



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 au 31 décembre 2018

Du 1er janvier au 31 décembre 2018

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Actifs non courants :			
Immobilisations incorporelles	8	27	23
Immobilisations corporelles	9	12 148	10 343
Immobilisations en-cours	10.1	66 409	8 606
Immeubles de placement	10.2	1 385 640	1 255 895
Participations entreprises associés	16	5 205	27
Instruments financiers dérivés	11	322	1 271
Autres actifs non courants	12	3 154	8 400
Total actifs non courants		1 472 904	1 284 566
Actifs courants :			
Créances clients	13	17 309	23 241
Autres actifs courants	14	16 661	11 271
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	25 673	102 435
Total actifs courants		59 642	136 948
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		1 532 546	1 421 513

PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Capitaux propres :			
Capital	17.1	32 755	32 328
Primes	17.1	52 722	57 127
Réserves		427 496	343 343
Titres d'autocontrôle	17.3	-181	-52
Réévaluation des instruments financiers	11	-3 843	-6 746
Résultat		144 525	91 682
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		653 472	517 683
Intérêts minoritaires		5	
Total des capitaux propres consolidés		653 477	517 683
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	18	748 200	731 744
Instruments financiers dérivés	11	1 849	117
Dépôts de garantie	19	6 884	8 767
Provisions	20		
Dettes d'impôt à long terme (Exit tax - SIIC)	21		
Total des passifs non courants		756 934	740 628
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	18	53 339	115 238
Instruments financiers dérivés	11		190
Dettes d'impôt à court terme (Exit tax - SIIC - Impôts courants)	21	1 081	659
Dettes sur immobilisations		20 592	3 757
Provisions	20	527	
Autres passifs courants	22	46 597	43 359
Total des passifs courants		122 135	163 203
Passifs classés comme détenus en vue de la vente			
TOTAL PASSIF		1 532 546	1 421 513

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Revenus locatifs		85 390	75 644
Produits et charges locatives			
Autres produits et charges sur immeubles			
Revenus nets des immeubles	23	85 390	75 644
Autres produits de l'activité			
Achats consommés			
Charges de personnel		-4 000	-3 181
Charges externes		-1 760	-3 216
Impôts et taxes		-1 314	-1 051
Dotations aux amortissements et provisions		-374	-225
Autres produits et charges d'exploitation		-43	965
Résultat opérationnel courant		77 900	68 936
Résultat des cessions	10	1 893	6 874
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10	81 212	37 005
Résultat opérationnel		161 005	112 816
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	24	275	250
Coût de l'endettement financier brut	24	-21 566	-21 303
Coût de l'endettement financier net	24	-21 291	-21 053
Autres produits et charges financiers	25	-1 334	602
Charge ou produit d'impôt	26	-1 694	-705
Quote part de résultat des entreprises associées	16	7 839	22
Résultat net		144 525	91 682
Porteurs de capitaux de la société mère		144 525	91 682
Participations ne conférant pas le contrôle			
Résultat par action en euros	27	8,86	6,21
Résultat dilué par action en euros	27	8,86	6,21

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Résultat de la période		144 525	91 682
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	11	880	4 794
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		880	4 794
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		145 405	96 477
- Dont part du Groupe		145 405	96 477
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		0	0

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2018	31.12.2017
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		144 525	91 682
Dotations nettes aux amortissements et provisions		901	225
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	10	-81 212	-37 005
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	11	1 283	-600
Charges calculées		10	194
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	10	-1 893	-6 874
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées		-7 839	-22
Coût de l'endettement financier net	24	21 291	21 053
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	26	1 694	705
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		78 760	69 356
Impôts courants (B1)		-1 271	-46
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		3 758	18 801
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B1 + B2 + C)		81 247	88 111
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-190 697	-166 911
Cessions d'immobilisations	10	88 971	8 866
Acquisitions d'immobilisations financières	12	-275	-5 212
Diminutions des immobilisations financières			
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	16	2 661	
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		16 835	-10 843
Autres flux liés aux opérations d'investissement		245	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-82 259	-174 100
Augmentation et réduction de capital		5	40 000
Achat et revente d'actions propres	17.3	-121	56
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	17.2	-9 504	-5 247
Encaissements liés aux emprunts		113 797	282 110
Remboursements d'emprunts et dettes financières	18.1	-158 743	-141 634
Remboursements d'instruments financiers dérivés			
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-21 186	-20 948
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			-1 109
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-75 752	153 228
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-76 764	67 239
Trésorerie d'ouverture		102 381	35 140
Trésorerie de clôture	28	25 617	102 381

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 2016	28 958	273 612	-78	-11 540	95 249	386 202	0	386 202
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
Capitaux propres au 31 décembre 2017	32 328	400 469	-52	-6 746	91 683	517 683	0	517 683
Dividende	427	6 575			-16 506	-9 504		-9 504
Affectation résultat non distribué		73 151		2 023	-75 176	0		0
Actions propres			-129			-129		-129
Attribution d'actions gratuites		10				10		10
Augmentations de capital						0	5	5
Résultat de cession d'actions propres		12				12		12
Résultat global au 31 décembre 2018				880	144 525	145 405		145 405
Capitaux propres au 31 décembre 2018	32 755	480 218	-181	-3 843	144 525	653 472	5	653 477

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2018

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

6.26.6.	Risque lié à l'évaluation du patrimoine	21
6.26.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	21
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	21
8.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21
9.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	22
10.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	22
10.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS.....	22
10.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	22
10.3.	HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	23
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
11.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	26
12.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	27
13.	CREANCES CLIENTS	27
14.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	28
15.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	28
16.	PARTICIPATIONS ENTREPRISES ASSOCIES	28
17.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	28
17.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	28
17.2.	DIVIDENDE VERSE	29
17.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	29
17.4.	ACTIONS GRATUITES	29
18.	DETTES FINANCIERES	30
18.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	30
18.2.	ECHANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE.....	30
18.3.	ECHANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	31
18.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	31
19.	DEPOTS DE GARANTIE.....	31
20.	PROVISIONS.....	31
21.	DETTE D'IMPOT	32
22.	AUTRES PASSIFS COURANTS	32
23.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	32
24.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	32
25.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	33
26.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	33
27.	RESULTAT PAR ACTION	33
28.	DETAIL DE CERTAINS POSTES DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	33
29.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	34
30.	COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	34
31.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	35
32.	EFFECTIFS.....	35
33.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	35
34.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	35

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.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 51% des parts sociales de cette filiale.

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 m², 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 m² de la plateforme située à Cergy (95), louée à Auchan, qui passe ainsi de 11 000 m² à 14 000 m².

En mars, la société a fait l'acquisition d'une plateforme de 20 000 m², 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, ARGAN a mis en loyer une plateforme neuve de 54 000 m², située à Wissous (91), et louée pour 12 ans fermes à Samada, filiale logistique du groupe Monoprix.

En août, la société a livré deux cellules pour un total de 12 500 m² loués pour une durée ferme de 6 ans, s'ajoutant aux 12 000 m² déjà livrés en 2016 sur la plateforme de Trappes (78). Une première cellule est louée à Culligan, entreprise américaine spécialisée dans le traitement de l'eau, la seconde aux Transports Legendre.

En octobre, ARGAN a procédé à la livraison d'une plateforme de 13 000 m² à Meung-sur-Loire (45), louée à Animalis, distributeur leader sur le marché des animaux de compagnie, avec une quarantaine d'animaleries en France. Au cours du même mois, la société a mis en loyer la première plateforme équipée d'une centrale photovoltaïque à Cestas, près de Bordeaux (33), d'une surface de 20 000 m² et louée à Rexel pour une durée ferme de 9 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé fin juin un portefeuille de 6 plateformes logistiques représentant une surface totale de 110 000 m².

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2018, ont été arrêtés par le Directoire le 15 janvier 2019.

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 31 décembre 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^{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.

Changement de présentation comptable

Les garanties locatives données lors de cessions réalisées antérieurement étaient historiquement classées dans la rubrique "Autres produits et charges d'exploitation".

Au 31 décembre 2018, ces garanties locatives ont été reclassées dans la rubrique "Résultat des cessions". A des fins de comparabilité, un retraitement des données publiées en 2017 a été effectué.

Les rubriques « Autres produits et charges d'exploitation » et « Résultat des cessions » au 31 décembre 2017 ont été retraités de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	Comptes consolidés 2017 retraités	Comptes consolidés 2017 publiés
Autres produits et charges d'exploitation	965	505
Résultat des cessions	6 874	7 334

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. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Le groupe considère qu'il est en mesure de valoriser l'immeuble quand le taux d'avancement est supérieur à 50%. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

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 la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et des garanties locatives octroyées,
- et, la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

6.6.2. Juste Valeur

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (« highest and best use »). Le Groupe ARGAN n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle. De ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables, mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, nonobstant la prise en compte de certaines données observables de niveau 2, tel que détaillé ci-après.

Paramètres principaux	Niveau
<u>Entrepôts et Bureaux</u>	
- taux de rendement	3
- taux d'actualisation et taux de rendement de sortie du DCF	3
- valeur locative de marché	3
- loyer couru	2

6.7. Contrats de location-financement portant sur les immeubles de placement

Les locations d'immobilisations corporelles en vertu desquelles la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété revient au Groupe sont classées en tant que contrats de location-financement. La juste valeur des immeubles faisant l'objet d'un contrat de location-financement est inscrite à l'actif. La dette en capital envers le crédit-bailleur est enregistrée en passifs courants et non courants.

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 : 10 à 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. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette nouvelle approche vise à anticiper au plus tôt la comptabilisation des pertes attendues tandis que le modèle de provisionnement antérieur à IFRS 9, était conditionné par la constatation d'un événement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.12. 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 31 décembre 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 31 décembre 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 enregistrée au bilan. La variation de valeur de la part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont repris en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des cash flows futurs,...) et fondée sur des données de marché. Le risque de crédit des contreparties dans l'évaluation de la juste valeur des instruments financiers du Groupe au 31 décembre 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. Plan d'attribution d'actions gratuites

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 31 décembre 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 31 décembre 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 31 décembre 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 nécessaire pour que l'attribution devienne définitive (2 ans pour la plan triennal 2013/2014/2015 puis 1 an pour le plan triennal 2016/2017/2018). 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.

Par ailleurs, en octobre 2017, l'IASB a clarifié le traitement comptable des dettes renégociées dans le cadre d'IFRS 9. Sous cette nouvelle norme, une dette renégociée doit être maintenue à son taux d'intérêt effectif d'origine et l'impact lié à la renégociation (gain ou charge) constaté immédiatement en compte de résultat (IFRS 9.B5.4.6.).

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 31 décembre 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) depuis le 1^{er} janvier 2007.

Le régime SIIC permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés au titre des revenus locatifs et des plus-values réalisées à l'occasion de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières.

En contrepartie de cette exonération d'impôt, les SIIC sont soumises à une obligation de distribution à leurs actionnaires d'au moins 95 % de leurs bénéfices exonérés provenant de l'activité locative et 70 % des bénéfices exonérés provenant des plus-values de cession d'immeubles ou de participations dans des sociétés immobilières. Les dividendes reçus de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés faisant partie du périmètre d'option doivent quant à eux être intégralement redistribués.

L'option pour le régime SIIC, sous réserve du respect des conditions prévues par la loi et tenant notamment à son objet social, la composition de son actif, le montant de son capital social et sa cotation sur un marché réglementé français, a donné lieu au versement d'un impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % assis sur la différence entre la valeur vénale de ses actifs immobiliers au jour de l'option pour le régime SIIC et leur valeur fiscale. Cet impôt, également appelé « exit tax » a été payé au taux de 19% en quatre versements d'égal montant.

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'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 38% 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 8%.

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 continue de bien se porter en France avec des volumes équivalents à ceux des deux dernières années. 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 forte variation positive de juste valeur 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'actionariat 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 31/12/2018	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2017
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SARL	IMMO CBI	498 135 920	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	

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 31.12.2018
Valeur brute (logiciels)	51	20	-2	69
Amortissements	-28	-17	2	-43
Valeur nette	23	4	0	27

9. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31.12.2018
Constructions	9 976	2 134		12 110
Amortissements constructions	-79	-244		-323
Agencements et matériel de bureau	973	93	-416	650
Amortissements agencements et matériel de bureau	-527	-114	352	-289
Valeur nette	10 343	1 869	-64	12 148

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 31.12.18
Valeur des constructions en cours	8 606	59 374	-7 036	5 465	66 409

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Pour le cas où la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue, augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période. Lors de chaque arrêté, un test d'impairment permet d'attester que la valeur comptabilisée n'excède pas la valeur recouvrable de l'immeuble.

Au 31 décembre 2018, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier trimestre 2019.

10.2. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2018	Immeubles de placement 31.12.2017
Valeur à l'ouverture	1 255 895	1 022 535
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	107 705	102 852
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	6 982	15 272
Travaux et constructions sur biens en propriété	25 383	27 527
Subvention reçues		
Variation de périmètre		
Travaux financés en location-financement	9	
Travaux non financés 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	75 748	36 563
Valeur à la clôture	1 385 640	1 255 895

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 6.35% au 31 décembre 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 7.30%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 8.55%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2018	Immeubles de placement 31.12.2017
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	807 639	679 967
Juste Valeur des immeubles en location-financement	578 001	575 928
Total	1 385 640	1 255 895

10.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2018			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	1 385 640	0	0	1 255 895
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	1 385 640	0	0	1 255 895

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

	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	1 264 501	1 040 801
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	81 212	37 005
Acquisitions d'immeubles et travaux	192 471	188 615
Immeubles destinés à la vente		
Subventions annulées		
Cessions d'immeubles	-86 082	-1 920
Cessions des en-cours	-53	
Valeur à la clôture	1 452 049	1 264 501
Dont immobilisations en cours	66 409	8 606
Dont Immeubles de placement	1 385 640	1 255 895

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes (18 actifs sur les 61 actifs expertisés du patrimoine ne sont pas pris en compte du fait de leurs spécificités : entrepôts frigorifiques, messagerie, bureaux et baux à construction sur Autorisation d'Occupation Temporaire) :

Ile de France / Oise - 21 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	76 €	67 €	7.10%	7,45%	8,65%	8,80%	9,46%
Les plus basses	37 €	39 €	4.50%	4.50%	5,50%	4,37%	4.45%
Moyenne	51 €	49 €	5,23%	5,93%	6,55%	5,85%	6,23%

Rhône Alpes / Bourgogne - 6 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	59 €	48 €	6.45%	7.20%	7.50%	7.69%	8.22%
Les plus basses	40 €	40 €	4.45%	5.00%	4.75%	4.49%	4.57%
Moyenne	48 €	43 €	5,57%	6,22%	6.36%	6.35%	6.74%

Région Hauts de France - 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	57 €	45 €	4.95%	5.85%	6,84%	7,22%	7,71%
Les plus basses	47 €	45 €	4,45%	4,95%	5,35%	5,35%	5,63%
Moyenne	51 €	45 €	4.70%	5.40%	5.99%	6,28%	6,67%

Le reste - 7 actifs diffus							
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	70 €	69 €	6,10%	6,90%	7,55%	6,56%	6,72%
Les plus basses	35 €	35 €	4,60%	5,10%	5,25%	4,68%	4,76%
Moyenne	42 €	42 €	5,34%	6,05%	6,45%	5,73%	5,96%

Messageries métropoles régionales - 4 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	96 €	84 €	7,05%	7,80%	7,80%	7,95%	8,50%
Les plus basses	63 €	63 €	5,25%	6,60%	6,85%	6,03%	6,41%
Moyenne	74 €	73 €	7,05%	7,13%	7,28%	6,72%	7,09%

Messageries Ile de France - 3 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	118 €	99 €	5.55%	7,05%	8,15%	7,41%	8.50%
Les plus basses	67 €	68 €	4.40%	4.85%	5,60%	4.77%	6.41%
Moyenne	90 €	88 €	4.92%	5.93%	6.82%	6,72%	7.09%

10.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2018	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	-3 147	3
Ajustements de prix sur cessions antérieures	-1 020	-460*
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	-108	-66
Total des résultats de cession	1 893	7 334

* cf. § 4 - Changement de présentation comptable

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	85 176	251 706	128 830	465 712

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 31.12.2018	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	-1 317	-214	-1 103	-1 103		5 402
Caps et tunnels	-210	1 178	-1 388		-1 388	1 812
Amortissements soulte				1 983		-1 983
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-1 527	964	-2 491	880	-1 388	5 231
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-3 843	-6 746	2 903			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-1 388	495	-1 883			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	5 231	7 215	-1 983			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018			Montant au 31.12.2017		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	204 548	153 313	169 644	230 171	136 233	179 288
Dette Location financement		100 300	164 044		115 479	184 884
Emprunts RCF	8 443		20			10
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		268 489	-268 489		278 163	-278 163
Dettes Financières	212 991	522 102	65 219	230 171	529 875	86 019
Total		800 312			846 065	

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

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

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

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

Liste des instruments de couverture et de trading déjà souscrits au 1^{er} janvier 2018 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2018	Type	Taux fixe	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	16 500	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	7 315	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	13 829	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4 090	2 927	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	7 032	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	4 034	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	22 858	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	3 905	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	6 992	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5 012	4 422	Tunnel à prime nulle	-0,26% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 33	45 806	40 178	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 0,93%	Euribor 3 mois	2013-2020
Tunnel 34	10 500	9 362	Tunnel à prime nulle	-0,55% / + 1,75%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 35	41 282	124 799	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	143 690	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 37	8 373	7 608	Tunnel à prime nulle	-0,01% / + 1,4%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17 431	15 853	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9 600	9 019	Tunnel à prime nulle	-0,125% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 40	11 933	11 377	Tunnel à prime nulle	+0,12% / + 2%	Euribor 3 mois	2018-2024
Tunnel 41	28 190	25 440	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au 31 décembre 2018 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2018	Type	Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 42	2 505	2 418	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	42 544	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	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2018
Dépôts et cautionnements versés	2 847	2	-246		2 603
Avances versés sur immobilisations	5 553	275	-5 277		551
Total	8 400	277	-5 523	0	3 154

13. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Créances clients et comptes rattachés	17 309	23 241
Clients douteux	0	0
Total brut créances clients	17 309	23 241
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	17 309	23 241

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1^{er} trimestre 2019 qui sont produites avant le 31 décembre 2018.

14. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Créances fiscales et sociales	8 252	1 105
Autres créances d'exploitation	8 367	10 110
Autres charges constatées d'avance	42	57
Autres actifs courants d'exploitation	16 661	11 271
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	16 661	11 271

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	7 501	50 001	-42 500
Disponibilités	18 172	52 434	-34 262
Trésorerie	25 673	102 435	-76 762

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 01/01/2018	27	0	27
Quote-part du résultat 31/12/2018	7 839		7 839
Quote-part de distribution de dividendes	-2 661		-2 661
Solde au 31.12.2018	5 205	0	5 205

Au 31 décembre 2018, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 5 205 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
Montant du capital au 31 décembre 2018	16 377 633	2	32 755	52 722

17.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2018	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
Dividende payé	9 504	5 247

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	185	52	134	13	-121
Dépréciation	-4		-4		
Valeur nette	181	52	130		
Nombre de titres d'autocontrôle	4 494	1 319	3 175		

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 31.12.2018
Emprunts	305 998		113 796		-61 812	357 982
Emprunts obligataires	155 000					155 000
Location-financement	273 569				-35 947	237 622
Frais d'émission	-2 823		-377		796	-2 404
Dettes financières non courantes	731 744	0	113 419	0	-96 963	748 200
Emprunts	19 706			-58 632	61 812	22 886
Emprunts obligataires	65 000			-65 000		0
Location-financement	26 794			-36 020	35 947	26 721
Frais d'émission	-542			909	-796	-429
Intérêts courus emprunts	4 226		4 104	-4 226		4 104
Concours bancaires	54		56	-54		56
Billet de trésorerie	0					0
Intérêts courus concours bancaires	0					0
Dettes financières courantes	115 238	0	4 160	-163 023	96 963	53 338
Emprunts sur actifs destinés à être cédés (annexe 18.5)	0					0

Lors de leur mise en place, la plupart des emprunts a fait l'objet, à titre de garantie auprès des établissements financiers :

- de prise d'hypothèque et de privilège de prêteurs de deniers sur les immeubles concernés, à hauteur de :
 - au 31 décembre 2018 : 241 825K€
 - au 31 décembre 2017 : 315 520K€
- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :
 - au 31 décembre 2018 : 0K€
 - au 31 décembre 2017 : 4 950K€

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

(En milliers d'euros)	31.12.2018	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)	322 978	18 432	78 593	225 953
Emprunts à taux fixe	57 991	4 454	19 010	34 527
Dettes crédit-bail taux variable (a)	264 344	26 721	114 634	122 989
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Frais d'émission	-1 952	-429	-1 290	-233
Dettes financières en capital	643 361	49 178	210 947	383 236

(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 + 2M€ sur les frais financiers de la période.

18.3. Échéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2018	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	284 343	30 767	126 360	82 480	44 735
Total redevances de crédit-bail futures	284 343	30 767	126 360	82 480	44 735

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Dette financière brute	801 539	846 982	-45 443
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-25 673	-102 435	76 762
Endettement financier net	775 866	744 547	31 319

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 31.12.2018
Trésorerie et équivalents de trésorerie	102 435	-76 766					25 669
Dettes financières non courantes	731 744	16 456					748 200
Dettes financières courantes	115 238	-61 899					53 339
Instruments financiers nets							
Endettement brut	846 982	-45 443	0	0	0	0	801 539
Endettement financier net	744 547	31 323	0	0	0	0	775 870

19. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017	Variation
Dépôts de garantie locataires	6 884	8 767	-1 883

20. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2017	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2018
Provisions pour charges courantes	0	527			527
Provisions pour risques non courants	0				0
Provisions risques et charges	0	527	0	0	527
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 mise en équivalence dans les comptes consolidés. Cette société est soumise à l'IS au taux de droit commun et à la charge d'impôt correspondante apparaît sous la ligne "Charge ou produit d'impôt" du fait de sa transparence fiscale.

22. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 699	4 946
Dettes fiscales	3 121	4 916
Dettes sociales	548	536
Autres dettes courantes	12 365	7 582
Produits constatés d'avance	25 864	25 379
Total autres passifs courants	46 597	43 359

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Revenus locatifs	85 390	75 644
Charges locatives facturées au forfait		
Autres produits sur immeubles		
Total des produits sur immeubles	85 390	75 644
Charges locatives (avec refacturation forfaitaire)		
Autres charges sur immeubles		
Total des charges sur immeubles	0	0
Revenus nets des immeubles	85 390	75 644

24. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	275	250
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	275	250
Intérêts sur emprunts et découverts	-18 569	-18 327
Pénalités de sortie		-87
Instruments dérivés	-2 088	-1 963
Frais d'émission emprunt	-909	-926
Coût de l'endettement financier brut	-21 566	-21 303
Coût de l'endettement financier net	-21 291	-21 053

25. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	-1 283	-600
Intérêts comptes courants des entreprises associées	-51	-1
Autres produits et charges financiers	-1 334	-601

26. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Bénéfice avant impôts	146 219	90 523
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France (taux de 33,33%)	-48 740	-30 174
Incidence du secteur non taxable	47 000	29 515
Exit tax actualisée		
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution	46	-46
Impôt société sur exercices antérieurs		
Autres décalages		
Charge d'impôt effective	-1 694	-705

27. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.18	Montant au 31.12.17
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	144 525	91 682
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	16 314 465	14 772 095
Actions propres (pondérées)	-4 494	2 904
Nombre d'actions retenues	16 309 971	14 774 999
Résultat par action (en euros)	8,86	6,21

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 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 673	102 435
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-56	-54
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	25 617	102 381

29. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	12 684	12 195
Total engagements actif	12 684	12 195
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	1 442	2 462
Engagements acquisitions immeubles de placement		16 878
Travaux engagés siège social		916
Total engagements passif	1 442	20 256
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	49 335	14 833
Total engagements actif et passif	49 335	14 833

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		2 603				551		3 154	3 154
Disponibilités	18 172				7 501			25 673	25 673
Instruments financiers courants et non courants						322		322	322
Autres actifs						33 928		33 928	33 928
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	18 172	2 603	0	0	7 501	34 801	0	63 077	63 077
Dettes financières non courantes		593 201			155 000			748 201	748 201
Instruments financiers courants et non courants							1 849	1 849	1 849
Dettes financières courantes						53 339		53 339	53 339
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						21 814		21 814	21 814
Dépôt de garantie						6 884		6 884	6 884
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	593 201	0	0	155 000	82 037	1 849	832 087	832 087

31. Relations avec les parties liées

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2018	Montant au 31.12.2017
Salaires	1 006	685
Jetons de présence	57	48
Rémunération globale	1 063	733

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 31 décembre 2018	20	2	22
Effectif moyen au 31 décembre 2017	16	3	19

33. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	54	57	31	30	85	87
IMMOCBI	0	0	5	5	5	5
Sous-total	54	57	36	35	90	92
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	2	37	2	11	4	48
IMMOCBI	0	0	0	0	0	0
Sous-total	2	37	2	11	4	48
Total général	56	94	37	46	94	140

34. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.