



## **ARGAN**

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 32.755.266 Euros

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

### **Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2018**

Du 1er janvier au 30 juin 2018

I - Bilan consolidé

<b>ACTIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Actifs non courants :</b>			
Immobilisations incorporelles	8	17	23
Immobilisations corporelles	9	10 237	10 343
Immobilisations en-cours	10.1	29 001	8 606
Immeubles de placement	10.2	1 322 065	1 255 895
Participations entreprises associés	16	3 606	27
Instruments financiers dérivés	11	764	1 271
Autres actifs non courants	12	3 031	8 400
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1 368 722</b>	<b>1 284 566</b>
<b>Actifs courants :</b>			
Créances clients	13	24 217	23 241
Autres actifs courants	14	34 895	11 271
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	114 538	102 435
<b>Total actifs courants</b>		<b>173 650</b>	<b>136 948</b>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>			
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 542 372</b>	<b>1 421 513</b>

<b>PASSIF (En milliers d'euros)</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Capitaux propres :</b>			
Capital	17.1	32 755	32 328
Primes	17.1	52 722	57 127
Réserves		429 018	343 343
Titres d'autocontrôle	17.3	-65	-52
Réévaluation des instruments financiers	11	-5 931	-6 746
Résultat		73 582	91 682
<b>Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère</b>		<b>582 080</b>	<b>517 683</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>			
<b>Total des capitaux propres consolidés</b>		<b>582 080</b>	<b>517 683</b>
<b>Passifs non courants :</b>			
Part à long terme des dettes financières	18	753 496	731 744
Instruments financiers dérivés	11	1 183	117
Dépôts de garantie	19	6 159	8 767
Provisions	20		
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21		
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>760 838</b>	<b>740 628</b>
<b>Passifs courants :</b>			
Part à court terme des dettes financières	18	119 607	115 238
Instruments financiers dérivés	11		190
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC - Impôts courants)	21	505	659
Dettes sur immobilisations		7 725	3 757
Provisions	20	527	
Autres passifs courants	22	71 091	43 359
<b>Total des passifs courants</b>		<b>199 454</b>	<b>163 203</b>
<b>Passifs classés comme détenus en vue de la vente</b>			
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 542 372</b>	<b>1 421 513</b>

## II - Compte de résultat consolidé

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 30 juin 2018

En milliers d'euros	Notes	30.06.2018	30.06.2017
Revenus locatifs		43 583	36 284
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
<b>Revenus nets des immeubles</b>	23	<b>43 583</b>	<b>36 284</b>
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-2 024	-1 275
Charges externes		-930	-1 407
Impôts et taxes		-749	-669
Dotations aux amortissements et provisions		-151	-75
Autres produits et charges d'exploitation		-504	661
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>39 224</b>	<b>33 520</b>
Résultat des cessions	10	2 970	-66
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	39 876	29 157
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>82 070</b>	<b>62 611</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	24	154	109
Coût de l'endettement financier brut	24	-10 876	-9 852
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	24	<b>-10 721</b>	<b>-9 744</b>
Autres produits et charges financiers	25	-511	
Charge ou produit d'impôt	26	-834	-46
Quote part de résultat des entreprises associées	16	3 579	-3
<b>Résultat net</b>		<b>73 582</b>	<b>52 819</b>
Porteurs de capitaux de la société mère		73 582	52 819
Participations ne conférant pas le contrôle			
<b>Résultat par action en euros</b>	27	<b>4,53</b>	<b>3,62</b>
<b>Résultat dilué par action en euros</b>	27	<b>4,53</b>	<b>3,62</b>

---

III – Etat des produits et charges comptabilisés

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Notes</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
<b>Résultat de la période</b>		<b>73 582</b>	<b>52 819</b>
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	11	319	3 590
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>319</b>	<b>3 590</b>
<b>Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>73 901</b>	<b>56 409</b>
- Dont part du Groupe		73 901	56 409
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2018	30.06.2017
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>73 582</b>	<b>52 819</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		679	75
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	10	-39 876	-29 157
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	11	511	
Charges calculées		10	99
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	10	-2 970	66
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées		-3 579	3
Coût de l'endettement financier net	24	10 721	9 744
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26	834	46
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)</b>		<b>39 912</b>	<b>33 693</b>
Impôts courants (B1)		-988	-46
Exit tax payée (B2)			
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		5 064	8 380
<b>Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)</b>		<b>43 989</b>	<b>42 027</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-128 978	-45 244
Cessions d'immobilisations	10	89 990	6
Acquisitions d'immobilisations financières	12	243	-2 152
Diminutions des immobilisations financières			
Variation de périmètre			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		3 968	-4 000
Autres flux liés aux opérations d'investissement			-263
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)</b>		<b>-34 777</b>	<b>-51 652</b>
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	17.3	-9	56
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	17.2	-9 504	-5 247
Encaissements liés aux emprunts		94 119	56 824
Remboursements d'emprunts et dettes financières	18.1	-71 097	-22 342
Remboursements d'instruments financiers dérivés			
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-10 616	-9 744
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			-920
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)</b>		<b>2 892</b>	<b>18 627</b>
<b>Variation de la trésorerie nette (D + E + F)</b>		<b>12 104</b>	<b>9 002</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>102 381</b>	<b>35 140</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	28	<b>114 485</b>	<b>44 143</b>

V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31 Décembre 2016</b>	<b>28 958</b>	<b>273 612</b>	<b>-78</b>	<b>-11 540</b>	<b>95 249</b>	<b>386 202</b>	<b>0</b>	<b>386 202</b>
Dividende	639	7 442			-13 328	-5 247		-5 247
Affectation résultat non distribué		81 921			-81 921	0		0
Actions propres			26			26		26
Attribution d'actions gratuites		194				194		194
Augmentations de capital	2 731	37 269				40 000		40 000
Résultat de cession d'actions propres		30				30		30
Résultat global au 31 décembre 2017				4 794	91 682	96 477		96 477
<b>Capitaux propres au 31 décembre 2017</b>	<b>32 328</b>	<b>400 469</b>	<b>-52</b>	<b>-6 746</b>	<b>91 683</b>	<b>517 683</b>	<b>0</b>	<b>517 683</b>
Dividende	427	6 575			-16 507	-9 505		-9 505
Affectation résultat non distribué		74 680		496	-75 176	0		0
Actions propres			-13			-13		-13
Attribution d'actions gratuites		10				10		10
Résultat de cession d'actions propres		5				5		5
Résultat global au 30 juin 2018				319	73 582	73 901		73 901
<b>Capitaux propres au 30 juin 2018</b>	<b>32 755</b>	<b>481 739</b>	<b>-65</b>	<b>-5 931</b>	<b>73 582</b>	<b>582 080</b>	<b>0</b>	<b>582 080</b>

**VI - Annexe aux comptes consolidés semestriels**  
**Période du 1er janvier au 30 juin 2018**

<b>1. INFORMATIONS GENERALES.....</b>	<b>9</b>
<b>2. FAITS CARACTERISTIQUES.....</b>	<b>9</b>
<b>3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....</b>	<b>9</b>
<b>4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION.....</b>	<b>10</b>
<b>5. RECOURS A DES ESTIMATIONS.....</b>	<b>10</b>
<b>6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES .....</b>	<b>11</b>
6.1. <b>METHODES DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>11</b>
6.2. <b>PERIODE DE CONSOLIDATION.....</b>	<b>11</b>
6.3. <b>OPERATIONS RECIPROQUES .....</b>	<b>11</b>
6.4. <b>REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES .....</b>	<b>11</b>
6.5. <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....</b>	<b>11</b>
6.6. <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40) .....</b>	<b>11</b>
6.6.1. <i>Méthodologie.....</i>	<i>12</i>
6.6.2. <i>Juste Valeur.....</i>	<i>12</i>
6.7. <b>CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT .....</b>	<b>12</b>
6.8. <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....</b>	<b>13</b>
6.9. <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS .....</b>	<b>13</b>
6.10. <b>DEPRECIATION DES ECARTS D'ACQUISITION ET DES IMMOBILISATIONS.....</b>	<b>13</b>
6.11. <b>CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS .....</b>	<b>13</b>
6.12. <b>ACTIFS FINANCIERS.....</b>	<b>14</b>
6.12.1. <i>Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance .....</i>	<i>14</i>
6.12.2. <i>Actifs financiers disponibles à la vente .....</i>	<i>14</i>
6.12.3. <i>Prêts et créances.....</i>	<i>14</i>
6.12.4. <i>Instruments financiers.....</i>	<i>14</i>
6.12.5. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat.....</i>	<i>15</i>
6.12.6. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie.....</i>	<i>15</i>
6.12.7. <i>Actifs destinés à être cédés .....</i>	<i>15</i>
6.13. <b>CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>15</b>
6.13.1. <i>Titres d'autocontrôle.....</i>	<i>15</i>
6.13.2. <i>Subventions d'investissement.....</i>	<i>15</i>
6.13.3. <i>Paiements en actions.....</i>	<i>16</i>
6.14. <b>DETTES FINANCIERES.....</b>	<b>16</b>
6.15. <b>DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS .....</b>	<b>17</b>
6.16. <b>PROVISIONS .....</b>	<b>17</b>
6.17. <b>FOURNISSEURS.....</b>	<b>17</b>
6.18. <b>IMPOTS.....</b>	<b>17</b>
6.18.1. <i>Impôts courants .....</i>	<i>17</i>
6.18.2. <i>Impôts différés .....</i>	<i>17</i>
6.18.3. <i>Régime SIIC.....</i>	<i>17</i>
6.19. <b>AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES .....</b>	<b>18</b>
6.20. <b>REVENUS LOCATIFS.....</b>	<b>18</b>
6.21. <b>PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....</b>	<b>18</b>
6.22. <b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....</b>	<b>18</b>
6.23. <b>RESULTAT PAR ACTION .....</b>	<b>19</b>
6.24. <b>PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS .....</b>	<b>19</b>
6.25. <b>SECTEURS OPERATIONNELS .....</b>	<b>19</b>
6.26. <b>GESTION DES RISQUES.....</b>	<b>19</b>
6.26.1. <i>Risque de marché.....</i>	<i>19</i>
6.26.2. <i>Risque de contrepartie.....</i>	<i>19</i>
6.26.3. <i>Risques de liquidité et de crédit.....</i>	<i>20</i>
6.26.4. <i>Risque de taux.....</i>	<i>20</i>

6.26.5.	Risque de marché actions.....	20
6.26.6.	Risque lié à l'évaluation du patrimoine.....	20
6.26.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	20
<b>7.</b>	<b>PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES .....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT .....</b>	<b>21</b>
10.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS .....	21
10.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	22
10.3.	HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	22
10.4.	RECAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMOBILISATIONS EN COURS .....	23
10.5.	RESULTAT DE CESSON DES IMMEUBLES.....	25
10.6.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR .....	25
<b>11.</b>	<b>INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET .....</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS .....</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>CREANCES CLIENTS.....</b>	<b>27</b>
<b>14.</b>	<b>AUTRES ACTIFS COURANTS.....</b>	<b>27</b>
<b>15.</b>	<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE .....</b>	<b>27</b>
<b>16.</b>	<b>PARTICIPATIONS ENTREPRISES ASSOCIES.....</b>	<b>27</b>
<b>17.</b>	<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....</b>	<b>28</b>
17.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL .....	28
17.2.	DIVIDENDE VERSE .....	28
17.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE .....	28
17.4.	ACTIONS GRATUITES.....	28
<b>18.</b>	<b>DETTES FINANCIERES .....</b>	<b>29</b>
18.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	29
18.2.	ECHANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE .....	29
18.3.	ECHANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT.....	30
18.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET.....	30
<b>19.</b>	<b>DEPOTS DE GARANTIE.....</b>	<b>30</b>
<b>20.</b>	<b>PROVISIONS.....</b>	<b>30</b>
<b>21.</b>	<b>DETTE D'IMPOT.....</b>	<b>31</b>
<b>22.</b>	<b>AUTRES PASSIFS COURANTS.....</b>	<b>31</b>
<b>23.</b>	<b>REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....</b>	<b>31</b>
<b>24.</b>	<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET.....</b>	<b>31</b>
<b>25.</b>	<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS .....</b>	<b>32</b>
<b>26.</b>	<b>RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT .....</b>	<b>32</b>
<b>27.</b>	<b>RESULTAT PAR ACTION .....</b>	<b>32</b>
<b>28.</b>	<b>DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>32</b>
<b>29.</b>	<b>ENGAGEMENTS HORS BILAN.....</b>	<b>33</b>
<b>30.</b>	<b>COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS .....</b>	<b>33</b>
<b>31.</b>	<b>RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES.....</b>	<b>34</b>
<b>32.</b>	<b>EFFECTIFS.....</b>	<b>34</b>
<b>33.</b>	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>34</b>
<b>34.</b>	<b>EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....</b>	<b>34</b>

## **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 sa filiale « Immo CBI » sont placées sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1er juillet 2007.

Le groupe a pris une participation à hauteur de 49.9% au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

La Société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B, depuis le 25 juin 2007.

## **2. Faits caractéristiques**

En janvier, ARGAN a acquis une plateforme neuve de 17 500 m<sup>2</sup>, située à Strasbourg (67), et louée pour 10 ans fermes à BMW. Au cours du même mois, la société a procédé à la livraison de l'extension de 3 000 m<sup>2</sup> de la plateforme située à Cergy (95), louée à Auchan, qui passe ainsi de 11 000 m<sup>2</sup> à 14 000 m<sup>2</sup>.

En mars, ARGAN a fait l'acquisition d'une plateforme de 20 000 m<sup>2</sup>, située à Wissous (91), qui fera l'objet d'une restructuration lourde dans l'objectif de la rendre disponible à la location à compter de juin 2019.

En juin, la société a mis en loyer une plateforme neuve de 54 000 m<sup>2</sup>, située à Wissous (91), et louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix.

En parallèle, ARGAN a cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m<sup>2</sup>.

## **3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés**

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2018, ont été arrêtés par le Directoire le 10 juillet 2018.

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 ([http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)).

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 2018 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2018, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec les clients (publié le 28 mai 2014),
- Amendements à IFRS 15 : Clarifications apportées à la norme IFRS 15- Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients (publié le 12 avril 2016),
- IFRS 9 : Instruments financiers (publié le 24 juillet 2014),
- Amendements à IFRS 4 : Application de la norme IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (publié le 12 septembre 2016),
- Modifications d'IFRS 2 : Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé en actions (publié le 20 juin 2016),
- IAS 40 : Transferts d'immeubles de placement (publié le 8 décembre 2016),

- 
- Interprétation IFRIC 22 : Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée (publié le 8 décembre 2016),
  - Annual improvements (cycle 2014-2016) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2014-2016 (publié le 8 décembre 2016).

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 2018 :

- IFRS 16 : Contrats de locations (publié le 13 janvier 2016),
- Modification d'IFRS 9 : Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative (publié le 12 octobre 2017),

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, des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

##### Application de l'IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur »

Le Groupe ARGAN applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 la norme IFRS 13, laquelle définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu 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 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.

### **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 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. 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. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

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.

#### 6.6.1. Méthodologie

La méthodologie retenue est principalement la technique de capitalisation du revenu net ou d'actualisation de flux futurs. Cette dernière méthode a été 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.

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 calculé par rapport à 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</u>	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation DCF	3
- taux de rendement de sortie du DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2
<u>Bureaux</u>	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation DCF	3
- 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.

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 :

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

### 6.9. 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) ».

### 6.10. 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 2018.

### 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 2018.

### 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

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 enregistré 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 30 juin 2018 n'a pas eu d'impact significatif.

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

#### **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.

#### **6.12.7. Actifs 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 et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés en « Actifs ou passifs destinés à être cédés » sans possibilité de compensation et évalués à la plus faible de leur valeur comptable ou de leur juste valeur nette des frais de cession. La juste valeur des immeubles sous promesse de vente correspond à la valeur de vente inscrite dans la promesse, nette des frais de cession à la charge du Groupe.

### **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.

---

### 6.13.3. Paiements en actions

Le 17 juillet 2013, 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 2013, 2014 et 2015. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2013 / 2014 / 2015, mesuré le 31 décembre 2015, date de fin de ce plan triennal. Compte tenu du fait que l'ensemble de ces critères n'est évalué qu'à la fin de l'exercice 2015, des acomptes ont été attribués au cours des deux premiers exercices 2013 et 2014.

Ainsi, au cours de sa séance du 21 janvier 2014, le Directoire a effectivement attribué 16 800 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 30 juin 2018, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et étant définitivement acquises est de 10 800 actions.

Au cours de sa séance du 20 janvier 2015, le Directoire a effectivement attribué 13 200 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 30 juin 2018, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et étant définitivement acquises est de 9 600 actions.

Au cours de sa séance du 19 janvier 2016, le Directoire a effectivement attribué 22 224 actions de la Société au bénéfice du personnel salarié et des dirigeants de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période de deux ans à compter dudit Directoire.

Au 30 juin 2018, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et étant définitivement acquises est de 19 595 actions.

Le 20 juillet 2016, 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 2016, 2017 et 2018. L'attribution gratuite d'actions dépend du succès du plan triennal 2016 / 2017 / 2018, mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal. L'attribution se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2019, selon les performances du plan triennal.

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 2 ans 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.

### 6.14. 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.

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.

---

### 6.15. 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.

### 6.16. 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.

### 6.17. 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.

### 6.18. Impôts

#### 6.18.1. Impôts courants

Certains revenus de sociétés qui ont opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

L'activité de la SCCV Nantour n'est pas éligible au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

#### 6.18.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 33,33%. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12. Le Groupe n'a comptabilisé aucun impôt différé au 30 juin 2018.

#### 6.18.3. Régime SIIC

La société et sa filiale IMMO CBI 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 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 60 % 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 » est payable sur quatre ans en quatre versements d'égal montant.

A compter du 1er janvier 2009, le taux de l'impôt de sortie est passé à 19%.

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 à l'origine a un impact positif sur les capitaux propres et donnera lieu à une charge sur les périodes postérieures jusqu'à extinction de la dette.

A la date du 30 juin 2018, l'intégralité de l'« exit tax » a été réglée.

### **6.19. 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.

### **6.20. 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.

### **6.21. 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.

### **6.22. 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.

### 6.23. 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).

### 6.24. 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.

### 6.25. 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.

### 6.26. Gestion des risques

#### 6.26.1. Risque de marché

L'évolution de la conjoncture économique générale est susceptible d'avoir une influence sur la demande de nouvelles surfaces d'entrepôt, ainsi qu'une incidence à long terme sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers.

Par ailleurs, l'évolution de la situation économique a un impact sur les variations des indices INSEE (ICC : Indice du coût de la construction ou ILAT : indice des loyers des activités tertiaires) sur lesquels sont indexés les loyers de la Société. Cependant, la Société a mis en œuvre dans 48% de ses baux un système de tunnel d'indexation ou de pré-indexation des loyers afin de limiter les effets de l'indexation selon les indices INSEE.

#### 6.26.2. Risque de contrepartie

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

Chaque preneur à bail fait l'objet d'une étude financière préalable, et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

#### **6.26.3. Risques de liquidité et de crédit**

Les caractéristiques de la société (baux conclus sur des durées fermes relativement longues, vacance nulle à ce jour, financement par un endettement à moyen / long terme et majoritairement à taux fixe) lui permettent d'avoir une bonne visibilité sur le niveau prévisionnel de sa trésorerie. 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 ces opérations de développement par accès à des financements moyen / long terme auprès des établissements financiers.

#### **6.26.4. 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 11, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 7%.

#### **6.26.5. 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 17.3)

#### **6.26.6. 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 marché des entrepôts a marqué un ralentissement au cours des six premiers mois de l'année 2018, après le niveau exceptionnel enregistré en 2017. Mais compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier toujours favorable, les taux de rendement locatif ont poursuivi leur compression, entraînant une variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

#### **6.26.7. 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.

## 7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2018	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/17
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%

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

## 8. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30.06.2018
Valeur brute (logiciels)	51			51
Amortissements	-28	-6	0	-34
<b>Valeur nette</b>	<b>23</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>17</b>

## 9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30.06.2018
Constructions	9 976			9 976
Amortissements constructions	-79	-89		-168
Agencements et matériel de bureau	973	40		1 013
Amortissements agencements et matériel de bureau	-527	-56		-583
<b>Valeur nette</b>	<b>10 343</b>	<b>-106</b>	<b>0</b>	<b>10 237</b>

## 10. Immeubles de placement

### 10.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 30.06.18
Valeur des constructions en cours	8 606	23 121	-2 726	0	29 001

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 30 juin 2018, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le second semestre 2018.

## 10.2. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.2018	Immeubles de placement 31.12.2017
<b>Valeur à l'ouverture</b>	<b>1 255 895</b>	<b>1 022 535</b>
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	108 304	102 852
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	2 672	15 272
Travaux et constructions sur biens en propriété	1 357	27 527
Subvention reçues		
Variation de périmètre		
Travaux financés en location-financement	43	
Travaux non refinancés en location-financement		
Acquisitions d'immeubles en location-financement		53 066
Juste valeur des immeubles vendus	-86 082	-1 920
Reclassement en actif destiné à être cédé	0	0
Variation de juste valeur	39 876	36 563
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>1 322 065</b>	<b>1 255 895</b>

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation hors droits du patrimoine de la société par un expert indépendant est en baisse et passe de 6.87% au 31 décembre 2017 à 6.56% au 30 juin 2018.

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 7.10%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 8.30%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.2018	Immeubles de placement 31.12.2017
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	749 337	679 967
Juste Valeur des immeubles en location-financement	572 728	575 928
<b>Total</b>	<b>1 322 065</b>	<b>1 255 895</b>

## 10.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 30.06.2018			Juste valeur au 31.12.2017		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	1 322 065	0	0	1 255 895
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 322 065</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 255 895</b>

#### 10.4. Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017
<b>Valeur à l'ouverture (dont en-cours)</b>	<b>1 264 501</b>	<b>1 040 801</b>
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	39 876	37 005
Acquisitions d'immeubles et travaux	132 824	188 615
Immeubles destinés à la vente		
Subventions annulées		
Cessions d'immeubles	-86 082	-1 920
Cessions des en-cours	-53	
<b>Valeur à la clôture</b>	<b>1 351 066</b>	<b>1 264 501</b>
Dont immobilisations en cours	<b>29 001</b>	<b>8 606</b>
Dont Immeubles de placement	<b>1 322 065</b>	<b>1 255 895</b>

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes (15 actifs sur les 56 actifs expertisés du patrimoine ne sont pas pris en compte du fait de leurs spécificités : entrepôts frigorifiques, messagerie, bureaux, baux à construction sur Autorisation d'Occupation Temporaire et locaux vacants)

<b>Ile de France / Oise - 21 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (19 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	76 €	67 €	6,65%	7,45%	8,00%	8,54%	9,18%
Les plus basses	37 €	39 €	4,80%	5,00%	5,07%	4,74%	4,83%
<b>Moyenne</b>	<b>52 €</b>	<b>50 €</b>	<b>5,49%</b>	<b>6,33%</b>	<b>6,62%</b>	<b>6,12%</b>	<b>6,53%</b>

<b>Rhône Alpes / Bourgogne - 5 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	66 €	48 €	5,85%	6,85%	8,15%	5,89%	9,10%
Les plus basses	40 €	40 €	5,30%	5,60%	6,50%	8,53%	6,26%
<b>Moyenne</b>	<b>54 €</b>	<b>43 €</b>	<b>5,43%</b>	<b>6,30%</b>	<b>7,06%</b>	<b>7,11%</b>	<b>7,57%</b>

<b>Région Hauts de France - 2 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	60 €	45 €	5,25%	6,15%	6,84%	7,31%	7,81%
Les plus basses	47 €	45 €	4,85%	5,85%	5,50%	5,71%	5,81%
<b>Moyenne</b>	<b>53 €</b>	<b>45 €</b>	<b>5,05%</b>	<b>6,00%</b>	<b>6,17%</b>	<b>6,51%</b>	<b>6,81%</b>

<b>Région Occitanie – 1 actif</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	35 €	35 €	6,30%	6,30%	7,35%	6,35%	6,79%
Les plus basses	35 €	35 €	6,30%	6,30%	7,35%	6,35%	6,79%
<b>Moyenne</b>	<b>35 €</b>	<b>35 €</b>	<b>6,30%</b>	<b>6,30%</b>	<b>7,35%</b>	<b>6,35%</b>	<b>6,79%</b>

<b>Le reste - 4 actifs diffus</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	70 €	69 €	6,00%	7,30%	7,55%	6,77%	6,89%
Les plus basses	35 €	35 €	5,15%	5,30%	6,25%	5,66%	5,93%
<b>Moyenne</b>	<b>52 €</b>	<b>50 €</b>	<b>5,60%</b>	<b>6,41%</b>	<b>6,84%</b>	<b>6,11%</b>	<b>6,37%</b>

<b>Messageries métropoles régionales - 4 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	96 €	84 €	7,15%	7,90%	7,80%	8,00%	8,14%
Les plus basses	63 €	63 €	5,35%	6,60%	7,25%	6,03%	6,41%
<b>Moyenne</b>	<b>77 €</b>	<b>74 €</b>	<b>6,09%</b>	<b>7,30%</b>	<b>7,41%</b>	<b>6,85%</b>	<b>7,13%</b>

<b>Messageries Ile de France - 4 actifs</b>							
Valeurs	Loyer €/ m <sup>2</sup> / an	Valeur locative €/ m <sup>2</sup> / an	Taux d'actualisation sur flux fermes (3 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	118 €	99 €	5,95%	7,45%	8,15%	7,50%	7,63%
Les plus basses	67 €	68 €	4,80%	5,25%	5,40%	4,99%	5,08%
<b>Moyenne</b>	<b>93 €</b>	<b>86 €</b>	<b>5,34%</b>	<b>6,46%</b>	<b>6,75%</b>	<b>6,57%</b>	<b>6,79%</b>

### 10.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2018	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2017
Prix de cession des immeubles vendus	92 250	9 317
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-86 082	-1 920
Frais de cession et investissements	-3 148	3
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	-50	-66
<b>Total des résultats de cession</b>	<b>2 970</b>	<b>7 334</b>

### 10.6. 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	84 153	241 291	138 907	464 351

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

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 30.06.2018	Juste valeur au 31.12.2017	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaier
Swaps de taux, payeur fixe	-981	-214	-767	-767		5 402
Caps et tunnels	562	1 178	-616		616	1 812
Amortissements soulte					1 086	-1 086
<b>Total instruments de couverture de flux de trésorerie</b>	<b>-419</b>	<b>964</b>	<b>-1 383</b>	<b>319</b>	<b>616</b>	<b>6 128</b>
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-5 931	-6 746	815			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-616	495	-1 111			
<i>Dont contrepartie soulte</i>	6 128	7 215	-1 087			

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018			Montant au 31.12.2017		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	269 705	156 609	164 914	230 171	136 233	179 288
Dette Location financement		110 456	166 933		115 479	184 884
Emprunts RCF			20			10
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		271 662	-271 662		278 163	-278 163
<b>Dettes Financières</b>	<b>269 705</b>	<b>538 727</b>	<b>60 205</b>	<b>230 171</b>	<b>529 875</b>	<b>86 019</b>
<b>Total</b>		<b>868 635</b>			<b>846 065</b>	

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

Le Groupe a conclu des swaps d'intérêt et des tunnels dont la prime est nulle, qui permettent de limiter l'impact de la volatilité des flux de trésorerie futurs liés aux paiements d'intérêts relatifs aux emprunts à taux 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<sup>er</sup> janvier 2018 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2018	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 9	7 600	5 357	Taux fixe contre taux variable	2,245%	Euribor 3 mois	2012-2018
Swap 17	22 000	17 233	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	7 535	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	14 560	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4 090	3 222	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	7 402	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	4 195	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	23 772	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	4 276	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	7 256	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5 012	4 573	Tunnel à prime nulle	-0,26% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 33	45 806	40 537	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 0,93%	Euribor 3 mois	2013-2020
Tunnel 34	10 500	9 621	Tunnel à prime nulle	-0,55% / + 1,75%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 35	41 282	130 902	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	140 760	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 37	8 373	7 863	Tunnel à prime nulle	-0,01% / + 1,4%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17 431	16 308	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9 600	9 311	Tunnel à prime nulle	-0,125% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 40	11 933	11 748	Tunnel à prime nulle	+0,12% / + 2%	Euribor 3 mois	2018-2024
Tunnel 41	28 190	26 791	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au 30 juin 2018 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2018	Type	Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 42	2 505	2 505	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	43 000	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030

## 12. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2018
Dépôts et cautionnements versés	2 847	2	-244	2 605
Avances versées sur immobilisations	5 553		-5 127	426
Autres Prêts	0			0
<b>Total</b>	<b>8 400</b>	<b>2</b>	<b>-5 371</b>	<b>3 031</b>

### 13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017
Créances clients et comptes rattachés	24 217	23 241
Clients douteux	0	0
<b>Total brut créances clients</b>	<b>24 217</b>	<b>23 241</b>
Dépréciation	0	0
<b>Total net créances clients</b>	<b>24 217</b>	<b>23 241</b>

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 3ème trimestre 2018 qui sont produites avant le 30 juin 2018.

### 14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017
Créances fiscales et sociales	22 486	1 105
Autres créances d'exploitation	12 031	10 110
Autres charges constatées d'avance	378	57
<b>Autres actifs courants d'exploitation</b>	<b>34 895</b>	<b>11 271</b>
Intérêts d'avance sur location financement		
<b>Autres actifs courants financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>34 895</b>	<b>11 271</b>

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

### 15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	45 501	50 001	-4 500
Disponibilités	69 037	52 434	16 603
<b>Trésorerie</b>	<b>114 538</b>	<b>102 435</b>	<b>12 103</b>

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

### 16. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01/01/18	27	0	0
Quote-part résultat 30/06/2018	3 579		
<b>Solde au 30/06/18</b>	<b>3 606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Le groupe a pris une participation de 49.9% dans la SCCV Nantour en décembre 2016 pour un montant de 4 990€. Au 30 juin 2018, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 3 606 milliers d'euros.

## 17. Capitaux propres consolidés

### 17.1. Composition du capital social

(En milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Valeur nominale (en €)	Montant du capital après l'opération	Montant de la prime après l'opération
Position au 1er janvier 2018	16 164 156	2	32 328	57 127
Actions gratuites	19 595	2	39	-275
Dividende en actions	193 882	2	388	6 535
Dividende				-10 665
<b>Montant du capital au 30 juin 2018</b>	<b>16 377 633</b>	<b>2</b>	<b>32 755</b>	<b>52 722</b>

### 17.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	30.06.2018	31.12.2017
Dividende net par action (en euros)	1,02	0,92
Dividende global versé	16 506	13 328
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-7 002	-8 081
<b>Dividende payé</b>	<b>9 504</b>	<b>5 247</b>

### 17.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	65	52	14	5	-9
Dépréciation			0		
Valeur nette	65	52	14		
Nombre de titres d'autocontrôle	1 646	1 319	327		

### 17.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2015
Date d'attribution	19/01/2016
Nombre de bénéficiaires	5
Date d'acquisition	19/01/2018
Nombre d'actions gratuites	19 595
Cours à la date d'attribution (en €)	21,11
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	0,88
Dividende / action attendu année N+2 (en €)	0,91
Juste Valeur des actions (en €)	19,32
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	9 853

## 18. Dettes financières

### 18.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2018
Emprunts	305 998		94 058		-49 914	350 142
Emprunts obligataires	155 000					155 000
Location-financement	273 569				-22 492	251 077
Frais d'émission	-2 823			-356	456	-2 723
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>731 744</b>	<b>0</b>	<b>94 058</b>	<b>-356</b>	<b>-71 950</b>	<b>753 496</b>
Emprunts	19 706			-48 515	49 914	21 105
Emprunts obligataires	65 000					65 000
Location-financement	26 794			-22 976	22 492	26 310
Frais d'émission	-542		455		-456	-543
Intérêts courus emprunts	4 226		7 681	-4 226		7 681
Concours bancaires	54		54	-54		54
Billet de trésorerie	0					0
Intérêts courus concours bancaires	0					0
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>115 238</b>	<b>0</b>	<b>8 190</b>	<b>-75 771</b>	<b>71 950</b>	<b>119 607</b>
Emprunts sur actifs destinés à être cédés (annexe 18.5)	0					0

Moins de 22% des emprunts souscrits sont assortis d'obligation de covenant.

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 2018 : 361 970K€
  - au 31 décembre 2017 : 315 520K€
- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :
  - au 30 juin 2018 : 0K€
  - au 31 décembre 2017 : 4 950K€

### 18.2. Échéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	30.06.2018	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)	321 542	17 139	75 387	229 016
Emprunts à taux fixe	269 705	68 966	41 621	159 118
Dettes crédit-bail taux variable (a)	277 387	26 310	113 674	137 403
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Frais d'émission	-2 268	-543	-1 436	-289
<b>Dettes financières en capital</b>	<b>866 366</b>	<b>111 872</b>	<b>229 246</b>	<b>525 248</b>

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 11

La société a procédé à une estimation des échéances relatives à ces 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 + 0,8 M€ sur les frais financiers de la période.

### 18.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30.06.2018	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	300 082	30 645	126 582	98 119	44 735
<b>Total redevances de crédit-bail futures</b>	<b>300 082</b>	<b>30 645</b>	<b>126 582</b>	<b>98 119</b>	<b>44 735</b>

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.

### 18.4. 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 30.06.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Dette financière brute	873 103	846 982	26 121
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-114 538	-102 435	-12 103
<b>Endettement financier net</b>	<b>758 565</b>	<b>744 547</b>	<b>14 018</b>

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Flux de trésorerie	Périmètre	Ecart de conversion	Justes valeurs	Autres impacts	Montant au 30.06.2018
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>102 435</b>	<b>12 103</b>					<b>114 538</b>
Dettes financières non courantes	731 744	21 752					753 496
Dettes financières courantes	115 238	4 369					119 607
Instruments financiers nets							
<b>Endettement brut</b>	<b>846 982</b>	<b>26 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>873 103</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>744 547</b>	<b>14 018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>758 565</b>

### 19. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
<b>Dépôts de garantie locataires</b>	<b>6 159</b>	<b>8 767</b>	<b>-2 608</b>

### 20. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2018
Provisions pour charges courantes	0	527			527
Provisions pour risques non courants	0				0
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>0</b>	<b>527</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>527</b>
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

## 21. Dette d'impôt

Depuis 2011, il n'existe plus d'impôt différé pour toutes les sociétés du groupe qui ont opté pour le régime SIIC.

A compter de l'exercice 2016, la SCCV Nantour est rentrée dans le périmètre de consolidation et la quote-part de son résultat est soumise à l'impôt des sociétés au taux de droit commun.

## 22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 035	4 946
Dettes fiscales	10 967	4 916
Dettes sociales	410	536
Autres dettes courantes	19 455	7 582
Produits constatés d'avance	23 224	25 379
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>71 091</b>	<b>43 359</b>

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

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

## 23. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 30.06.2017
Revenus locatifs	43 583	36 284
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
<b>Total des produits sur immeubles</b>	<b>43 583</b>	<b>36 284</b>
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
<b>Total des charges sur immeubles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>43 583</b>	<b>36 284</b>

## 24. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 30.06.2017
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	154	108
Résultat des couvertures de taux		
<b>Produits de trésorerie</b>	<b>154</b>	<b>108</b>
Intérêts sur emprunts et découverts	-9 230	-8 655
Pénalités de sortie		
Instruments dérivés	-1 191	-929
Frais d'émission emprunt	-455	-268
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-10 876</b>	<b>-9 852</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>-10 721</b>	<b>-9 744</b>

## 25. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 30.06.2017
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	511	
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
<b>Autres produits et charges financiers</b>	<b>511</b>	<b>0</b>

## 26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 30.06.2017
Bénéfice avant impôts	74 416	52 819
<b>Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)</b>	<b>-24 805</b>	<b>-17 606</b>
Incidence du secteur non taxable	23 971	17 606
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		-46
Impôt société sur exercices antérieurs		
Autres décalages		
<b>Charge d'impôt effective</b>	<b>-834</b>	<b>-46</b>

## 27. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 30.06.18	Montant au 30.06.17
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	73 582	52 819
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	16 250 249	14 600 522
Actions propres (pondérées)	-1 645	-2 160
Nombre d'actions retenues	16 248 604	14 598 362
<b>Résultat par action (en euros)</b>	<b>4,53</b>	<b>3,62</b>

## 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)	Montant au 30.06.2018	Montant au 31.12.2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie	114 538	102 435
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-53	-54
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>114 485</b>	<b>102 381</b>

## 29. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 30.06.2017
<b>Engagements reçus :</b>		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	12 779	13 019
<b>Total engagements actif</b>	<b>12 779</b>	<b>13 019</b>
<b>Engagements donnés :</b>		
Cautions et garanties données	1 952	2 961
Travaux engagés siège social	258	
<b>Total engagements passif</b>	<b>2 210</b>	<b>2 961</b>
<b>Engagements réciproques :</b>		
Engagements construction d'immeubles de placement	34 004	11 386
<b>Total engagements actif et passif</b>	<b>34 004</b>	<b>11 386</b>

## 30. Comptabilisation des actifs et passifs financiers

(En milliers d'euros)	Actifs / Passifs évalués à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs / Passifs détenus jusqu'à l'échéance	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Actifs / Passifs au coût amorti	Coût historique	Juste valeur par capitaux propres	Total	Juste Valeur
Immobilisations financières		2 605				426		3 031	3 031
Disponibilités	69 037				45 501			114 538	114 538
Instruments financiers courants et non courants						764		764	764
Autres actifs						58 734		58 734	58 734
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>69 037</b>	<b>2 605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45 501</b>	<b>59 924</b>	<b>0</b>	<b>177 067</b>	<b>177 067</b>
Dettes financières non courantes		598 496			155 000			753 496	753 496
Instruments financiers courants et non courants							1 183	1 183	1 183
Dettes financières courantes						119 607		119 607	119 607
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						48 372		48 372	48 372
Dépôt de garantie						6 159		6 159	6 159
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>598 496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>155 000</b>	<b>174 138</b>	<b>1 183</b>	<b>928 817</b>	<b>928 817</b>

### 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 :

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2018	Montant au 30.06.2017
Salaires	538	274
Jetons de présence	30	21
<b>Rémunération globale</b>	<b>568</b>	<b>295</b>

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

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 30 juin 2017	15	3	18
Effectif moyen au 30 juin 2018	18	3	21

### 33. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017	30.06.2018	30.06.2017
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	27	27	15	15	42	42
IMMOCCI	0	0	3	3	3	3
<b>Sous-total</b>	<b>27</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>45</b>	<b>45</b>
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	3	30	3	8	6	38
IMMOCCI	0	0	0	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>38</b>
<b>Total général</b>	<b>30</b>	<b>57</b>	<b>21</b>	<b>26</b>	<b>51</b>	<b>83</b>

### 34. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.