe pour commenter les résultats annuels et semestriels, et présenter la stratégie de l'entreprise (financière, commerciale ou ESG).

L'ensemble des questions et précisions souhaitées en lien avec la communication financière peuvent être adressées par courrier électronique à contact@argan.fr ou par courrier papier au 21, rue Beffroy 92200 Neuilly-sur-Seine (France).

8.3.2. Calendrier de communication financière

8.3.2.1. Dates des dernières communications financières effectuées

- Chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2024 : 3 janvier 2025
- Résultats annuels 2024 : 16 janvier 2025

8.3.2.2. Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2025 :

- Assemblée générale 2025 : 20 mars 2025
- Revenus locatifs du premier trimestre 2025 : 1^{er} avril 2025
- Revenus locatifs du deuxième trimestre 2025 : 1^{er} juillet 2025
- Résultats du premier semestre (S1 2025) : 17 juillet 2025
- Revenus locatifs du troisième trimestre 2025 : 1^{er} octobre 2025

8.3.2.3. Calendrier prévisionnel de communication financière pour 2026 :

- Chiffre d'affaires du quatrième trimestre 2025 : 5 janvier 2026
- Résultats annuels 2025 : 22 janvier 2026
- Assemblée générale 2026 : 19 mars 2026

8.4. Pactes d'actionnaires

8.4.1. Pacte d'actionnaires entre les membres de la famille Le Lan

Un premier pacte d'actionnaires avait été conclu entre les membres de la famille Le Lan, le 10 octobre 2007, pour une durée de cinq ans, renouvelable par tacite reconduction tous les cinq ans. Il avait été modifié par avenant en date du 27 juin 2014 puis complété par un pacte de préférence en décembre 2022.

Il avait pour objet d'assurer le contrôle de la Société ARGAN, en officialisant l'action de concert entre les signataires et de gérer les mouvements des actions de cette Société afin d'assurer la cohésion et la représentation des signataires.

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

En conséquence de ces apports, KERLAN détient 6 995 830 actions ARGAN représentant 27,54 % du capital au 31 décembre 2024. En ajoutant les actions ARGAN détenues en direct par les membres de la famille, le Groupe familial Le Lan détient, au 31 décembre 2024, 36,79 % du capital d'ARGAN.

Ce Pacte est d'une durée de 10 ans, renouvelable par reconduction expresse. À préciser que le pacte cesserait automatiquement de produire ses effets à l'égard de toute partie qui viendrait à ne plus détenir d'action ARGAN, ni d'action KERLAN.

Ce pacte a principalement pour objet d'organiser plus précisément les objectifs et les modalités de l'action de concert existant entre les membres du groupe familial Le Lan. Les principales stipulations de ce pacte d'actionnaires sont ainsi résumées :

8.4.1.1. Gouvernance :

Les parties au pacte réitèrent leur décision d'agir de concert entre elles et s'engagent à mettre en œuvre une politique commune de gestion durable à l'égard d'ARGAN en vue d'assurer la pérennité du contrôle familial. Dans ce cadre, les parties s'engagent à se concerter préalablement à certaines décisions soumises à l'approbation du conseil de Surveillance d'ARGAN

ou de son assemblée générale ; cette concertation étant assurée au travers de réunions d'un comité des associés constitué des associés de KERLAN.

Les parties au pacte s'engagent à voter dans le sens arrêté par le Comité des Associés au sein de tout organe social d'ARGAN et en faveur de chaque candidat proposé par le comité des associés à un poste de membre du Conseil de Surveillance.

8.4.1.2. Transfert de titres ARGAN :

- Anti-dilution : en cas d'émission de titres ARGAN avec maintien du droit préférentiel de souscription, chaque partie s'engage à faire ses meilleurs efforts pour souscrire à l'émission afin de maintenir sa participation au capital de la Société dans les mêmes proportions qu'avant l'émission et, à défaut, s'engage à céder les droits préférentiels de souscription concernés à KERLAN pour un prix unitaire égal à la valeur théorique desdits droits préférentiels de souscription ;
- Informations sur les transferts, les acquisitions et la détention de titres ARGAN : les parties s'engagent à privilégier l'inscription sous la forme nominative pure pour la totalité des actions ARGAN qu'elles détiennent ou qu'elles viendraient à détenir, sous réserve de certaines exceptions. Les parties s'engagent par ailleurs à notifier KERLAN de tout projet d'acquisition ou de cession de titres ARGAN ;
- Droit de première offre : les parties se consentissent mutuellement, et par priorité à KERLAN, un droit de première offre applicable à tout transfert d'actions ARGAN, de quelque manière que ce soit, indépendamment de l'existence ou non d'une offre émanant d'un tiers acquéreur ;
- Limitations aux transferts de titres ARGAN : les parties s'engagent pendant une durée de dix (10) ans à ne pas céder, individuellement et collectivement, un nombre de titres ARGAN par année calendaire supérieur à 1% du nombre total d'actions ARGAN en circulation au 1^{er} janvier de l'année concernée.

Par ailleurs, il est précisé qu'un nouveau pacte d'actionnaires non concertant vis-à-vis d'ARGAN a été conclu le 15 octobre 2024 entre les membres du groupe familial et Predica (voir segment 8.4.2 du présent Document d'Enregistrement Universel).

8.4.2. Pacte d'actionnaires signé avec la famille Le Lan et Predica

Dans le cadre de l'opération d'acquisition du portefeuille « Cargo », la famille Le Lan, la société par actions simplifiée CRFP8 et la société anonyme Predica prévoyance dialogue du Crédit Agricole (Predica), en présence d'Argan, avaient décidé de conclure le 10 juillet 2019 un pacte d'actionnaires aux termes duquel il était entendu de ne pas agir de concert.

Ce pacte était conclu pour une durée de 5 ans à compter du 15 octobre 2019, renouvelable par reconduction expresse pour des périodes successives de 2 ans. Il avait été enregistré le 18 juillet 2019 auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro n° 219C1208 conformément à la réglementation applicable.

La famille Le Lan¹ et Predica, filiale de Crédit Agricole Assurances, ont confirmé en 2024 leur relation de confiance mutuelle en signant un nouveau pacte d'une durée de 5 ans². Entré en vigueur le 15 octobre 2024, il se substitue au précédent conclu en 2019, tout en réaffirmant ne pas agir de concert vis-à-vis d'Argan (étant rappelé que les membres de la famille Le Lan agissent de concert entre eux à l'égard d'Argan).

Les parties prenantes sont convenues de se rencontrer avant l'échéance de ce pacte, c'est-à-dire en date du 14 octobre 2029, pour, le cas échéant, définir les termes d'un nouvel accord. Pour rappel, depuis l'augmentation de capital d'Argan du 23 avril dernier, les détentions respectives au sein du capital d'Argan sont de 36,7% pour la famille Le Lan et de 15,0% pour Predica.

Les principales clauses du pacte d'actionnaires renouvelé sont les suivantes :

¹ La famille Le Lan est composée de M. Jean-Claude Le Lan, M. Jean-Claude Le Lan (junior), M. Ronan Le Lan, Mme Véronique Le Lan, M. Nicolas Le Lan, Mme Charline Le Lan, Mme Alexia Le Lan, M. Charles Le Lan et Mme Karine Weisse et la société familiale Kerlan (Kerlan SAS, société contrôlée à 100% par certains membres de la famille Le Lan).

² Les principales stipulations du nouveau pacte d'actionnaires sont reproduites dans l'avis AMF n° 224C2019, disponible sur le site internet de l'AMF.

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

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

Le nouveau pacte prévoit également la faculté pour la famille Le Lan et Predica de proposer chacun la nomination d'un censeur, sans droit de vote, au sein du Conseil de surveillance.

Comités permanents : deux comités permanents (le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité ainsi que le Comité des Nominations et des Rémunérations) du Conseil de Surveillance sont maintenus dans le cadre du pacte renouvelé en 2024 dans leur configuration antérieure. Ils resteront ainsi chacun présidés par un des deux membres indépendants du Conseil de surveillance.

Absence d'action de concert : Chaque partie exerce ses droits de vote au sein du conseil de surveillance, des comités ou de tout autre organe de la société librement. Les parties au pacte déclarent ne pas agir de concert entre elles vis-à-vis de la société, étant rappelé que les membres de la famille Le Lan agissent de concert entre eux vis-à-vis de la société au titre d'un pacte d'actionnaires conclu le 25 octobre 2023.

Les parties conviennent que la société continuera à appliquer le code de gouvernement d'entreprise Middlednext comme code de gouvernement d'entreprise au sens de l'article L.22-10-10, 4° du code de commerce.

8.5. Autres informations relatives à l'actionariat et au capital du Groupe

- Existence de restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions en application de l'article L.233-11 du Code Commerce : Néant
- Liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci : Néant
- Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier : Néant
- Accord entre actionnaires dont la Société a connaissance et pouvant entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote :
Voir les principales caractéristiques du pacte d'actionnaires signé entre les membres de la famille LE LAN et Predica dans le cadre du nouveau pacte d'actionnaires signé le 15 octobre 2024 décrite ci-avant au paragraphe 8.4.2 - Pactes d'actionnaires.
- Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts de la Société :
Les statuts stipulent qu'en cours de vie sociale, les membres du Directoire sont nommés par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire peuvent à tout moment être révoqués par l'assemblée générale, Les membres du Directoire peuvent également être révoqués par le Conseil de Surveillance. Les membres du Directoire sont toujours rééligibles.
Les modifications directes ou indirectes des statuts sont décidées ou autorisées par les assemblées générales extraordinaires de la Société.
- Pouvoirs du Directoire pour l'émission ou le rachat d'actions :
Voir le tableau récapitulatif des délégations de compétence figurant au paragraphe 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel – Délégations de compétence en vigueur.
- Accords conclus par la Société qui seront modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société : dans le cadre de l'émission obligataire d'un montant de 500 M€ réalisée en 2021 et à échéance novembre 2026, chaque porteur d'obligations peut demander le remboursement anticipé de l'intégralité des sommes dues en cas de changement de contrôle de la Société.

- Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Directoire ou les salariés s'ils démissionnent ou s'ils sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique : Néant
- Délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital en vigueur : Les délégations de compétence et de pouvoirs en matière d'augmentation de capital accordées par l'assemblée générale des actionnaires de la Société sont récapitulées dans le tableau figurant paragraphe 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel – Délégations de compétence en vigueur, et leur renouvellement sera proposé lors de l'assemblée générale du 20 mars 2025.
- Droit aux dividendes : Un dividende de 3,30€ par action sera proposé à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 (4^{ème} résolution). Ce dividende sera mis en paiement le 17 avril 2025, le détachement du droit au dividende se faisant le 26 mars 2025. Une option pour le paiement de ce dividende en actions sera également proposée aux actionnaires, pour un prix d'émission égal à 95% de la moyenne des premiers cours cotés de l'actions lors des 20 séances de bourse précédant la date de l'Assemblée générale, diminuée du montant net du dividende (5^{ème} résolution).
- Droits de vote : Voir segment 8.7.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Droits d'avoir une part des bénéfices de l'émetteur : Voir section 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Droits au boni de liquidation, en cas de liquidation : Voir section 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Conditions de rachat : ARGAN SA n'étant pas une société à capital variable, il n'existe pas de faculté de rachat à la main des actionnaires. ARGAN SA, en tant que société, a toutefois la faculté de racheter ses propres actions, voir le tableau récapitulatif des délégations à la section 5.4 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Règles instituant des réserves ou des fonds d'amortissement : Voir section 8.6 du présent Document d'Enregistrement Universel, concernant les règles d'affectation et répartition des bénéfices.
- Obligations de répondre aux appels de capitaux supplémentaires : Voir section 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel.
- Discriminations potentielles entre les détenteurs d'actions (actuels ou potentiels) : Voir section 8.7.5 du présent Document d'Enregistrement Universel.

8.6. Règles d'affectation et répartition des bénéfices (article 43 des statuts)

Sur le bénéfice de chaque exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, sont tout d'abord prélevées les sommes à porter en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ainsi, il est prélevé 5 % pour constituer le fond de réserve légale ; ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fond atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application des dispositions législatives et réglementaires ou les statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

Sur ce bénéfice, l'Assemblée Générale prélève ensuite les sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

Le solde, s'il en existe, est réparti entre toutes les actions proportionnellement à leur montant libéré et non amorti.

Cependant, hors le cas de réduction de capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les fonds propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que les dispositions législatives et réglementaires ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Tout actionnaire, autre qu'une personne physique :

(i) détenant, au moment de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement au moins 10 % des droits à dividendes de la société, et (ii) dont la situation propre ou celle de ses associés détenant, au titre de la mise en paiement de toute distribution, directement ou indirectement 10 % ou plus de ses droits à dividende rend la société redevable du prélèvement de 20 % visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts (le « Prélèvement ») (un tel

actionnaire étant ci-après dénommé un « Actionnaire à Prélèvement »), sera débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme correspondant au montant du Prélèvement dû par la société au titre de ladite distribution.

Dans l'hypothèse où la société détiendrait, directement ou indirectement, 10 % ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « SIIC Fille »), l'Actionnaire à Prélèvement sera de plus débiteur vis-à-vis de la société au moment de la mise en paiement de toute distribution d'une somme égale à la différence (la « Différence ») entre (i) le montant qui aurait été payé à la société par une ou plusieurs SIIC Filles si la ou lesdites SIIC Filles n'avaient pas été soumises au Prélèvement à raison de l'Actionnaire à Prélèvement multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement et (ii) le montant effectivement payé par la ou lesdites SIIC Filles multiplié par le pourcentage des droits à dividende détenus par les actionnaires autres que l'Actionnaire à Prélèvement, de telle manière que les autres actionnaires n'aient pas à supporter une part quelconque du Prélèvement payé par l'une quelconque des SIIC dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement. Les actionnaires autres que les Actionnaires à Prélèvement seront créditeurs vis-à-vis de la société d'un montant égal à la Différence, au prorata de leurs droits à dividende.

En cas de pluralité d'Actionnaires à Prélèvement, chaque Actionnaire à Prélèvement sera débiteur vis-à-vis de la société de la quote-part du Prélèvement dû par la société que sa participation directe ou indirecte aura générée. La qualité d'Actionnaire à Prélèvement s'apprécie à la date de mise en paiement de la distribution.

Sous réserve des informations fournies conformément au sixième alinéa du paragraphe 3 de l'article 9 des Statuts (paragraphe 8.2.1.2.2 du présent Document d'Enregistrement Universel), tout actionnaire autre qu'une personne physique détenant ou venant à détenir directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société sera présumé être un Actionnaire à Prélèvement.

La mise en paiement de toute distribution à un Actionnaire à Prélèvement s'effectuera par inscription en compte courant individuel de cet actionnaire (sans que celui-ci ne produise d'intérêts), le remboursement du compte courant intervenant dans un délai de cinq jours ouvrés à compter de ladite inscription après compensation avec les sommes dues par l'Actionnaire à Prélèvement à la société en application des dispositions prévues ci-dessus.

L'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont distribués par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites à un compte spécial pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Plus spécifiquement au titre de 2024, un dividende de 3,30€ par action sera proposé à l'Assemblée générale du 20 mars 2025 (4^{ème} résolution). Ce dividende sera mis en paiement le 17 avril 2025, le détachement du droit au dividende se faisant le 26 mars 2025. Une option pour le paiement de ce dividende en actions sera également proposée aux actionnaires, pour un prix d'émission égal à 95% de la moyenne des premiers cours cotés de l'actions lors des 20 séances de bourse précédant la date de l'Assemblée générale (5^{ème} résolution)

8.7. Assemblées générales

8.7.1. Convocation (article 32 des statuts)

Les Assemblées Générales sont convoquées soit par le Directoire ou, à défaut, par le Conseil de Surveillance ou par le ou les Commissaires aux Comptes, soit par toutes personnes habilitées par les dispositions législatives ou réglementaires à cet effet. Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent selon les dispositions législatives et réglementaires applicables. Notamment, tout actionnaire pourra, si le Directoire le décide, participer et voter à l'Assemblée par visioconférence ou par tout autre moyen de télécommunication permettant son identification dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur et sera réputé présent pour le calcul du quorum et de la majorité.

8.7.2. Ordre du jour (article 33 des statuts)

L'ordre du jour des Assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins la quotité de capital social prévue par les dispositions législatives et réglementaires applicables ou une association d'actionnaires répondant aux conditions fixées à l'article L.225-120 du Code de Commerce ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de points ou de projets de résolution. Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée devront être adressées au siège social de la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécommunication électronique. L'Assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas inscrite à l'ordre du jour, lequel ne peut être modifié sur deuxième convocation. Elle peut toutefois, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs membres du Conseil de Surveillance et procéder à leur remplacement.

8.7.3. Admission aux Assemblées – Pouvoirs (article 34 des statuts)

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, il est justifié du droit de participer à l'assemblée générale par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte (en application du septième alinéa de l'article L.228-1 du Code de Commerce), au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par un intermédiaire mentionné à l'article L.211-3 du code monétaire et financier.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée.

Un actionnaire peut se faire représenter par toute personne physique ou morale de son choix dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

Si le Directoire le décide au moment de la convocation de l'Assemblée, les actionnaires pourront recourir à un formulaire de demande d'admission, de procuration ou de vote à distance sous format électronique dans les conditions fixées par la loi et les règlements en vigueur. La signature électronique utilisée devra alors résulter de l'emploi d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec le formulaire de vote auquel elle s'attache. La procuration ou le vote ainsi exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique, ainsi que l'accusé de réception qui en est donné, seront considérés comme des écrits non révocables et opposables à tous étant précisé qu'en cas de cession de titres intervenant avant la date fixée par la réglementation en vigueur, la société invalidera ou modifiera en conséquence, selon le cas, la procuration ou le vote exprimé avant cette date. Ceux des actionnaires qui utilisent à cette fin, dans les délais exigés, le formulaire électronique de vote ou de procuration proposé sont assimilés aux actionnaires présents ou représentés.

8.7.4. Tenue de l'Assemblée – Bureaux – Procès-Verbaux (article 35 des statuts)

Une feuille de présence, comportant toutes les mentions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables, est dûment émarginée par les actionnaires présents et les mandataires ; y sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire et, le cas échéant, les formulaires de vote par correspondance. Elle est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée. Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de Surveillance ou en son absence par le Vice-Président. A défaut, elles sont présidées par le Président du Directoire ou par toute autre personne qu'elles élisent. En cas de convocation par un Commissaire aux Comptes ou par mandataire de justice, l'Assemblée est présidée par l'auteur de la convocation. Les deux actionnaires, présents et acceptants, représentant, tant par eux-mêmes que comme mandataires, le plus grand nombre de voix remplissent les fonctions de scrutateurs.

Le bureau ainsi constitué désigne un Secrétaire qui peut être pris en dehors des membres de l'Assemblée. Le bureau assure le fonctionnement de l'assemblée. À ce titre, il a notamment pour mission de vérifier, certifier et signer la feuille de présence, veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, contrôler les votes émis et d'en assurer la régularité et de faire établir le procès-verbal de la séance. Ses décisions peuvent, à la demande de tout membre de l'assemblée, être soumises au vote souverain de l'assemblée elle-même.

Les délibérations des Assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par les membres du bureau et établis sur un registre spécial conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables. Les copies et extraits de ces

procès-verbaux sont valablement certifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables.

8.7.5. Quorum – Vote (article 36 des statuts)

Le quorum est calculé sur l'ensemble des actions composant le capital social, sauf dans les Assemblées Spéciales où il est calculé sur l'ensemble des actions de la catégorie intéressée, le tout déduction faite des actions privées du droit de vote en vertu des dispositions législatives et réglementaires applicables. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois jours au moins avant la date de l'Assemblée. Le droit de vote attaché aux actions de capital ou de jouissance est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent. Chaque action donne droit à une voix. Le vote s'exprime à main levée ou par appel nominal, ou au scrutin secret, selon ce qu'en décide le bureau de l'Assemblée ou les actionnaires. Les actionnaires peuvent aussi voter par correspondance.

8.7.6. Assemblée Générale Ordinaire (article 37 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui excèdent les pouvoirs du Directoire et qui n'ont pas pour objet de modifier les statuts.

L'Assemblée Générale Ordinaire est réunie au moins une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice, sous réserve de prolongation de ce délai par décision de justice. Elle ne délibère valablement, sur première convocation, que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Aucun quorum n'est requis sur deuxième convocation. Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents, ou représentés ou votant par correspondance.

8.7.7. Assemblée Générale Extraordinaire (article 38 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions et décider notamment la transformation de la Société en société d'une autre forme civile, ou commerciale. Elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne peut délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés ou votant par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart et, sur deuxième convocation, le cinquième des actions ayant le droit de vote. À défaut de ce dernier quorum, la deuxième Assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents, ou votant par correspondance ou représentés. Dans les Assemblées Générales Extraordinaires à forme constitutive, c'est-à-dire celles appelées à délibérer sur l'approbation d'un apport en nature ou l'octroi d'un avantage particulier, l'apporteur ou le bénéficiaire n'a voix délibérative ni pour lui-même ni comme mandataire.

8.7.8. Assemblées spéciales (article 39 des statuts)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée. Les Assemblées Spéciales ne peuvent délibérer valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, un tiers et, sur deuxième convocation, un cinquième des actions de la catégorie concernée. Les convocations et délibérations des assemblées spéciales sont réalisées dans les conditions législatives et réglementaires applicables.

9 Informations complémentaires

Informations à caractère général	277	Liste des informations réglementées de l'année écoulée	285
<i>Objet social (article 3 des statuts)</i>	277	Documents accessibles au public	286
<i>Dénomination sociale</i>	277	<i>Documentation financière et réglementée</i>	286
<i>Lieu et numéro d'identification unique</i>	277	<i>Publication des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce</i>	286
<i>Date de constitution et durée</i>	277	Tables de concordance	287
<i>Siège social, forme juridique et législation applicable</i>	277	<i>Table de concordance avec les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement européen délégué n° 2019/980</i>	287
<i>Code LEI de la Société</i>	277	<i>Table de concordance du rapport financier annuel</i>	291
<i>Site web de la Société</i>	277	<i>Informations incluses par référence</i>	291
<i>Historique du capital de la Société</i>	278	Glossaire	292
Nantissements et hypothèques	282	Indicateurs EPRA.....	295
Personnes responsables et accès à l'information financière	282	<i>Résultat net récurrent part du Groupe, soit le Résultat EPRA</i>	295
<i>Responsables de l'information financière</i>	282	<i>ANR EPRA</i>	296
Contrôleurs légaux des comptes	283	<i>Vacance locative EPRA</i>	296
<i>Commissaires aux comptes</i>	283	<i>LTV EPRA</i>	296
<i>Commissaire aux comptes suppléant</i>	283	<i>Évolution like-for-like des revenus locatifs</i>	297
<i>Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau</i>	284		

9.1. Informations à caractère général

9.1.1. **Objet social (article 3 des statuts)**

La Société a pour objet, en France ou à l'étranger :

- À titre principal l'acquisition et/ou la construction de tous terrains, immeubles, biens et droits immobiliers en vue de leur location, la gestion, la location, la prise à bail, l'aménagement de tous terrains, biens et droits immobiliers, l'équipement de tous ensembles immobiliers en vue de les louer ; et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant à l'activité précitée ; le tout directement ou indirectement, soit seule, soit en association, participation, groupement ou société, avec toutes autres personnes ou sociétés ;
- À titre accessoire, les prestations de services en matière immobilière et notamment, la maîtrise d'ouvrage déléguée, l'entretien des immeubles, la gestion locative.
- La participation, par tous moyens, dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, d'apports, de fusions, d'alliances, de sociétés en participation, de groupements d'intérêt économique ou autrement ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- Et, d'une façon générale, toutes opérations immobilières et financières pouvant se rattacher, directement ou indirectement, à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes susceptibles d'en faciliter la réalisation ou de nature à favoriser son extension ou son développement, en ce compris la possibilité d'arbitrer ses actifs notamment par voie de vente.

9.1.2. **Dénomination sociale**

La dénomination sociale de la Société est « ARGAN ».

9.1.3. **Lieu et numéro d'identification unique**

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 393 430 608.

9.1.4. **Date de constitution et durée**

La Société a été constituée le 30 décembre 1993 pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans (99) expirant le 30 décembre 2092.

9.1.5. **Siège social, forme juridique et législation applicable**

Le siège social de la Société est situé 21, rue Beffroy - 92200 Neuilly-sur-Seine – France (téléphone : 01.47.47.05.46).

La Société a été constituée sous la forme d'une société à responsabilité limitée, et a été transformée en société par actions simplifiée le 16 décembre 1999.

Elle a été transformée en Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance le 17 avril 2003.

La Société est une société anonyme de droit français, régie notamment par les dispositions du Code de commerce.

9.1.6. **Code LEI de la Société**

Le code LEI d'Argan est : 529900FXM41XSCUSGH04.

9.1.7. **Site web de la Société**

Le site internet d'Argan est le suivant : www.argan.fr

Nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que, sauf s'il en est disposé autrement au sein du présent Document d'Enregistrement Universel, les informations figurant sur ce site web ne font pas partie du présent document.

9.1.8. Historique du capital de la Société

La Société a été créée le 30 décembre 1993 sous la dénomination « ARGAN », avec un capital de 60.979,61 euros (400.000 F) par Monsieur Jean-Claude Le Lan, actuel Président du Conseil de Surveillance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 décembre 1999 a décidé de convertir le capital social en euros par conversion de la valeur nominale et d'augmenter le capital d'une somme de 3.020,40 euros au moyen de l'élévation de la valeur nominale des parts sociales et par incorporation de pareille somme prélevée sur le compte « report à nouveau ».

Par délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 décembre 2000, le capital social a été porté à la somme de 700.000 Euros par voie d'une augmentation de capital en nature d'un montant de 230.784 Euros et d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime d'apport d'un montant de 405.216 Euros libérés en totalité.

Par délibération de l'Assemblée Générale Mixte du 31 mars 2005, le capital social a été porté à la somme de 3.062.500 Euros par voie d'une augmentation de capital par incorporation d'une partie de la réserve ordinaire d'un montant de 2.362.500 Euros libérés en totalité.

Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de diviser le capital social en 1.531.250 actions avec une valeur nominale de deux euros (€ 2) chacune. Par ailleurs, dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2007, il a été décidé de porter le capital social à la somme de 15.000.000 euros par voie (i) d'augmentation de capital d'un montant de 2.590.000 euros dans le cadre de la fusion-absorption par la société ARGAN de la société IMMOFINANCE et (ii) d'augmentation de capital par incorporation d'une partie de la prime de fusion résultant de la fusion-absorption susmentionnée pour un montant de 9.347.500 euros, libérés en totalité.

Dans sa décision en date du 19 juin 2007, le Directoire, en vertu d'une délégation de compétence lui ayant été délivrée par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 19 avril 2007 dans sa 8^{ème} résolution à titre extraordinaire, a décidé de procéder à une augmentation du capital social de la Société d'un montant nominal de 4.000.000 euros par l'émission de 2.000.000 actions nouvelles chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social à la somme de 19.000.000 euros.

Par décision en date du 8 Juin 2009, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 488.988 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 avril 2009 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 d'un montant de 0,60 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 244.494 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 19.488.988 euros.

Par décision en date du 13 Mai 2010, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 784.040 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 8 avril 2010 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 d'un montant de 0,66 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 392.020 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 20.273.028 euros.

L'assemblée générale a, en date du 30 mars 2011, approuvé la fusion par voie d'absorption par la Société de la société IMMOGONESSE, Société par Actions Simplifiée au capital de 5 360 000 euros dont le siège social est 10 rue Beffroy – 92200 NEUILLY SUR SEINE immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 489 587 758 RCS NANTERRE, dont elle détenait déjà toutes les parts. En conséquence, l'opération ne s'est traduite par aucune augmentation de capital.

L'actif net apporté s'élève à 69 733,76 euros.

Par décision en date du 19 avril 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 6 358

356 euros résultant des décisions du Directoire en date du 21 mars 2011 et du 15 avril 2011 qui a fait usage des délégations et autorisations qui lui ont été conférées dans les 13^{ème} et 16^{ème} résolutions de l'assemblée générale de la Société du 28 avril 2009. A cette occasion, la Société a émis 3 179 178 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 26 631 384 euros.

Par décision en date du 6 mai 2011, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 494 060 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2011 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 d'un montant de 0,75 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 247 030 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 27 125 444 euros.

Par décision en date du 15 juin 2011, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital réservée à une catégorie de bénéficiaires d'un montant nominal de 300 000 euros résultant des décisions du Directoire en date du 6 juin 2011 qui a fait usage de la délégation qui lui a été conférée dans la 1ère résolution de l'assemblée générale de la Société du 6 juin 2011. A cette occasion, la Société a émis 150 000 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 27 425 444 euros.

Par décision en date du 15 mai 2012, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 754 312 euros résultant de la décision de l'assemblée générale mixte du 30 mars 2012 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 d'un montant de 0,80 euros net par action. A cette occasion, la Société a émis 357 156 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 179 756 euros.

Par décision en date du 1^{er} février 2013, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 Avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 30 Mars 2011 (11ème résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant nominal de 72 900 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 450 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 252 656 euros.

Par décision en date du 31 janvier 2014, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 28 mars 2013 (8^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 71 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 35 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 324 256 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2015, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 8 avril 2010 (13^{ème} résolution) et du 28 mars 2013 (8^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 73 500 euros résultant de l'attribution gratuite de 36 750 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 397 756 euros.

Par décision en date du 21 janvier 2016, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16^{ème} résolution) et du 27 mars 2015 (12^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 21 600 euros résultant de l'attribution gratuite de 10 800 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 419 356 euros.

Par décision en date du 27 avril 2016, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 538 542 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2016 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 d'un montant de 0,88 euro net par action. A cette occasion, la Société a émis 269 271 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 28 957 898 euros.

Par décision en date du 20 janvier 2017, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16^{ème} résolution) et du 27 mars 2015

(12^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 19 200 euros résultant de l'attribution gratuite de 9 600 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 28 977 098 euros.

Par décision en date du 27 avril 2017, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 639 350 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2017 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 d'un montant de 0,92 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 319 675 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 29 616 448 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 décembre 2017 a notamment approuvé l'apport en nature par la société GERILOGISTIC de deux immeubles à usage d'entrepôts situés sur la commune de Moissy Cramayel (77) au profit de la Société et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 2.711.864 euros par l'émission de 1.355.932 actions nouvelles en rémunération dudit apport en nature et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 40.000.000 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 2.711.864 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 37.288.136 euros.

Par décision en date du 19 janvier 2018, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 28 mars 2013 (16^{ème} résolution) et du 23 mars 2017 (15^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 39 190 euros résultant de l'attribution gratuite de 19 595 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 32 367 502 euros.

Par décision en date du 27 avril 2018, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 387 764 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 22 mars 2018 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 1,02 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 193 882 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 32 755 266 euros.

Par décision en date du 26 avril 2019, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 490 684 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2019 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2018 d'un montant de 1,35 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 245 342 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 33 245 950 euros.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 octobre 2019 a notamment approuvé l'apport en nature par les sociétés CRFP 8, Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole et Primonial Capimmo d'un nombre total de 22.737.976 parts sociales de la société SCI Cargo Property Assets et a décidé (i) d'augmenter corrélativement le capital social d'un montant nominal de 11.177.988 euros par l'émission de 5.588.994 actions nouvelles en rémunération dudit apport, et (ii) que la différence entre la valeur de l'apport en nature (soit 279.449.725,04 euros) et la valeur nominale des actions attribuées en rémunération dudit apport (soit 11.177.988 euros) constitue une prime d'apport d'un montant de 268.271.737,04 euros.

Par décision en date du 15 janvier 2020, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 24 mars 2016 (13^{ème} résolution) et du 21 mars 2019 (16^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 83 936 euros résultant de l'attribution gratuite de 41 968 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 44 507 874 euros.

Par décision en date du 22 avril 2020, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 110 580 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mars 2020 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de 1,90 euro net par action. À cette occasion, la Société a émis 55 290 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 44 618 454 euros.

Par décision en date du 29 avril 2021, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 558 636 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 25 mars 2021 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 d'un montant de 2,10 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 279 318 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 45 177 090 euros.

Par décision en date du 26 avril 2022, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 725 490 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mars 2022 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de 2,60 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 362 745 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 45 902 580 euros.

Par décision en date du 16 janvier 2023, le Directoire faisant usage des délégations de compétence qui lui ont été consenties par les assemblées générales de la Société en date du 21 mars 2019 (23^{ème} résolution) et du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 60 148 euros résultant de l'attribution gratuite de 30 074 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 45 962 728 euros.

Par décision en date du 25 avril 2023, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 196 666 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 23 mars 2023 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 3 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 98 333 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 46 159 394 euros.

Par décision en date du 15 janvier 2024, le Directoire faisant usage de la délégation de compétence qui lui a été consentie par l'assemblée générale de la Société en date du 24 mars 2022 (19^{ème} résolution) et du 23 mars 2023 (20^{ème} résolution), a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital d'un montant nominal de 25 362 euros résultant de l'attribution gratuite de 12 681 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital de la Société à la somme de 46 184 756 euros.

Par décision en date du 18 avril 2024, le Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société d'un montant de 566 534 euros résultant de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 21 mars 2024 de proposer aux actionnaires le paiement en actions du dividende relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de 3,15 euros par action. À cette occasion, la Société a émis 283 267 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 46 751 290 euros.

Par décision en date du 26 avril 2024, le Président du Directoire a constaté la réalisation définitive de l'augmentation de capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société d'un montant nominal de 4 054 056 euros résultant des décisions du Président du Directoire du 23 avril 2024, lui-même faisant usage des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Directoire de la Société dans sa séance du 18 avril 2024, lui-même agissant en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil de Surveillance de la Société aux termes d'une réunion en date du 18 avril 2024 et par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 23 mars 2023 (23^{ème} résolution). À cette occasion, la Société a émis 2 027 028 actions nouvelles, chacune d'une valeur nominale de 2 euros, portant ainsi le capital social de la Société à la somme de 50 805 346 euros.

9.2. Nantissements et hypothèques

La part des sûretés consenties sur les immeubles financés au moyen de concours bancaires (hors crédit-bail, prêt participatif et bridge) représente un montant de 1 296 M€ et sont assis sur un patrimoine représentant 45 % de la valeur totale d'expertise hors droits des biens concernés (2 850 M€).

9.3. Personnes responsables et accès à l'information financière

9.3.1. Responsables de l'information financière

9.3.1.1. Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

9.3.1.2. Personne responsable du Document d'Enregistrement Universel incluant un rapport financier annuel

Monsieur Ronan LE LAN, Président du Directoire de la Société.

« J'atteste que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. »

J'atteste que, à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de l'émetteur et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant aux pages 68 à 99 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 février 2025

Monsieur Ronan Le Lan
Président du Directoire

9.4. Contrôleurs légaux des comptes

9.4.1. Commissaires aux comptes

- **FORVIS MAZARS** représentée par Monsieur Saïd BENHAYOUNE, 61 rue Henri Regnault – 92400 COURBEVOIE

FORVIS MAZARS est une Société Anonyme d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la compagnie régionale de Versailles.

Date de première nomination : MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 20 décembre 2006.

Date de nomination pour le mandat en cours : FORVIS MAZARS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 23 mars 2023.

Durée du mandat en cours (le dernier) : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

- **EXPONENS** représentée par Monsieur Yvan CORBIC, 20 rue Brunel – 75017 PARIS

EXPONENS est une Société par Actions simplifiée, d'expertise comptable et commissariat aux comptes de la Compagnie régionale de Paris.

Date de première nomination : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 15 avril 2008.

Date de nomination pour le mandat en cours : EXPONENS a été nommé commissaire aux comptes titulaire de la Société par l'assemblée générale des actionnaires de la Société en date du 24 mars 2022

Durée du mandat en cours : six (6) exercices.

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

9.4.2. Commissaire aux comptes suppléant

Le mandat du Commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Loïc WALLAERT, est arrivé à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires appelée à approuver les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022. Il n'a pas été renouvelé, car la présence d'un Commissaire aux comptes suppléant n'est pas obligatoire.

9.4.3. Honoraires des commissaires aux comptes et de leur réseau

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

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

9.5. Liste des informations réglementées de l'année écoulée

Veillez trouver ci-dessous la liste des communiqués de presse diffusés sous forme d'information réglementée depuis le 1^{er} janvier 2024 à la date du présent Document d'Enregistrement Universel :

Date	Sujet	Thème
3 janvier 2024	Revenus locatifs du T4 2023	Chiffre d'affaires
18 janvier 2024	Résultats annuels 2023	Résultats
6 mars 2024	Lancement d'un site AutOnom® à Augny pour 4MURS	Développements
7 mars 2024	Standard & Poor's confirme le statut « investment grade » d'ARGAN	Dettes
27 mars 2024	Livraison d'une plateforme de distribution pour DSV en Normandie	Développements
29 mars 2024	Démission du Directoire de Frédéric LARROUMETS	Gouvernance
2 avril 2024	Revenus locatifs du 1 ^{er} trimestre 2024	Chiffre d'affaires
15 avril 2024	Lancement d'un nouveau projet de 18 000 m ² à Chartres	Développements
18 avril 2024	Dividende en actions : 28 % de l'actionnariat y souscrit en 2024	Bourse
19 avril 2024	Monsieur Aymar de GERMAY intègre le Directoire d'ARGAN	Gouvernance
23 avril 2024	Lancement d'une augmentation de capital	Bourse
24 avril 2024	Finalisation de l'augmentation de capital	Bourse
6 mai 2024	Nombre total de droits de vote et d'actions au 30 avril 2024	Bourse
13 mai 2024	S&P rehausse la perspective de la note « BBB- » d'ARGAN à « Stable »	Dettes
26 juin 2024	ARGAN inaugure un site de logistique urbaine à Montpellier	Développements
27 juin 2024	Rapport ESG 2024 : Des émissions de CO ₂ en baisse de 33,5%	ESG
1 ^{er} juillet 2024	Revenus locatifs du T2 2024	Chiffre d'affaires
3 juillet 2024	Nouvel AutOnom® en projet au Sud de Rennes	Développements
15 juillet 2024	Livraison d'un nouvel entrepôt pour U Proximité	Développements
24 juillet 2024	Résultats du S1 2024	Résultats
4 septembre 2024	Stéphane CASSAGNE intègre le Directoire	Gouvernance
1 ^{er} octobre 2024	Revenus locatifs du T3 2024	Chiffre d'affaires
8 octobre 2024	Plan d'arbitrages 2024 finalisé : cession du datacenter de Wissous	Arbitrages
16 octobre 2024	Livraison d'un AutOnom® par reconversion d'un site industrielle	Développements
22 octobre 2024	Renouvellement pour 5 ans du pacte entre la famille Le Lan et Predica	Gouvernance
23 octobre 2024	Deux nouveaux baux signés à Tours et Béziers	Développements
29 octobre 2024	Seconde plateforme logistique sur le parc de Bolbec	Développements
22 novembre 2024	Évolution du Conseil de surveillance d'ARGAN	Gouvernance
28 novembre 2024	Mise en chantier une messagerie cross-dock de 9 000 m ² à Lens	Développements
10 décembre 2024	Plein cap sur le désendettement	Dettes
11 décembre 2024	Monsieur Eric DONNET intègre le Conseil de surveillance d'ARGAN	Gouvernance
3 janvier 2025	Revenus locatifs du T4 2024	Chiffre d'affaires
16 janvier 2025	Résultats annuels 2024	Résultats

9.6. Documents accessibles au public

9.6.1. Documentation financière et réglementée

Des exemplaires du présent Document d'Enregistrement Universel sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur son site Internet (www.argan.fr).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société.

9.6.2. Publication des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce

Chacune des informations prévues par les articles L 225-100-1 et L.22-10-35 du Code de commerce est mentionnée au rapport de gestion du Directoire à l'assemblée générale, qui est lui-même accessible sur le site de la société ARGAN (www.argan.fr).

9.7. Tables de concordance

9.7.1. Table de concordance avec les rubriques des annexes 1 et 2 du règlement européen délégué n° 2019/980

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les annexes 1 et 2 du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 complétant le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil et abrogeant le Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, et renvoie aux pages du présent Document d'Enregistrement Universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques :

Informations au titre de l'annexe 1

Rubriques	Chapitres paragraphe	ou	Pages
1. Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente			
1.1 Identité des personnes responsables	9.3.1.1		282
1.2 Déclaration des personnes responsables	9.3.1.2		282
1.3 Nom, adresse, qualifications et intérêts potentiels des personnes intervenant en qualité d'experts	2.7		61 à 67
1.4 Attestation relative aux informations provenant d'une tierce partie	2.7		61 à 67
1.5 Déclaration relative au dépôt du document auprès de l'autorité compétente	Encart AMF		3
2. Contrôleurs légaux des comptes			
2.1 Informations relatives aux contrôleurs légaux des comptes	9.4.1, 9.4.2		283
2.2 Informations relatives à une éventuelle démission ou non re-désignation des contrôleurs légaux des comptes	9.4.2		283
3. Facteurs de risques	3.7		86 à 98
4. Informations concernant l'émetteur			
4.1 Raison sociale et le nom commercial de l'émetteur	9.1.1		277
4.2 Lieu, numéro d'enregistrement de l'émetteur et son identifiant d'entité juridique (LEI)	9.1.3, 9.1.6		277
4.3 Date de constitution et durée de vie de l'émetteur	9.1.4		277
4.4 Siège social, forme juridique de l'émetteur, la législation applicable, pays dans lequel il est constitué, adresse et numéro de téléphone du siège social, site web avec un avertissement	9.1.5, 9.1.7		277
5. Aperçu des activités			
5.1 Principales activités			
5.1.1 Nature des opérations effectuées par l'émetteur et principales activités	3.2.1		70
5.1.2 Nouveau produit ou service important lancé sur le marché	3.2.2		70 à 73
5.2 Principaux marchés	2.3		25 à 34
5.3 Événements importants dans le développement des activités de l'émetteur	3.1, 3.4		69, 84 à 85
5.4 Stratégie et objectifs	2.1.4		23
5.5 Degré de dépendance de l'émetteur à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	2.1.4		23
5.6 Éléments sur lesquels est fondée toute déclaration de l'émetteur concernant sa position concurrentielle	2.3.4, 3.7.3		30 à 31, 92 à 94
5.7 Investissements			
5.7.1 Investissements importants réalisés par l'émetteur	3.2.2		70 à 73
5.7.2 Principaux investissements en cours ou pour lesquels des engagements fermes ont déjà été pris, y compris leur répartition géographique et leur méthode de financement	3.2.2		70 à 73
5.7.3 Coentreprises et entreprises dans lesquelles l'émetteur détient une part de capital susceptible d'avoir une incidence significative sur l'évaluation de son actif et de son passif, de sa situation financière ou de ses résultats	3.3.3		82 à 83

Rubriques	Chapitres paragraphe	ou	Pages
5.7.4 Décrire toute question environnementale pouvant influencer l'utilisation, faite par l'émetteur, de ses immobilisations corporelles	4.2.2.4.3		112 à 113
6. Structure organisationnelle			
6.1 Description sommaire du Groupe	8.1		256
6.2 Liste des filiales importantes	3.3.3		82 à 83
7. Examen de la situation financière et du résultat			
7.1 Situation financière			
7.1.1 Évolution des résultats et de la situation financière comportant des indicateurs clés de performance de nature financière et, le cas échéant, non financière	3.2, 3.3		70 à 83
7.1.2 Indications sur l'évolution future probable des activités de l'émetteur et ses activités en matière de recherche et de développement	3.4		84 à 85
7.2 Résultats d'exploitation			
7.2.1 Facteurs importants influant sensiblement sur le revenu d'exploitation de l'émetteur	3.2.2		70 à 73
7.2.2 Explications justifiant le changement important du chiffre d'affaires net ou des produits nets	3.2.2		70 à 73
8. Trésorerie et capitaux			
8.1 Informations sur les capitaux de l'émetteur	3.1.1		69
8.2 Source et montant des flux de trésorerie de l'émetteur et description des flux de trésorerie	3.2.5		73 à 78
8.3 Informations sur les besoins de financement et la structure de financement de l'émetteur	6.4		182
8.4 Informations concernant toute restriction à l'utilisation des capitaux ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement, de manière directe ou indirecte, sur les activités de l'émetteur	3.7.2.2, 8.2.1		89 à 92, 257 à 260
8.5 Sources de financement attendues et rendues nécessaires pour honorer les engagements visés au point 5.7.2	6.4		182
9. Environnement réglementaire	2.6, 3.1, 3.2		52 à 60, 69 à 78
10. Informations sur les tendances			
10.1 Principales tendances ayant affecté la production, les ventes et les stocks ainsi que les coûts et les prix de vente et changement significatif de performance financière du groupe survenu entre la fin du dernier exercice et la date du document d'enregistrement, ou fournir une déclaration négative appropriée	2.3, 3.4		25 à 34, 84 à 85
10.2 Tendance, incertitude, contrainte, engagement ou événement dont l'émetteur a connaissance et qui est raisonnablement susceptible d'influer sensiblement sur les perspectives de l'émetteur, au moins pour l'exercice en cours	2.3, 3.4		25 à 34, 84 à 85
11. Prévisions ou estimations de bénéfices			
11.1 Prévisions ou estimations du bénéfice publiées	3.4		84 à 85
11.2 Principales hypothèses sur lesquelles l'émetteur a fondé sa prévision ou son estimation	3.4		84 à 85
11.3 Déclaration de comparabilité avec les informations financières historiques et de conformité des méthodes comptables	N/A		N/A
12. Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction générale			
12.1 Informations concernant les membres des organes d'administration et de direction de la Société	5.1.2.1, 5.1.3.1, 5.1.3.2, 5.1.3.3		134 à 136, 139 à 145
12.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	5.1.2.1, 5.1.3.2		134 à 136, 140 à 144
13. Rémunérations et avantages			
13.1 Montant de la rémunération versée avantages en nature	5.2		156 à 171
13.2 Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.2		156 à 171
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction			
14.1 Date d'expiration des mandats actuels	5.1.2.1, 5.1.3.2		134 à 136, 140 à 144

Rubriques	Chapitres paragraphe	ou	Pages
14.2 Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance à l'émetteur ou à l'une quelconque de ses filiales	5.1.2.1, 5.1.3.1, 7.16		134 à 135, 139 à 140, 252 à 254
14.3 Informations sur le Comité d'Audit, des Risques et de la Durabilité et le Comité de rémunération de l'émetteur	5.1.3.7.1, 5.1.3.7.2		152, 153
14.4 Déclaration de conformité au régime de gouvernance d'entreprise applicable	5.1.1, 5.1.3.3, 5.3		133, 144 à 145, 172 à 173
14.5 Les incidences significatives potentielles sur la gouvernance d'entreprise, y compris les modifications futures de la composition des organes d'administration et de direction et des comités	5.1.3.1		139 à 140
15. Salariés			
Nombre de salariés	4.3.1.1		127
Participations et stock-options	4.3.1.2		128 à 129
Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	4.3.1.2		128 à 129
16. Principaux actionnaires			
16.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital	8.2.2.1		261
16.2 Existence de droits de vote différents	8.7.5		275
16.3 Détention ou contrôle direct ou indirect de l'émetteur	8.1		256
16.4 Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	8.4		269 à 271
17. Transactions avec des parties liées	7.16, Chapitre 6, Annexes aux comptes consolidés numéro 35		252 à 254, 214
18. Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats			
18.1 Informations financières historiques			
18.1.1 Informations financières historiques auditées pour les trois derniers exercices et le rapport d'audit établi pour chacun de ces exercices.	Chapitres 6 et 7		178 à 254
18.1.2 Changement de date de référence comptable	N/A		N/A
18.1.3 Normes comptables	Chapitres 6 et 7		178 à 254
18.1.4 Changement de référentiel comptable	N/A		
18.1.5 Informations financières en normes comptables françaises	Chapitre 7		221 à 254
18.1.6 États financiers consolidés	Chapitre 6		178 à 220
18.1.7 Date des dernières informations financières	8.3.2		269
18.2 Informations financières intermédiaires et autres	N/A		N/A
18.3 Audit des informations financières annuelles historiques			
18.3.1 Informations financières ayant fait l'objet d'un audit indépendant	Chapitres 6 et 7		178 à 254
18.3.2 Autres informations auditées par les contrôleurs légaux.	Chapitres 6 et 7		178 à 254
18.3.3 Informations financières non auditées et leur source	Chapitres 6 et 7		178 à 254
18.4 Informations financières pro forma	N/A		N/A
18.5 Politique en matière de dividendes			
18.5.1 Politique de distribution des dividendes et toute restriction applicable	8.2.3		263 à 264
18.5.2 Montant du dividende par action	8.2.3		263 à 264
18.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.7.8		98
18.7 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	3.4.1		84
19. Informations supplémentaires			
19.1 Capital social			
19.1.1 Montant du capital émis et informations relatives à chaque catégorie d'actions	3.1.1		69
19.1.2 Actions non représentatives du capital, leur nombre et leurs principales caractéristiques	N/A		
19.1.3 Nombre, la valeur comptable et la valeur nominale des actions détenues par l'émetteur lui-même ou en son nom, ou par ses filiales	8.2.2.1		261 à 262

Rubriques	Chapitres paragraphe	ou	Pages
19.1.4 Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription, avec mention des conditions et modalités de conversion, d'échange ou de souscription	5.4		174 à 177
19.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital autorisé, mais non émis, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	N/A		
19.1.6 Informations sur le capital de tout membre du groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option et le détail de ces options, y compris l'identité des personnes auxquelles elles se rapportent	N/A		
19.1.7 Historique du capital social pour la période couverte par les informations financières historiques	8.2.1.1		257 à 258
19.2 Acte constitutif et statuts	8.2.1.2, 8.6, 8.7, 9.1.1		258 à 260, 272 à 273, 273 à 275, 277
19.2.1 Registre et le numéro d'entrée dans le registre ; Objet social de l'émetteur	9.1.3, 9.1.1		277
19.2.2 Lorsqu'il existe plusieurs catégories d'actions existantes, décrire les droits, les privilèges et les restrictions attachés à chaque catégorie	8.2.1.2.2 - Droits et obligations attachés aux actions (article 12 des statuts)		259 à 260
19.2.3 Toute disposition de l'acte constitutif, des statuts, d'une charte ou d'un règlement de l'émetteur qui aurait pour effet de retarder, de différer ou d'empêcher un changement de son contrôle	8.5		271 à 272
20. Contrats importants	N/A		
21. Documents disponibles	9.6		286

Informations au titre de l'annexe 2

Rubriques	Chapitres paragraphe	ou	Pages
1. Informations à fournir concernant l'émetteur			
1.1 L'émetteur doit fournir les informations requises conformément aux obligations d'information applicables au Document d'Enregistrement Universel pour les titres de capital établies à l'annexe 1.	Cf. Annexe 1		287 à 290
1.2 Si le Document d'Enregistrement Universel a été déposé et publié sans approbation préalable, le point 1.5, de l'annexe 1 est remplacé par une déclaration indiquant que: a) le Document d'Enregistrement Universel a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers, en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement; b) le Document d'Enregistrement Universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est approuvé par l'Autorité des marchés Financiers ainsi que ses éventuels amendements, et une note relative aux valeurs mobilières et le résumé approuvés conformément au règlement (UE) 2017/1129.	Encart figurant à la page 3 du présent Document d'Enregistrement Universel		3

9.7.2. Table de concordance du rapport financier annuel

La table de concordance ci-après permet d'identifier les informations qui constituent le Rapport financier annuel devant être publié par les sociétés cotées conformément aux articles L. 451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers :

Rubriques	Chapitres paragraphe	ou	Pages
1. Comptes annuels	7		221 à 251
2. Comptes consolidés	6		178 à 220
3. Rapport de gestion	3		68 à 99
Informations mentionnées aux articles L.225-100-1 et L.22-10-35 du Code de Commerce	3		68 à 99
Informations mentionnées à l'article 225-100-3 du Code de Commerce	8.5, 8.2.2.2		271 à 272, 262 à 263
Informations mentionnées à l'article 225-211 du Code de Commerce (tableau des délégations)	5.4		174 à 177
4. Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier annuel	9.3		282
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés	6.7, 7.15, 7.16		216 à 220, 247 à 254
6. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	9.4.3		284
7. Rapport du Conseil de Surveillance sur le Gouvernement d'entreprise	5		132 à 177

9.7.3. Informations incluses par référence

En application de l'article 19 du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'Enregistrement Universel :

- Pour l'exercice 2023 : les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux comptes correspondant ainsi que les informations financières contenues dans le rapport de gestion figurant dans le Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 23 février 2024 sous le n° D.24-0065 ;
- Pour l'exercice 2022 : les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et le rapport des Commissaires aux comptes correspondant, les comptes sociaux, le rapport des Commissaires aux comptes correspondant ainsi que les informations financières contenues dans le rapport de gestion figurant dans le Document d'Enregistrement Universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 24 février 2023 sous le n° D.23-0059.

Les parties de ces documents non visées ci-dessus sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes ailleurs dans le présent Document d'Enregistrement Universel.

9.8. Glossaire

ANR (Actif Net Réévalué) : Actif net après réévaluation du patrimoine immobilier d'une foncière par des experts indépendants.

BEFA (Bail en l'État Futur d'Achèvement) : Le bail en l'état futur d'achèvement a pour objet la location d'un bien immobilier à construire à la date de conclusion du contrat de bail.

BREEAM : La Building Research Establishment Environmental Assessment Method ou BREEAM est une méthode britannique d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments. Il s'agit d'un label similaire au Haute Qualité Environnementale (HQE) français. La certification BREEAM est attribuée à la suite d'un audit effectué par un expert assermenté BREEAM, et prend en compte de nombreux critères (gestion de l'immeuble, consommation énergétique, niveau de pollution de l'air et de l'eau, localisation par rapport aux moyens de transports (et leur consommation en CO₂), le niveau des consommations de ressources, etc.).

Biodiversity : Le label Biodiversity atteste des actions menées pour prendre en compte tous les sujets liés à la biodiversité aux différentes étapes d'un projet immobilier. Biodiversity est particulièrement indiqué pour les bâtiments qui ont (ou auront, à terme) d'importants espaces extérieurs au sol ou sur le bâtiment. Il s'applique pour la construction et la rénovation. Il inclut dans son champ d'analyse la diversité des écosystèmes, la diversité des espèces et la relation à l'Humain.

Coût de la dette : Le coût de la dette correspond au rapport entre les frais financiers annualisés liés au stock de dette brute et cette dernière à un instant donné. Ce coût prend en compte tous les instruments de financement émis à court et à long terme.

CPI (Contrat de Promotion Immobilière) : Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel le promoteur immobilier s'oblige envers le maître d'un ouvrage (selon certaines modalités et conditions) à faire procéder à la réalisation d'un bien. Dans le cadre de ce CPI, le promoteur est notamment garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage et tenu des obligations d'un locateur d'ouvrage pour ce qui concerne la ou les parties des opérations du programme qu'il s'engage à exécuter lui-même (s'il a pris de tels engagements).

Dette nette : La dette financière nette est définie comme la somme des emprunts courants (à rembourser sous un an) et des emprunts non courants (à rembourser à plus d'un an) minorée de la trésorerie et équivalents de trésorerie et des valeurs mobilières de placement.

Friche industrielle : Site ayant connu une première phase d'activité (notamment industrielle ou commerciale) qui s'est arrêtée ayant conduit à son abandon ou à une sous-exploitation. Ce site est de ce fait souvent dégradé et peut, par ailleurs, être contaminé du fait des activités initiales, nécessitant ainsi une réhabilitation avant tout nouvel usage.

GES (Gaz à Effet de Serre) : Gaz présent dans l'atmosphère qui retient une partie de la chaleur reçue par l'énergie solaire dans l'atmosphère. L'augmentation de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère se traduit par une hausse de sa température. Certains gaz sont d'origine naturelle (vapeur d'eau par exemple) et/ou issues des activités humaines (CO₂, méthane, gaz fluorés, etc.). Dans le cadre des activités d'une entreprise, les GES se décomposent en trois catégories selon leur source : Scope 1 représentant les émissions directes de GES produits par l'entreprise, Scope 2 correspondant aux émissions indirectes liées à l'énergie, mais qui ne se produisent pas directement sur le site de l'entreprise, et enfin Scope 3 lié aux émissions indirectes qui ne sont pas sous le contrôle de l'entreprise, provenant par exemple des activités d'un client locataire sur un des sites loués par le Groupe.

GTC / GTB : Les systèmes de Gestion Technique des Consommations (GTC) ou de Gestion Technique du Bâtiment (GTB) désignent des systèmes ou des approches qui visent à surveiller, contrôler et optimiser les consommations énergétiques dans un bâtiment ou une infrastructure, étant ainsi des leviers d'une réduction de l'empreinte carbone du bâtiment.

Entrepôt logistique : Un entrepôt logistique est un espace bâti destiné au stockage et à la distribution de biens. Les entrepôts sont utilisés par des chargeurs (Industriels ou distributeurs titulaires des baux) ou des logisticiens (Opérant pour le compte de chargeurs qui ont externalisé la fonction logistique). Ce sont des bâtiments d'assez grande taille, dont la surface se compte généralement en dizaines de milliers de mètres carrés, décomposés en une ou plusieurs cellules selon leur taille.

EPRA (European Public Real Estate Association) : Association européenne représentant les foncières cotées. Elle édicte notamment des standards et recommandations de publication d'information financière et extra-financière pour ces sociétés.

EPRA NDV (Net Disposal Value) : Reflète la part de l'actif net en cas de cession. Les actionnaires souhaitent apprécier l'ensemble des passifs et la valeur actionnariale en résultant, si les actifs devaient être vendus ou les passifs non détenus à maturité. L'ANR NDV fournit à ce titre un scénario dans lequel les impôts différés, les instruments financiers et certains autres ajustements sont calculés sur la base de leur impact complet sur le passif, incluant les impôts et taxes nets ne figurant pas au bilan.

Cet indicateur ne calcule pas un "Actif Net Réévalué de Liquidation" étant donné que les valeurs de marché des actifs diffèrent souvent de leur valeur liquidative.

EPRA NRV (Net Reinvestment Value) : Mesure la valeur de remplacement des Actifs à long terme. Les actifs et passifs dont la valeur n'est pas amenée à être cristallisée dans des conditions normales, telles que les variations de juste valeur des instruments financiers dérivés et celle des impôts différés sur plus-values latentes sur actifs immobiliers, sont exclus. Étant donné que l'objectif de l'indicateur est également de refléter le coût qui serait nécessaire à reconstituer la Société via le marché de l'investissement, sur la base de sa structure bilancielle, les coûts inhérents à ces opérations, tels que les droits de mutation, sont inclus.

EPRA NTA (Net Tangible Value) : Reflète l'activité immobilière d'une foncière. Prend en compte le fait que les sociétés achètent et vendent des actifs, cristallisant ainsi certains passifs d'impôts différés.

ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) : Les entrepôts relèvent de la réglementation ICPE et sont soumis aux régimes de déclaration de l'enregistrement ou de l'autorisation en fonction des volumes et de la nature des produits stockés.

Messagerie : La messagerie permet le transport de colis ou de marchandises de son expéditeur à son destinataire dans un délai court. Cette plateforme permet le tri de la marchandise avant d'être livrée. Généralement utilisé dans le cadre de la distribution classique, la grande distribution ou les productions en série, le transport messagerie repose sur une notion de rapidité d'exécution.

PLU (Plan Local d'Urbanisme) : Document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le plan d'occupation des sols (POS). Depuis le vote de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement le 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Ratio d'équité : Les ratios d'équité indiquent les écarts entre la rémunération des dirigeants et les salaires moyens des salariés en équivalent temps plein mais aussi avec le salaire médian de ces derniers.

Ratio d'endettement LTV (Loan-to-Value) : Le ratio Loan-to-Value est calculé en divisant l'endettement net consolidé par la valeur totale du patrimoine telle que déterminée par des experts indépendants.

Résultat net récurrent : Le résultat net récurrent se définit comme les revenus locatifs desquels sont déduits les charges courantes, les produits de trésorerie ainsi que les frais financiers comprenant les intérêts et les frais d'émission liés aux emprunts.

Scopes 1, 2 & 3 (émissions de GES) : En fonction de leur origine, on classe les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans les scopes 1, 2 et 3. Cette classification permet d'établir le bilan carbone d'une entreprise ou d'un produit. Le Scope 1 concerne les émissions directes de gaz à effet de serre issues de combustibles fossiles (pétrole, gaz, charbon...), le Scope 2 englobe les émissions indirectes résultant de la production d'énergie achetée et consommée par l'organisation (électricité et réseaux de chaleur / froid) et le Scope 3 relève des émissions couvrant une gamme plus large et incluent les émissions indirectes qui résultent des activités de la Société, mais qui se situent en dehors de son contrôle direct (produits et services achetés, transport et logistique, émissions provenant des activités des clients-locataires, etc.).

SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) : Régime fiscal prévu à l'article 208 C du Code général des impôts qui permet aux sociétés de bénéficier d'exonérations d'impôt en contrepartie d'obligations de distributions de leurs résultats. Leur capital social doit être supérieur à 15 millions d'euros, et doivent avoir pour objet principal l'acquisition et/ou la construction d'immeubles en vue de leur location ou la détention directe ou indirecte de participations dans des personnes morales dont l'objet social est identique.

Taux de capitalisation (hors droits) : Le taux de capitalisation (hors droits) se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif hors droits.

Taux de rendement EPRA : Le taux de rendement EPRA (Net Initial Yield) se définit comme le ratio rapportant les revenus locatifs annualisés fondés sur des loyers en cours, nets des charges immobilières non récupérables, à la valeur de marché brute de l'actif, soit droits compris. Les droits de mutation sont acquittés en cas de transfert de propriété, lors de la cession de l'actif ou de la société propriétaire (frais de notaire, droits d'enregistrement, etc.).

Taux de vacance EPRA : Le taux de vacance EPRA est calculé en rapportant valeur locative des cellules d'entrepôts vacants sur le loyer annualisé de l'ensemble des espaces composant le patrimoine d'ARGAN occupés ou vacants.

9.9. Indicateurs EPRA

Les indicateurs aux normes EPRA publiés par ARGAN dans le cadre de ses résultats annuels 2024 sont synthétisés dans le tableau ci-dessous. Les indicateurs faisant l'objet de tableaux de détail concernant leur calcul sont repris ci-après également :

Agrégat	Unité	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Résultat EPRA (Résultat net récurrent part du Groupe)	M€	136,7	125,6
Résultat EPRA par action (Résultat net récurrent part du Groupe par action)	€ / action	5,5	5,5
ANR EPRA NTA	€ / action	85,5	79,1
ANR EPRA NRV	€ / action	96,7	90,6
ANR EPRA NDV	€ / action	87,5	83,6
Vacance locative EPRA	%	0,0 %	0,0 %
EPRA NIY (Taux de rendement droits compris)	%	4,90 %	4,85 %
LTV EPRA (hors droits)	%	43,1 %	49,7 %
Like-for-Like EPRA	%	+4,4 %	+4,8 %

9.9.1. Résultat net récurrent part du Groupe, soit le Résultat EPRA

En M€	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Résultat net consolidé	249,6	-266,4
Variation de juste valeur des instruments financiers	5,0	19,9
Variation de juste valeur du patrimoine	-120,4	370,8
Résultat des cessions	1,6	0,2
Impôts	-	-
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-0,1	-
Pénalités sur remboursements anticipé	-	-
Attribution gratuite d'actions	0,9	0,6
Autres charges opérationnelles non récurrentes	-	-
Impact IFRS 16	1,1	1,3
Résultat net récurrent	137,6	126,2
Intérêts minoritaires	0,9	0,6
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA)	136,7	125,6
Marge de résultat net récurrent - part de groupe (EPRA) sur revenus locatifs	68,9%	68,4%
Résultat net récurrent - part de groupe (EPRA) par action (€ / action)	5,5	5,5

9.9.2. ANR EPRA

	31 déc. 2024			31 déc. 2023		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en M€	2 226,1	2 226,1	2 226,1	1 887,8	1 887,8	1 887,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en €/action	87,6	87,6	87,6	81,8	81,8	81,8
+ Juste valeur des instruments financiers en M€	1,6	1,6		-5,5	-5,5	
- Goodwill au bilan en M€		- 55,6	- 55,6		- 55,6	- 55,6
+ Juste valeur de la dette à taux fixe en M€			51,3			98,2
+ Droits de mutation en M€	229,2			208,4		
= ANR en M€	2 456,9	2 172,0	2 221,7	2 090,7	1 826,6	1 930,4
= ANR en €/action	96,7	85,5	87,5	90,6	79,1	83,6

9.9.3. Vacance locative EPRA

M€	31 déc. 2024	31 déc. 2023
Valeur locative estimée des espaces vacants (A)	0,0	0,0
Valeur locative estimée totale (B)	204,2	200,7
Taux de vacance EPRA (A/B)	0,0 %	0,0 %

9.9.4. LTV EPRA

M€	Groupe consolidé 2024	Groupe consolidé 2023
<i>Inclut</i>		
Emprunts auprès d'institutions financières	1 247,8	1 299,8
Lignes de crédit	0,0	70,0
Emprunt obligataires	500,0	500,0
Location financement	48,1	68,6
Emprunts sur actifs détenus en vue de la vente	0,0	8,0
<i>Exclut</i>		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-85,7	-52,0
Total dette nette (a)	1 710,2	1 894,4
<i>Inclut</i>		
Biens immobiliers occupés par le propriétaire	11,2	11,3
Immeubles de placement à la juste valeur	3 914,7	3 661,0
Immeubles en cours de développement	39,9	119,1
Actifs détenus à être cédés	-	17,5
Total patrimoine (b)	3 965,9	3 808,9
LTV (a) / (b)	43,1%	49,7%
Droits de mutation (c)	232,0	210,0
LTV droits inclus (a)/((b)+(c))	40,7%	47,1%

9.9.5. Évolution like-for-like des revenus locatifs

9.9.5.1. Evolution like-for-like de 2024

	Montant (M€)	Effet (%)	Dont Like-for-like ¹ EPRA (b) + (c)
Revenus locatifs 2023	183,6		
(a) Effet année pleine livraisons 2023	4,6	+2,5%	
(b) Renégociations des baux et réversion 2024	7,9	+4,2%	+4,4%
(c) Occupation	0,3	+0,2%	
(d) Livraisons et acquisitions 2024	4,8	+2,4%	
(e) Cessions 2023 et 2024	-2,9	-1,4%	
Revenus locatifs 2024	198,3	+8,0%	

9.9.5.2. Evolution like-for-like de 2023

	Montant (M€)	Effet (%)	Dont Like-for-like ¹ EPRA (b) + (c)
Revenus locatifs 2022	166,1		
(a) Effet année pleine livraisons 2022	8,2	+4,9%	
(b) Renégociations des baux et réversion 2023	6,8	+3,9%	+4,8%
(c) Occupation	1,5	+0,8%	
(d) Livraisons et acquisitions 2023	2,2	+1,2%	
(e) Cessions 2022 et 2023	-1,2	-0,7%	
Revenus locatifs 2023	183,6	+10,5%	

¹ Like-for-like growth = croissance organique.



Pour prendre contact :

ARGAN – 21, rue Beffroy – 92200 Neuilly-sur-Seine – Tél. : 01 47 47 05 46
www.argan.fr – communication@argan.fr
RCS Nanterre B 393 430 608

