



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 28.957.898 Euros

Siège social : 10, rue Beffroy
92200 Neuilly sur Seine
R.C.S. Nanterre B 393 430 608

Comptes consolidés semestriels au 30 juin 2016

Du 1er janvier au 30 juin 2016

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.16	31.12.2015
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	13	3
Immobilisations corporelles	9	431	382
Immobilisations en-cours	10.1	38 005	44 623
Immeubles de placement	10.2	912 485	890 110
Actifs d'impôts différés			
Instruments financiers dérivés	11		
Autres actifs non courants	12	1 389	1 450
Total actifs non courants		952 324	936 568
Actifs courants :			
Créances clients	13	25 935	12 531
Autres actifs courants	14	10 325	8 329
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	53 120	23 835
Total actifs courants		89 380	44 696
Actifs destinés à être cédés	16		71 400
TOTAL ACTIF		1 041 703	1 052 664

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.16	31.12.2015
Capitaux propres :			
Capital	17.1	28 958	28 398
Primes	17.1	25 808	33 387
Réserves		246 201	196 293
Titres d'autocontrôle	17.3	-80	-54
Réévaluation des instruments financiers	11	-16 854	-15 305
Résultat		41 474	49 705
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		325 506	292 424
Intérêts minoritaires			
Total des capitaux propres consolidés		325 506	292 424
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	18	587 256	604 053
Instruments financiers dérivés	11	21 748	18 515
Dépôts de garantie	19	7 506	7 481
Provisions	20		
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21		
Impôts différés	21		
Total des passifs non courants		616 510	630 049
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	18	45 447	55 348
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC - Impôts courants)	21		
Dettes sur immobilisations		18 696	7 546
Provisions	20		
Autres passifs courants	22	35 544	26 582
Total des passifs courants		99 687	89 476
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	18.5		40 715
TOTAL PASSIF		1 041 703	1 052 664

II - Compte de résultat consolidé
Période du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016

En milliers d'euros	Notes	30.06.16	30.06.15
Revenus locatifs		32 925	33 454
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	23	32 925	33 454
Autres produits de l'activité			9
Achats consommés			
Charges de personnel		-1 209	-1 166
Charges externes		-818	-1 085
Impôts et taxes		-881	-811
Dotations aux amortissements et provisions		-31	-66
Autres produits et charges d'exploitation		-24	-14
Résultat opérationnel courant		29 962	30 321
Résultat des cessions	10	10 362	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	13 968	12 513
Résultat opérationnel		54 291	42 834
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	24	199	160
Coût de l'endettement financier brut	24	-13 016	-12 612
Coût de l'endettement financier net	24	-12 817	-12 452
Autres produits et charges financiers	25		0
Charge ou produit d'impôt	26		296
Résultat net		41 474	30 678
Part des actionnaires de la société mère		41 474	30 677
Intérêts minoritaires			
Résultat par action en euros	27	2,86	2,16
Résultat dilué par action en euros	27	2,86	2,16

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	30.06.16	30.06.15
Résultat de la période		41 474	30 677
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	11	-1 549	4 354
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-1 549	4 354
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		39 925	35 032
- Dont part du Groupe		39 925	35 032
- Dont part des intérêts minoritaires		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2016	30.06.2015
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		41 474	30 677
Dotations nettes aux amortissements et provisions		-919	42
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	10	-13 968	-12 513
Charges calculées		136	97
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	10	-10 362	-2
Coût de l'endettement financier net	24	12 817	12 452
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26		-296
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		29 178	30 457
Impôts courants (B1)			296
Exit tax payée (B2)			
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-3 212	-4 535
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)		25 966	26 218
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-80 369	-5 664
Cessions d'immobilisations	10	122 169	5
Acquisitions d'immobilisations financières	12	-650	-455
Diminutions des immobilisations financières			474
Variation de périmètre			
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		11 150	908
Autres flux liés aux opérations d'investissement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		52 300	-4 732
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	17.3	-19	-48
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	17.2	-6 960	-12 066
Encaissements liés aux emprunts		8 281	21 683
Remboursements d'emprunts et dettes financières	18.1	-40 334	-19 610
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-11 133	-9 443
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)		4 450	-4 975
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-45 715	-24 459
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		32 551	-2 973
Trésorerie d'ouverture		20 568	28 598
Trésorerie de clôture	28	53 120	25 627

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
Capitaux propres au 31 Décembre 2014	28 324	200 689	-67	-19 833	40 810	249 923	0	249 923
Dividende		-12 066				-12 066		-12 066
Affectation résultat non distribué		40 810			-40 810	0		0
Actions propres			14			14		14
Attribution d'actions gratuites		172				172		172
Augmentations de capital	74	-74				0		0
Résultat de cession d'actions propres		17				17		17
Première application IFRIC 21		131				131		131
Résultat global au 31 décembre 2015				4 528	49 705	54 233		54 233
Capitaux propres au 31 Décembre 2015	28 398	229 679	-53	-15 305	49 705	292 424	0	292 424
Dividende	539	5 003			-12 502	-6 960		-6 960
Affectation résultat non distribué		37 203			-37 203	0		0
Actions propres			-27			-27		-27
Attribution d'actions gratuites		136				136		136
Augmentations de capital	21	-21				0		0
Résultat de cession d'actions propres		7				7		7
Résultat global au 30 juin 2016				-1 549	41 474	39 925		39 925
Capitaux propres au 30 juin 2016	28 958	272 009	-80	-16 854	41 474	325 505	0	325 505

VI - Annexe aux comptes consolidés semestriels
Période du 1er janvier au 30 juin 2016

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

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

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.

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

2. Faits caractéristiques

Fin janvier, la société ARGAN a cédé un portefeuille de 4 plateformes logistiques, représentant 100.000 m² pour un total de loyers annuels d'environ 5 M€.

Dans le même temps, elle a mis en loyer une plateforme de 11.000 m², louée à Simply Market, filiale du groupe AUCHAN, située à Cergy-Pontoise (95) et louée pour 12 ans fermes.

Fin juin, elle a cédé sa plateforme située à Briare (45), d'une surface de 15.000 m².

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes semestriels consolidés, couvrant la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2016, ont été arrêtés par le Directoire le 20 juillet 2016.

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).

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 2016 n'ont pas donné lieu à une application anticipée.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2016, ci-après listées, n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière :

- Annual improvements (cycle 2010-2012) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2010-2012 (publié le 12 décembre 2013),
- Amendement à IAS 19 : Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel (publié le 21 novembre 2013),
- Annual improvements (cycle 2012-2014) : Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2012-2014 (publié le 25 septembre 2014),
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissements acceptables (publié le 12 mai 2014),
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 : Plantes productrices (publié le 30 juin 2014),
- Amendements à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels (publié le 12 août 2014),
- Amendements à IAS 1 : « Disclosure initiative » Présentation des états financiers (publié le 18 décembre 2014),
- Amendements à IFRS 11 : Acquisition d'une quote-part dans une activité conjointe (publié le 6 mai 2014),

Les normes, amendements de normes et interprétations adoptés mais applicables ultérieurement ou 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^{er} 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 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 2016.

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 2016.

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. 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 2016 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 recouverte 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

Au cours de sa séance du 21 janvier 2014, le Directoire a mis en place un système d'attribution gratuite d'actions relatif à l'exercice 2013 et portant sur 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 2016, 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 mis en place un système d'attribution gratuite d'actions relatif à l'exercice 2014 et portant sur 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 2016, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et pouvant être acquises est de 9 600 actions.

Au cours de sa séance du 19 janvier 2016, le Directoire a mis en place un système d'attribution gratuite d'actions relatif à l'exercice 2015 et portant sur 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 2016, le nombre d'actions gratuites relatif à ce plan et pouvant être acquises est de 19 595 actions.

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

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.

6.18.2. 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 2016.

6.18.3. Régime SIIC

La société et sa filiale 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 2016, 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 divers...).

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

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

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

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'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 lors de la conclusion des baux. Afin de limiter la sensibilité des

loyers à cet indice, la société a mis en place, dans la plupart de ses baux, des systèmes de « tunnel » bornant l'évolution annuelle minimale et maximale des loyers. 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.

6.26.2. 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 5%.

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 de l'investissement logistique français a connu une excellente année 2015. Le 1^{er} semestre 2016 confirme l'intérêt des investisseurs sur ce marché, toujours à la recherche de rendements élevés et bénéficiant encore d'une surabondance de capitaux et d'un coût de l'argent au plus bas. Les taux de rendement locatif poursuivent une lente compression, entraînant une variation de juste valeur positive des immeubles de placement.

Cependant, il reste important de noter que la société n'est soumise à aucune obligation de respect de ratios ou covenants liés à la valorisation du patrimoine, envers les établissements financiers dans le cadre de plus de 90% des contrats de prêts qui ont été contractés.

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 qu'elle ne détient que deux actifs acquis sous ce régime. 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 30/06/2016	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2015	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2015
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%	100,00%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100,00%	100,00%	100,00%

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

8. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2015	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30.06.16
Valeur brute (logiciels)	14	11	0	25
Amortissements	-10	-2	0	-12
Valeur nette	3	9	0	13

9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2015	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 30.06.16
Agencements et matériel de bureau	734	103	-1	836
Amortissements	-351	-54	1	-404
Valeur nette	382	49	0	431

10. Immeubles de placement

10.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2015	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 30.06.2016
Valeur des constructions en cours	44 623	23 371	-32 242	2 253	38 005

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 2016, 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 2016.

10.2. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.2016	Immeubles de placement 31.12.2015
Valeur à l'ouverture	890 110	902 390
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	0	15 592
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	32 242	
Travaux et constructions sur biens en propriété	19 014	1 228
Subvention reçues		
Variation de périmètre		
Travaux financés en location-financement	-59	34 897
Travaux non refinancés en location-financement	57	512
Acquisitions d'immeubles en location-financement		
Juste valeur des immeubles vendus	-40 593	-12 590
Reclassement en actif destiné à être cédé	0	-71 400
Variation de juste valeur	11 714	19 481
Valeur à la clôture	912 485	890 110

Le taux de rendement moyen issu de la valorisation hors droits du patrimoine de la société par des experts indépendants est en baisse et passe de 7.35% au 31 décembre 2015 à 7.27% au 30 juin 2016.

La sensibilité à la variation de ce taux de rendement 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 6.4%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 7.4%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 30.06.2016	Immeubles de placement 31.12.2015
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	383 810	365 828
Juste Valeur des immeubles en location-financement	528 675	524 282
Total	912 485	890 110

10.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 30.06.2016			Juste valeur au 31.12.2015		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	912 485	0	0	890 110
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	912 485	0	0	890 110

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

	Montant au 30/06/2016	Montant au 31/12/2015
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	934 733	914 226
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	13 967	21 067
Acquisitions d'immeubles et travaux	42 383	83 429
Immeubles destinés à la vente		-71 400
Subventions annulées		
Cessions d'immeubles	-40 593	-12 590
Transferts vers ou depuis le niveau 3		
Valeur à la clôture	950 490	934 733
Dont immobilisations en cours	38 005	44 623
Dont Immeubles de placement	912 485	890 110

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par les experts indépendants sont les suivantes (13 actifs sur les 44 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)

Ile de France / Oise - 19 actifs							
Valeurs	Loyer €/m ² /an	Valeur locative €/m ² /an	Taux d'actualisation sur flux fermes (13 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	68 €	67 €	6,85%	8,25%	8,75%	8,50%	9,13%
Les plus basses	36 €	39 €	5,90%	6,55%	6,10%	5,76%	6,14%
Moyenne	52 €	51 €	6,16%	7,11%	7,53%	6,75%	7,11%

Région centre - 2 actifs							
Valeurs	Loyer €/m ² /an	Valeur locative €/m ² /an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	37 €	39 €	7,25%	8,75%	8,90%	6,73%	7,20%
Les plus basses	19 €	35 €	7,00%	8,65%	8,20%	3,86%	4,12%
Moyenne	28 €	37 €	7,13%	8,70%	8,55%	5,30%	5,66%

Rhône Alpes / Bourgogne - 5 actifs							
Valeurs	Loyer €/m ² /an	Valeur locative €/m ² /an	Taux d'actualisation sur flux fermes (4 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 €	48 €	6,40%	8,20%	8,20%	8,91%	9,53%
Les plus basses	45 €	40 €	5,60%	6,35%	7,00%	6,85%	7,32%
Moyenne	58 €	44 €	5,96%	7,09%	7,70%	7,88%	8,43%

Région Nord - 2 actifs							
Valeurs	Loyer €/m ² /an	Valeur locative €/m ² /an	Taux d'actualisation sur flux fermes (5 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	49 €	48 €	6,80%	8,10%	7,90%	7,12%	7,25%
Les plus basses	42 €	41 €	6,60%	7,70%	7,48%	6,52%	6,97%
Moyenne	45 €	44 €	6,70%	7,90%	7,69%	6,82%	7,11%

Le reste - 3 actifs diffus							
Valeurs	Loyer €/m ² /an	Valeur locative €/m ² /an	Taux d'actualisation sur flux fermes (5 actifs)	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement théorique à la vente	Net Initial Yield	Taux de capitalisation
Les plus hautes	44 €	39 €	6,75%	7,65%	7,90%	7,62%	8,14%
Les plus basses	34 €	35 €	5,85%	6,75%	7,30%	6,62%	7,08%
Moyenne	40 €	37 €	6,30%	7,20%	7,60%	7,12%	7,61%

10.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2016	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2015
Prix de cession des immeubles vendus	51 398	11 850
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-40 593	-12 590
Frais de cession et investissements	-443	-416
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations		-54
Total des résultats de cession	10 362	-1 210

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	66 326	197 779	63 041	327 146

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 30.06.2016	Juste valeur au 31.12.2015	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat
Swaps de taux, payeur fixe	-18 042	-15 195	-2 847	-1 321	-1 526
Caps et tunnels	-3 705	-3 320	-385	-228	-158
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-21 747	-18 515	-3 232	-1 549	-1 684
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-16 854	-15 305	-1 549		
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-4 893	-3 210	-1 684		

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016			Montant au 31.12.2015		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	81 955	103 725	134 900	92 093	105 945	142 670
Dette Location financement	14 457	164 323	131 086	37 304	162 736	151 398
Swap Macro		61 694	-61 694		65 069	-65 069
CAP Macro		169 722	-169 722		176 319	-176 319
Dettes Financières	96 412	499 464	34 570	129 397	510 069	52 680
Total		630 446			692 146	

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 un tunnel, 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 couvertures déjà souscrites au 1^{er} janvier 2016 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2016	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 1	21 357	14 857	Taux fixe contre taux variable	2,33%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 3	34 850	26 059	Taux fixe contre taux variable	2,395%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 4	12 415	9 454	Taux fixe contre taux variable	2,340%	Euribor 3 mois	2012-2019
Swap macro	99 546	61 694	Taux fixe contre taux variable	2,365%	Euribor 3 mois	2010-2017
Swap 5	39 602	30 988	Taux fixe contre taux variable	1,98%	Euribor 3 mois	2012-2017
Swap 6	18 430	15 827	Taux fixe contre taux variable	2,29%	Euribor 3 mois	2013-2018
Swap 7	4 775	3 824	Taux fixe contre taux variable	2,300%	Euribor 3 mois	2013-2018
Swap 8	7 143	5 611	Taux fixe contre taux variable	2,050%	Euribor 3 mois	2012-2017
Swap 9	7 600	6 189	Taux fixe contre taux variable	2,245%	Euribor 3 mois	2012-2018
Swap 10	8 651	7 185	Taux fixe contre taux variable	2,230%	Euribor 3 mois	2012-2017
Swap 11	11 294	8 832	Taux fixe contre taux variable	1,800%	Euribor 3 mois	2012-2024
Swap 12 et CAP	21 813	17 414	Taux fixe contre taux variable désactivé si Eur>4%	2,900%	Euribor 3 mois	2013-2023
			CAP	5,500%	Euribor 3 mois	2013-2020
Swap 13	5 298	4 678	Taux fixe contre taux variable	1,395%	Euribor 3 mois	2013-2023
Swap 14	15 893	14 035	Taux fixe contre taux variable	1,395%	Euribor 3 mois	2013-2023
Swap 15	3 348	2 678	Taux fixe contre taux variable	1,550%	Euribor 3 mois	2014-2023
Swap 16	47 840	46 166	Taux fixe contre taux variable	1,5175%	Euribor 3 mois	2013-2020
Swap 17	22 000	20 167	Taux fixe contre taux variable	0,5610%	Euribor 3 mois	2015-2030
Swap 18	6 760	5 719	Taux fixe contre taux variable	0,3400%	Euribor 3 mois	2015-2022
CAP 19	186 014	169 722	Tunnel	0% - 1%	Euribor 3 mois	2015-2020
Swap 20	4 796	4 374	Taux fixe contre taux variable	0,3900%	Euribor 3 mois	2015-2023
Swap 21	10 949	10 550	Taux fixe contre taux variable	0,6950%	Euribor 3 mois	2015-2022
Swap 22	8 414	8 287	Taux fixe contre taux variable	0,6100%	Euribor 3 mois	2016-2023

Liste des couvertures souscrites en 2016 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2016	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 23	5 225	5 154	Taux fixe contre taux variable	0,5500%	Euribor 3 mois	2016-2023

12. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2015	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'an	Montant au 30.06.2016
Dépôts et cautionnements versés	518	30		0	548
Avances versées sur immobilisations	932	621	-712		841
Autres Prêts	0				0
Total	1 450	651	-712	0	1 389

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 31.12.2015
Créances clients et comptes rattachés	25 935	12 527
Clients douteux	0	29
Total brut créances clients	25 935	12 556
Dépréciation	0	-24
Total net créances clients	25 935	12 532

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 3^{ème} trimestre 2016 qui sont produites avant le 30 juin 2016.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 31.12.2015
Créances fiscales et sociales	4 412	2 353
Autres créances d'exploitation	5 391	5 837
Autres charges constatées d'avance	522	139
Autres actifs courants d'exploitation	10 325	8 329
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	10 325	8 329

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

15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 31.12.2015	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	21 022	16 561	4 461
Disponibilités	32 098	7 274	24 824
Trésorerie	53 120	23 835	29 285

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

16. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2015	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2016
Immeubles de placement (Immo CBI)	71 400	0	-71 400	0
Actifs destinés à être cédés	71 400	0	-71 400	0

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 2016	14 198 878	2	28 398	33 387
Actions gratuites	10 800	2	22	-24
Dividende en actions	269 271	2	539	4 950
Dividende				-12 505
Montant du capital au 30 juin 2016	14 478 949	2	28 958	25 808

17.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	30.06.2016	31.12.2015
Dividende net par action (en euros)	0,88	0,85
Dividende global versé	12 502	12 066
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-5 542	
Dividende payé	6 960	12 066

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	80	54	26	8	35
Dépréciation			0		
Valeur nette	80	54	26		
Nombre de titres d'autocontrôle	3 685	2 594	1 091		

17.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2015	Plan 2014	Plan 2013
Date d'attribution	19/01/2016	20/01/2015	21/01/2014
Nombre de bénéficiaires	5	5	6
Date d'acquisition	19/01/2018	20/01/2017	21/01/2016
Nombre d'actions gratuites	19 595	9 600	10 800
Cours à la date d'attribution (en €)	21,11	19,45	14,9
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	0,88	0,85	0,82
Dividende / action attendu année N+2 (en €)	0,91	0,88	0,85
Juste Valeur des actions (en €)	19,32	17,72	13,23
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	84 531	47 713	4 110

18. Dettes financières

18.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2015	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2016
Emprunts	242 967		8 281		-13 407	237 841
Emprunt obligataire	65 000					65 000
Location-financement	298 144				-11 936	286 208
Frais d'émission	-2 057		253			-1 804
Dettes financières non courantes	604 054	0	8 534	0	-25 343	587 245
Emprunts	26 516			-22 185	13 407	17 738
Location-financement	23 276			-11 554	11 936	23 658
Intérêts courus emprunts	2 289		4 051	-2 289		4 051
Concours bancaires	3 267			-3 267		0
Billet de trésorerie	0					0
Intérêts courus concours bancaires	0					0
Dettes financières courantes	55 348	0	4 051	-39 295	25 343	45 447
Emprunts sur actifs destinés à être cédés (annexe 18.5)	36 284			-36 284		0
Total dettes financières brutes	695 686	0	12 585	-75 579	0	632 692

Plus de 90% des 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 2016 : 252 680 K€
 - au 31 décembre 2015 : 272 508 K€
- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :
 - au 30 juin 2016 : 0 K€
 - au 31 décembre 2015 : 22 301 K€

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

(En milliers d'euros)	30.06.2016	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)	238 624	15 687	108 006	114 931
Emprunts à taux fixe	81 955	2 052	72 551	7 352
Dettes crédit-bail taux variable (a)	295 408	22 532	97 700	175 176
Dettes crédit-bail taux fixe	14 457	1 125	4 988	8 344
Frais d'émission				
Dettes financières en capital	630 444	41 396	283 245	305 803

(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 + 0,5 M€ sur les frais financiers de la période.

18.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30.06.2016	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	17 823	1 705	6 821	6 821	2 475
Redevances de crédit-bail à taux variable	326 879	30 242	116 730	136 967	43 940
Total redevances de crédit-bail futures	344 702	31 947	123 551	143 788	46 415

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 30.06.2016	Montant au 31.12.2015	Variation
Dettes financières brutes	632 703	659 402	-26 699
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-53 120	-23 835	-29 285
Endettement financier net	579 583	635 567	-55 984

19. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.16	Montant au 31.12.2015	Variation
Dépôts de garantie locataires	7 506	7 481	25

20. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2015	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2016
Provisions pour charges courantes	0				0
Provisions pour risques non courants	0				0
Provisions risques et charges	0	0	0	0	0
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

21. Dette d'impôt

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

22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 31.12.2015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 761	2 813
Dettes fiscales	7 461	2 712
Dettes sociales	238	290
Autres dettes courantes	547	269
Produits constatés d'avance	18 537	20 498
Total autres passifs courants	35 544	26 582

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

Les dettes fournisseurs et les dettes fiscales au 30 juin 2016 sont majorées des conséquences du traitement de l'IFRIC 21, (constatation de la totalité des impôts et taxes à la date du fait générateur d'obligation).

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

23. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Revenus locatifs	32 925	33 454
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	32 925	33 454
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles	0	0
Revenus nets des immeubles	32 925	33 454

24. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	199	160
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	199	160
Intérêts sur emprunts et découverts	-11 079	-11 438
Instruments dérivés	-1 684	-800
Frais d'émission emprunt	-253	-374
Coût de l'endettement financier brut	-13 016	-12 612
Coût de l'endettement financier net	-12 817	-12 452

25. Autres produits et charges financiers

Il n'y a aucun montant constaté au titre de ce semestre.

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Pénalités remboursement emprunt sur cession		
Provision charges financières remboursement anticipé		
Autres produits et charges financiers	0	0

26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Bénéfice avant impôts	41 474	30 382
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)	-13 825	-10 127
Incidence du secteur non taxable	13 825	10 127
Reprise des impôts différés des sociétés SIIC		
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		296
Impôt société sur exercices antérieurs		
Autres décalages		
Charge d'impôt effective	0	296

27. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	41 474	30 677
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	14 293 973	14 195 020
Actions propres (pondérées)	-3 588	-3 818
Nombre d'actions retenues	14 290 385	14 191 202
Résultat par action (en euros)	2,86	2,16

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 30.06.2016	Montant au 31.12.2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	53 120	23 835
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus		-3 267
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	53 120	20 568

29. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	12 204	11 990
Total engagements actif	12 204	11 990
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	2 893	1 397
Total engagements passif	2 893	1 397
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	12 253	40 507
Total engagements actif et passif	12 253	40 507

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		548				841		1 389	1 389
Disponibilités	32 120				21 000			53 120	53 120
Instruments financiers courants et non courants								0	0
Autres actifs						35 735		35 735	35 735
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	32 120	548	0	0	21 000	36 576	0	90 244	90 244
Dettes financières non courantes		522 256			65 000			587 256	587 256
Instruments financiers courants et non courants	4 893						16 854	21 747	21 747
Dettes financières courantes						45 447		45 447	45 447
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						8 246		8 246	8 246
Dépôt de garantie						7 506		7 506	7 506
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	4 893	522 256	0	0	65 000	61 199	16 854	670 202	670 202

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 30.06.2016	Montant au 30.06.2015
Salaires	260	342
Jetons de présence	25	16
Rémunération globale	285	358

Un membre a quitté le Directoire à compter du 1er juillet 15.

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 2015	12	3	15
Effectif moyen au 30 juin 2016	12	4	16

33. Événements postérieurs à la clôture

Néant