



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 19.000.000 Euros

Siège social : 17, rue Beffroy
92200 Neuilly sur Seine
R.C.S. Nanterre B 393 430 608

Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2008

Du 1er janvier au 30 juin 2008

I - Bilan consolidé au 30 juin 2008

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2008	31.12.2007
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	3	4
Immobilisations corporelles	9	152	180
Immobilisations en-cours	10	2 958	4 724
Immeubles de placement	11	373 231	358 561
Actifs d'impôts différés	21	3	1
Autres actifs non courants	12	38	37
Total actifs non courants		376 384	363 507
Actifs courants :			
Créances clients	13	8 208	5 975
Autres actifs courants	14	4 456	4 301
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	15	689	686
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	23 444	32 617
Total actifs courants		36 797	43 579
TOTAL ACTIF		413 181	407 086

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2008	31.12.2007
Capitaux propres :			
Capital		19 000	19 000
Primes		24 612	24 612
Réserves		102 318	84 608
Titres d'autocontrôle		-119	-140
Résultat		18 829	23 421
Total des capitaux propres part du Groupe		164 640	151 501
Intérêts minoritaires		61	58
Total des capitaux propres consolidés	17	164 703	151 559
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	18	196 646	195 075
Dépôts de garantie	20	2 560	2 203
Provisions			
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21	12 751	4 249
Impôts différés	21		26 083
Total des passifs non courants		211 957	227 611
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	18	14 574	14 139
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC)	21	5 284	2 237
Dettes sur immobilisations		4 471	1 476
Autres passifs courants	22	12 193	10 064
Total des passifs courants		36 521	27 916
TOTAL PASSIF		413 181	407 086

II - Compte de résultat consolidé au 30 juin 2008

Période du 1^{er} janvier 2008 au 30 juin 2008

En milliers d'euros	Notes	30.06.2008	30.06.2007	31.12.2007 (6 mois)
Revenus locatifs		12 767	10 552	11 714
Produits et charges locatives				
Autres produits et charges sur immeubles		495		
Revenus nets des immeubles	23	13 262	10 552	11 714
Autres produits de l'activité				69
Achats consommés				
Charges de personnel		-352	-325	-472
Charges externes		-682	-1 268	-725
Impôts et taxes		-44	-86	-35
Dotations aux amortissements et provisions		-33	-28	-33
Autres produits et charges d'exploitation		51	45	185
Résultat opérationnel courant		12 202	8 891	10 702
Résultat des cessions			49	-4
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	-2 904	33 864	7 809
Résultat opérationnel		9 298	42 804	18 508
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		603	238	775
Coût de l'endettement financier brut		-5 447	-4 282	-5 232
Coût de l'endettement financier net	24	-4 844	-4 044	-4 457
Autres produits et charges financiers		-306	0	-147
Charge ou produit d'impôt	25	14 684	-13 294	9 536
Résultat net		18 833	25 466	23 440
Part du Groupe		18 829	25 440	23 421
Intérêts minoritaires		3	26	19
Résultat par action en euros	27	1,98	2,68	2,47
Résultat dilué par action en euros	27	1,98	2,68	2,47

III - Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2008

En milliers d'euros	Notes	30.06.2008	31.12.2007 (6 mois)	30.06.2007 (6 mois)
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		18 833	23 440	25 466
Dotations nettes aux amortissements et provisions		33	33	28
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		2 904	-7 809	-33 864
Charges calculées		306	147	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues			4	-49
Coût de l'endettement financier net		4 844	4 457	4 044
Charge d'impôt (y compris impôts différés)		-14 684	-9 536	13 294
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		12 236	10 736	8 919
Impôts courant (B)		-158	-430	-548
Exit tax payée			-2 312	
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		105	3 062	4 950
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		12 183	11 056	13 321
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-14 918	-13 626	-34 772
Cessions d'immobilisations				
Acquisition d'immobilisations financières		-1	-21	-6
Diminution des immobilisations financières				
Variation de périmètre			-79	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		2 995	-2 464	688
Autres flux liés aux opérations d'investissement			0	49
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-11 924	-16 190	-34 041
Augmentation et réduction de capital				28 567
Achat et revente d'actions propres		6	-136	
Subvention d'investissement reçue				
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)		-5 696	-1	-3
Encaissements liés aux emprunts		7 409	13 147	31 774
Remboursements d'emprunts et dettes financières		-6 242	-5 175	-4 838
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-4 828	-4 148	-3 820
Autres flux liés aux opérations de financement				56
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-9 350	3 686	51 736
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-9 091	-1 448	31 016
Trésorerie ouverture		32 257	33 705	2 692
Trésorerie Clôture	28	23 165	32 257	33 705

IV – Tableau de variation des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Résultats	Total part Groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 30 juin 2007	19 000	83 785		25 440	128 226	111	128 336
Dividende						-1	-1
Affectation résultat non distribué		25 440		-25 440			0
Rachat minoritaires		-9			-9	-70	-79
Actions propres			-140		-140		-140
Résultat de cession d'actions propres		4			4		4
Résultat consolidé 31 décembre 2007				23 421	23 421	19	23 440
Capitaux propres au 31 décembre 2007	19 000	109 220	-140	23 421	151 501	58	151 559
Dividende				-5 696	-5 696	0	-5 696
Affectation résultat non distribué		17 725		-17 725			0
Rachat minoritaires							0
Actions propres			21		21		21
Résultat de cession d'actions propres		-15			-15		-15
Résultat consolidé 30 juin 2008				18 829	18 829	3	18 833
Capitaux propres au 30 juin 2008	19 000	126 931	-119	18 829	164 641	61	164 703

V - Annexe aux comptes consolidés semestriels résumés
Période du 1er janvier au 30 juin 2008

1. INFORMATIONS GENERALES	8
2. FAITS CARACTERISTIQUES DES COMPTES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2008.....	8
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES	8
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....	9
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS.....	9
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION.....	9
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION	9
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES.....	9
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	9
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	9
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	10
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	10
6.8. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	10
6.9. CONSTRUCTIONS EN COURS	10
6.10. DEPRECIATION DES ECARTS D'ACQUISITION ET DES IMMOBILISATIONS	10
6.11. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS.....	11
6.12. ACTIFS FINANCIERS.....	11
6.12.1. <i>Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance</i>	<i>11</i>
6.12.2. <i>Actifs financiers disponibles à la vente</i>	<i>11</i>
6.12.3. <i>Prêts et créances</i>	<i>11</i>
6.12.4. <i>Instruments financiers dérivés actifs.....</i>	<i>12</i>
6.12.5. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	<i>12</i>
6.12.6. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie.....</i>	<i>12</i>
6.13. CAPITAUX PROPRES.....	12
6.13.1. <i>Titres d'autocontrôle.....</i>	<i>12</i>
6.13.2. <i>Subventions d'investissement</i>	<i>12</i>
6.14. DETTES FINANCIERES.....	12
6.15. RISQUES FINANCIERS ; INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES	13
6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	13
6.17. PROVISIONS	13
6.18. FOURNISSEURS.....	13
6.19. IMPOTS.....	13
6.19.1. <i>Impôts courants.....</i>	<i>13</i>
6.19.2. <i>Impôts différés.....</i>	<i>13</i>
6.19.3. <i>Régime SIIC</i>	<i>13</i>
6.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES.....	14
6.21. REVENUS LOCATIFS.....	14
6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	14
6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	14
6.24. RESULTAT PAR ACTION.....	14
6.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	15
6.26. INFORMATION SECTORIELLE.....	15
6.27. GESTION DES RISQUES.....	15
6.27.1. <i>Risque de marché</i>	<i>15</i>
6.27.2. <i>Risque de contrepartie</i>	<i>15</i>
6.27.3. <i>Risque de liquidité.....</i>	<i>15</i>
6.27.4. <i>Risque de taux.....</i>	<i>15</i>

7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION	16
8.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	17
9.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	17
10.	IMMOBILISATIONS EN COURS	17
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	17
12.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	18
13.	CREANCES CLIENTS	18
14.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	19
15.	ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT.....	19
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	19
17.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	19
17.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	19
17.2.	DIVIDENDE VERSE	20
17.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	20
18.	DETTES FINANCIERES.....	20
19.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	21
20.	DEPOTS DE GARANTIE	21
21.	DETTE D'IMPOT	22
22.	AUTRES PASSIFS COURANTS	22
23.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES	23
24.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	23
25.	IMPOT SUR LES BENEFICES	23
26.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT.....	23
27.	RESULTAT PAR ACTION	24
28.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	24
29.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	24
30.	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	24
31.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....	25
32.	EFFECTIFS.....	25

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 et la quasi-totalité de ses filiales sont placées sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

La Société ARGAN est cotée sur l'Eurolist C de NYSE Euronext Paris depuis le 25 juin 2007.

2. Faits caractéristiques des comptes semestriels au 30 juin 2008

Au cours du premier semestre 5 filiales non SIIC ont été absorbées par une filiale placée sous le régime SIIC. Cette opération a entraîné une charge d'exit tax au taux réduit de 16,5 % calculée sur les plus-values latentes relatives aux biens et droits immobiliers détenus par les filiales absorbées et un produit d'impôt correspondant à la reprise des impôts différés antérieurement calculés au taux normal de 33,33 %.

Les sociétés Immonord, Immobrie et Immodijon ont achevé chacune la construction d'une base logistique et donné leurs biens en location.

Les en-cours de construction au 30 juin 2008 concernent principalement les opérations de construction ou d'extension des biens immobiliers des sociétés Immobiliare et Immolog Auvergne.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés résumés

Les états financiers intermédiaires du premier semestre 2008 résumés portant sur la période de 6 mois arrêtée au 30 juin 2008 du groupe ARGAN ont été préparés conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour l'établissement des états financiers annuels et doivent donc être lus en relation avec les états financiers consolidés du groupe établis au 31 décembre 2007 conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

Les comptes semestriels sont établis suivant les mêmes principes qu'au 31 décembre 2007.

Les exercices arrêtés le 30 juin 2007 et le 31 décembre 2007 présentés en comparatif étaient d'une durée exceptionnelle de 6 mois.

Les comptes consolidés résumés du groupe ARGAN au titre du 1^{er} semestre 2008 sont établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Les normes et interprétations adoptées par l'Union européenne mais non entrées en vigueur pour l'exercice considéré, ou celles adoptées par l'IASB ou l'IFRIC mais non encore adoptées dans l'Union européenne au 30 juin 2008 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

La nouvelle interprétation entrée en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2008 est la suivante :

- IFRIC 11 – Actions propres et transactions intra-groupe (Exercice ouvert à compter du 01/03/07)

Cette interprétation n'a pas eu d'impact sur la situation arrêtée au 30 juin 2008.

Les normes, amendements de normes et interprétations (adoptés ou en cours d'adoption par l'Union Européenne) qui n'ont pas fait l'objet d'une application par anticipation sont les suivants :

- IFRIC 12 – Concession de services
- IAS 1 révisée – Présentation des états financiers (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- Amendements à la norme IAS 23 (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRS 8 – Secteurs opérationnels (Exercice ouvert à compter du 01/01/09)
- IFRIC 13 – Programmes de fidélisation des clients (Exercice ouvert à compter du 01/07/08)
- IFRIC 14 – IAS 19 Limitation de l'actif au titre de prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction.
- IFRIC 15 – Contrats pour la construction d'un bien immobilier

L'application anticipée de ces nouveaux textes n'aurait pas eu d'incidence significative sur les comptes.

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 détenus à des fins de transaction qui sont évalués à leur juste valeur.

Le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

5. Recours à des estimations

L'établissement de comptes consolidés dans le référentiel IFRS conduit la Direction à effectuer des estimations et à formuler des hypothèses qui affectent la valeur comptable de certains éléments d'actifs et de passifs, des produits et des charges, notamment en ce qui concerne :

- la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- la part à moins d'un an de certaines lignes de crédit,
- l'analyse des contrats de location,
- 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 même date que celle 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 coût d'acquisition et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste écart d'acquisition.

Aucune société consolidée n'est concernée du fait que les sociétés incluses dans le périmètre ont toutes été créées par ARGAN.

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.

Les immobilisations incorporelles 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 loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur correspondant à leur valeur de marché qui doit refléter l'état réel du marché et les circonstances prévalant au 30 juin 2008. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations 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.

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs.

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).

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.

A 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. 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 3 à 10 ans.

6.9. Constructions en cours

Les terrains d'assiette d'une opération de construction d'un ensemble immobilier destiné à la location sont comptabilisés en immeuble de placement selon IAS 40. La construction est comptabilisée en immobilisation en cours selon la norme "IAS 16 Immobilisations corporelles" jusqu'à la date d'achèvement de la construction. A la date d'achèvement la construction est transférée en immeuble de placement auquel s'applique la norme IAS 40.

6.10. Dépréciation des écarts d'acquisition et des immobilisations

Les écarts d'acquisition et les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont soumis 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.

6.11. 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. Une dépréciation des créances clients est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. Des difficultés financières importantes rencontrées par le débiteur, la probabilité d'une faillite ou d'une restructuration financière du débiteur et une défaillance ou un défaut de paiement (créance échue depuis plus de 30 jours) constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance. 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.

6.12. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les actifs détenus jusqu'à leur échéance, les actifs disponibles à la vente, les prêts et les créances, les instruments dérivés actifs, les actifs à la juste valeur par résultat et les disponibilités et équivalents de trésorerie.

6.12.1. Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance

Ces actifs sont exclusivement des titres à revenu fixe ou déterminable et à échéance fixe, autres que les prêts et créances, que le Groupe a l'intention et la capacité de détenir jusqu'à leur échéance.

Après leur comptabilisation initiale à la juste valeur, ils sont évalués et comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif et dépréciés, en cas de perte de valeur, en contrepartie du compte de résultat sous la rubrique « autres produits et charges financiers ».

Le Groupe n'a pas de tels placements au 30 juin 2008.

6.12.2. Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs disponibles à la vente comprennent principalement les titres de participation non consolidés et les valeurs mobilières ne répondant pas à la définition des autres catégories d'actifs financiers

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur à chaque clôture. Les variations de la juste valeur des titres sont comptabilisées en capitaux propres.

La juste valeur correspond au prix du marché pour les titres cotés ou à une estimation de la valeur d'utilité pour les titres non cotés.

Le Groupe n'a pas de tels placements au 30 juin 2008.

6.12.3. 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 ».

6.12.4. Instruments financiers dérivés actifs

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 n'utilise pas d'instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

6.12.5. 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.

6.12.6. 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. Capitaux propres

6.13.1. 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.

6.13.2. 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. 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. A leur date de conclusion les emprunts ont été considérés comme souscrits au taux du marché compte tenu notamment de leurs caractéristiques et des garanties accordées, en conséquence aucun retraitement n'a été pratiqué.

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 comptabilisés en charges dans l'exercice au cours duquel ils sont encourus.

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. L'incorporation des coûts d'emprunt affecte uniquement les constructions en cours de production en raison de l'évaluation en juste valeur des constructions achevées.

6.15. Risques financiers ; instruments financiers dérivés

Les risques financiers supportés par le Groupe résultent principalement de son endettement financier à taux variable. Au 30 juin 2008, le Groupe n'utilise pas d'instruments financiers dérivés.

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 évènement 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

Certaines sociétés du Groupe et certains revenus de sociétés qui ont opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

6.19.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. La Société a calculé les impôts différés au taux de 33,33 %. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

6.19.3. Régime SIIC

La société et la quasi totalité des filiales sont placées sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

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 85 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 50 % 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 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 » est payable en quatre versements d'égal montant le 15 décembre de chaque année.

Cette dette a été inscrite dans les dettes d'impôt courant pour la partie payable à moins d'un an et dans les dettes d'impôt non courant pour celle payable à plus d'un an.

En application de la norme IAS 39, cette dette n'étant pas rémunérée, elle a été actualisée au taux de 3,5 %. La différence entre le montant nominal et la valeur actualisée a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

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. En raison du nombre très faible de salariés, ces indemnités ne sont pas significatives et ne sont pas comptabilisées.

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 ferme du bail sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

6.22. Produits et charges locatives

Les charges locatives refacturées à l'euro près sont présentées nettes des refacturations faites aux locataires et ne sont pas présentées séparément dans le compte de résultat.

Les charges locatives dont ARGAN assume le risque de dépassement (facturation au forfait) sont présentées distinctement en produits et en charges.

Les charges locatives enregistrent l'ensemble des charges locatives, qu'elles incombent au locataire, au propriétaire, aux locaux loués ou vacants.

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...).

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.

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. Information sectorielle

Un secteur d'activité est un groupe d'actifs et d'opérations engagé dans la fourniture de services qui sont exposés à des risques et à une rentabilité différents de ceux des autres secteurs d'activité de la société.

La société n'a pas identifié de secteurs d'activité différents dans la mesure où son patrimoine est composé de bases logistiques implantées sur le territoire français hormis trois agences bancaires et un immeuble de bureaux qui représentent moins de 10 % des loyers et de la valeur du patrimoine immobilier du Groupe.

6.27. Gestion des risques

6.27.1. Risque de marché

L'activité de la Société est influencée par l'évolution de l'indice national du coût de la construction sur lequel les loyers sont généralement indexés. La capacité de la Société à augmenter les loyers lors des renouvellements de baux est fonction de l'offre et de la demande sur le marché.

La valeur du portefeuille immobilier dépend de nombreux facteurs dont certains évoluent en fonction de l'environnement économique général.

6.27.2. Risque de contrepartie

Les locataires sont en majorité des sociétés ne présentant pas de risque significatif quant à leur solvabilité.

6.27.3. Risque de liquidité

Une gestion prudente du risque de liquidité implique de maintenir un niveau suffisant de liquidités et de valeurs mobilières et une capacité à lever des fonds. Le risque de liquidité est considéré maîtrisé par la Société.

6.27.4. Risque de taux

La Société est exposée aux effets des fluctuations des taux d'intérêts de marché sur le montant des emprunts à taux variable. Le coût de l'endettement net peut augmenter ou diminuer à la suite de ces fluctuations.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 30.06.2008	% d'intérêt et de contrôle au 31.12.2007
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SARL	ALCYR	429 230 782		100,00%
SCI	BONDY	392 642 971	99,95%	99,95%
SCI	BUSSY	392 642 914	99,90%	99,90%
SARL	CHAPONNE	432 695 211	99,84%	99,84%
SARL	IMMOBRIARE	499 470 763	100,00%	100,00%
SARL	IMMOBRIE	498 135 987	99,84%	99,84%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%
SARL	IMMOCHARTRES	481 768 190	100,00%	100,00%
SARL	IMMODAK	433 876 612	100,00%	100,00%
SARL	IMMODAUPHINE	442 010 088	99,84%	99,84%
SARL	IMMODIJON	498 114 214	99,84%	99,84%
SARL	IMMODOUAI	447 907 379	99,84%	99,84%
SARL	IMMODREUX	484 571 740	100,00%	100,00%
SARL	IMMOFRENEUSE	447 906 975	99,84%	99,84%
SARL	IMMOLOG AUVERGNE	441 346 822	99,84%	99,84%
SARL	IMMOLOG CHAMPAGNE	433 876 737	99,84%	99,84%
SARL	IMMOLOG PROVENCE	441 364 684		100,00%
SARL	IMMOLOGIS	417 708 203	99,80%	99,80%
SARL	IMMOLOGNES	441 346 954		100,00%
SARL	IMMOLOIRE	447 907 262	99,84%	99,84%
SARL	IMMOLORRAINE	484 562 491	100,00%	100,00%
SARL	IMMOMARNE	484 571 773	100,00%	100,00%
SARL	IMMONANTOUR	499 525 939	100,00%	100,00%
SARL	IMMONIERE	447 906 769		100,00%
SARL	IMMONORD	484 571 898	100,00%	100,00%
SARL	IMMOROLL	481 766 186	100,00%	100,00%
SARL	IMMOSAVOIE	481 767 275	100,00%	100,00%
SARL	IMMOTOURNAN	499 468 627	100,00%	100,00%
SARL	IMMOTROYES	498 113 927	99,84%	99,84%
SARL	IMMOVAL	499 468 676	100,00%	100,00%
SCI	PHARMACO	390 349 256		100,00%

Les sociétés sont consolidées suivant la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés Alcyr, Pharmaco, Immolognes, Immolog Provence et Immonière ont été absorbées par Immo Cbi à effet du 1^{er} janvier 2008.

8. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30.06.2008
Valeur brute (logiciels)	9	0	0	9
Amortissements	-5	-1	0	-6
Valeur nette	4	-1	0	3

9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30.06.2008
Agencements et matériel de bureau	367	4	-2	369
Amortissements	-187	-32	2	-217
Valeur nette	180	-28	0	152

10. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2007	Augmentation	Virement poste à poste	Refinancement crédit-bail	Valeur brute au 30.06.2008
Constructions en cours	4 724	2 729	-4 494		2 959

11. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.08	Immeubles de placement 31.12.07	Immeubles de placement 30.06.07
Valeur à l'ouverture	358 561	338 710	260 158
Acquisitions financées en crédit-bail	625		
Révision prix d'achat			
En-cours N-1 mis en service	4 494	502	12 016
Travaux et constructions sur biens en propriété	10 616		
Investissements de l'exercice			32 671
Travaux financés en crédit-bail	893		
Travaux non refinancés sur biens en crédit-bail	198		
Acquisitions d'immeubles financés en crédit-bail	747		
Variation de juste valeur	-2 904	7 809	33 864
Valeur à la clôture	373 230	358 561	338 710

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.08	Immeubles de placement 31.12.07	Immeubles de placement 30.06.07
Terrains d'assiette des constructions en cours	6 086	7 861	
Juste valeur des immeubles de placement en propriété	218 380	201 420	191 430
Juste valeur des immeubles en location-financement	148 764	149 280	147 280
Total	373 230	358 561	338 710

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	26 678	92 305	47 945	166 928

12. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'an	Montant au 30.06.2008
Dépôts et cautionnements versés	37	1	0	0	38
Comptes bloqués en garantie					
Total	37	1	0	0	38

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007
Créances clients et comptes rattachés	8 208	5 975
Clients douteux		
Total brut créances clients	8 208	5 975
Dépréciation		
Total net créances clients	8 208	5 975

Au 30 juin 2008, il n'existe pas de créances clients échues et non dépréciées.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007
Créances fiscales et sociales	3 399	3 437
Autres créances d'exploitation	138	286
Autres charges constatées d'avance	391	58
Autres actifs courants d'exploitation	3 928	3 781
Intérêts d'avance sur location financement	529	519
Autres actifs courants financiers	529	519
Total autres actifs courants	4 457	4 301

Les créances fiscales concernent essentiellement la TVA récupérable liée aux investissements.

15. Actifs financiers à la juste valeur par résultat

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007
Compte bancaire dédié financement des constructions		
Comptes bancaires nantis (+ 3 mois et -1 an)	689	686
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat	689	686

Les comptes bancaires nantis sont affectés en garantie des contrats de crédit baux les plus anciens.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	15 283	25 111	-9 828
Disponibilités	8 161	7 506	656
Trésorerie	23 444	32 617	-9 173

Les titres de placement sont constitués principalement de certificats de dépôt (15,2 millions d'euros)

17. Capitaux propres consolidés

17.1. Composition du capital social

(En euros)	Nombre d'actions	Valeur nominale	Montant du capital
Montant du capital au 30 juin 2008	9 500 000	2	19 000 000

17.2. Dividende versé

(En euros)	30/06/2008	31/12/2007
Dividende global versé (actions propres exclues)	N/A	5 695 597
Dividende net par action en euros		0,60

17.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession
Coût d'acquisition	119	140	-21	15
Dépréciation	-4	-3	-1	
Valeur nette	114	137	-22	
Nombre de titres d'autocontrôle	9 724	10 168	- 444	

18. Dettes financières

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2007	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2008
Emprunts	130 985	7 409		-4 007	134 387
Location-financement	64 090	893		-2 725	62 258
Dettes financières non courantes	195 075	8 302	0	-6 732	196 645
Emprunts	7 520		-3 777	4 007	7 750
Location-financement	4 854		-2 465	2 725	5 114
Intérêts courus emprunts	1 406	1 432	-1 406		1 432
Concours bancaires	354		-76		278
Intérêts courus concours bancaires	5		-5		0
Dettes financières courantes	14 139	1 432	-7 729	6 732	14 574
Total dettes financières brutes	209 214	9 734	-7 729		211 219

Les emprunts souscrits ne sont pas assortis de covenants.

Par ailleurs, 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 30 juin 2008 : 141 887 K€
 - au 31 décembre 2007 : 137 768 K€
- de caution accordée par la société ARGAN, à hauteur de :
 - au 30 juin 2008 : 28 601 K€
 - au 31 décembre 2007 : 28 874 K€

(En milliers d'euros)	30/06/2008	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans	Part à plus de 5 ans	31/12/2007
Emprunts à taux variable	33 035	1 886	7 181	23 969	34 148
Emprunts taux fixe	109 102	5 864	27 561	75 677	104 358
Dette crédit-bail taux variable	50 852	4 024	17 240	29 587	51 909
Dette crédit-bail taux fixe	16 520	1 089	5 964	9 467	17 034
Dettes financières en capital	209 509	12 863	57 946	138 700	207 449

Certaines lignes de crédit ouvertes pour le financement des constructions comportent une date de début de remboursement de l'emprunt qui n'est pas définitivement connue à la date d'établissement des comptes. La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ces lignes de crédit.

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30/06/08	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	21 291	1 835	8 295	11 161	
Redevances de crédit-bail à taux variable	70 746	7 138	27 049	27 059	9 500
Total redevances de crédit-bail futures	92 037	8 973	35 344	38 220	9 500

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.

19. Endettement financier net

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

(En milliers d'euros)	30/06/2008	31/12/2007	Variation
Dette financière brute	211 219	209 214	2 005
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-23 444	-32 617	9 173
Endettement financier net	187 775	176 597	11 178

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007	Variation
Dépôts de garantie	2 560	2 203	357

21. Dette d'impôt

(En milliers d'euros)	Dette au 31/12/2007	Augmentation	Diminution	Dette au 30/06/2008
Dette exit tax avant actualisation	6 936	12 225		19 161
Effet actualisation	-449	-982	306	-1 125
Dette d'exit tax	6 487	11 243	306	18 036

(En milliers d'euros)	Dette au 30/06/08	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de 5 ans
Dette exit tax avant actualisation	19 161	5 368	13 793
Effet actualisation	-1 126	-84	-1 042
Dette d'exit tax	18 035	5 284	12 751

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007	Variation
Impôts différés actifs	3		3
Total impôts différés actifs	3	0	3
IDP sur retraitement juste valeur des immeubles en propre			
IDP sur retraitement des immeubles en crédit-bail		23 161	-23 161
Autres impôts différés compensés par entité fiscale		2 923	-2 923
Total impôts différés passifs		26 083	-26 083

Chaque différence temporelle a donné lieu à la comptabilisation d'un impôt différé. Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés actifs et passifs sont compensés par entité fiscale. En 2007, les impôts différés portent principalement sur les déficits reportables des entités récentes qui n'ont pas encore d'activité et qui n'ont pas opté pour le régime SIIC.

22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2008	Montant au 31.12.2007
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	887	593
Instruments financiers dérivés		
Dettes fiscales	3 687	2 932
Dettes sociales	105	147
Autres dettes courantes	109	106
Produits constatés d'avance	7 405	6 287
Total autres passifs courants	12 193	10 065

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 clôture.

23. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	30/06/2008	30/06/2007	31/12/2007
Revenus locatifs	12 767	10 552	11 714
Charges locatives facturées au forfait			
Autres produits sur immeubles	495		
Total des produits sur immeubles	13 262	10 552	11 714
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)			
Autres charges sur immeubles			
Total des charges sur immeubles	0	0	0
Revenus nets des immeubles	13 262	10 552	11 714

24. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	30/06/2008	30/06/2007	31/12/2007
Revenus VMP monétaires <3 mois		20	60
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	603	217	715
Résultat des couvertures de taux			
Produits de trésorerie	603	237	775
Intérêts sur emprunts et découverts	-5 437	-4 282	-5 232
Résultat VMP	-10		
Coût de l'endettement financier brut	-5 447	-4 282	-5 232
Coût de l'endettement financier net	-4 844	-4 045	-4 457

25. Impôt sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	30/06/2008	30/06/2007	31/12/2007
Impôts courants	-158	-548	-430
Impôts différés	26 085	-12 746	18 617
Exit tax	-11 243	0	-8 651
Total	14 684	-13 294	9 536

26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	30/06/2008	30/06/2007	31/12/2007
Bénéfice avant impôts	4 148	38 760	13 904
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-1 383	-12 920	-4 635
IS sur frais de fusion et frais d'émission (imputés sur les capitaux propres)	0	-478	0
Incidence du secteur non taxable	1 224	0	3 275
Reprise des impôts différés des sociétés SIIC	26 083	0	19 547
Exit tax actualisée	-11 243	0	-8 651
Autres décalages	2	104	0
Charge d'impôt effective	14 684	-13 294	9 536

Au 30 juin 2007, et compte tenu de la situation fiscale des sociétés du Groupe (pas d'option pour le régime des SIIC à cette date), les impôts différés étaient calculés sur la base d'un taux d'IS de 33,33 %. L'entrée dans le régime SIIC se traduit par une reprise des impôts différés antérieurement constatés au taux de droit commun et par la constatation d'une charge d'exit tax au taux de 16,5 %.

27. Résultat par action

Calcul du résultat par action	30/06/2008	30/06/2007	31/12/2007
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	18 829	25 440	23 421
Nombre d'actions en capital	9 500 000	9 500 000	9 500 000
Actions propres (pondérées)	-8 969	0	-7 356
Nombre d'actions retenues	9 491 031	9 500 000	9 492 644
Résultat par action (en euros)	1,98	2,68	2,47

28. Détail de certains postes du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2007
Trésorerie et équivalent de trésorerie	23 444	32 617	35 430
Concours bancaires et intérêts courus	-279	-359	-1 725
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	23 165	32 258	33 705

29. Evènements postérieurs à la clôture

La société a procédé au cours du début du 2^{ème} semestre 2008 à la poursuite de son programme de construction.

30. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	30/06/2008	31/12/2007
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	8 459	8 368
Cautions reçues	3 697	2 952
Total engagements actif	12 156	11 320
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	220	220
Engagements construction d'immeubles de placement	10 511	9 473
Total engagements passif	10 731	9 693

Certains baux sont assortis d'engagements locatifs.

31. Relations avec les parties liées

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

Avantages dirigeants (En milliers d'euros)	30/06/2008	31/12/2007	30/06/2007
Salaires	121	150	143
Jetons de présence	6	2	
Rémunération globale	127	152	143

La société n'a mis en place aucun dispositif particulier de retraite ou d'indemnités en cas de cessation des fonctions des mandataires sociaux.

A l'exception des dirigeants, aucune autre partie liée n'a été identifiée.

32. Effectifs

Effectifs	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 30 juin 2008	5	3	8
Effectif moyen au 31 décembre 2007	4	3	7
Effectif moyen au 30 juin 2007	3	3	6