



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 44.618.454 Euros

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2020

Du 1er janvier au 31 décembre 2020

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2020	31.12.2019⁽²⁾
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	8	18
Immobilisations corporelles	10	11 719	11 787
Immobilisations en-cours	11.1	128 919	54 346
Immeubles de placement	11.2	3 074 935	2 734 550
Participations entreprises associés	17		1 073
Instruments financiers dérivés	12	82	
Autres actifs non courants	13	1 485	1 127
Total actifs non courants		3 272 794	2 858 551
Actifs courants :			
Créances clients	14	42 308	40 643
Autres actifs courants	15	41 297	30 535
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	37 472	16 721
Total actifs courants		121 076	87 898
Actifs destinés à être cédés			
TOTAL ACTIF		3 393 870	2 946 449
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2020	31.12.2019
Capitaux propres :			
Capital	18.1	44 618	44 424
Primes	18.1	295 733	330 692
Réserves		869 177	659 892
Impact IFRS 16 première application ⁽¹⁾			-3 167
Titres d'autocontrôle	18.3	-238	-74
Réévaluation des instruments financiers	12	-9 588	-8 083
Résultat		278 864	215 037
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		1 478 566	1 238 722
Intérêts minoritaires		4	4
Total des capitaux propres consolidés		1 478 570	1 238 726
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	19	1 665 392	885 742
Instruments financiers dérivés	12	9 876	5 703
Dépôts de garantie	20	10 558	7 839
Provisions	21		
Total des passifs non courants		1 685 826	899 285
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	19	111 115	62 151
Part de financement à court terme (opération Cargo)	19		645 000
Instruments financiers dérivés	12		
Dettes d'impôt à court terme	22	25	
Dettes sur immobilisations		37 399	26 587
Provisions	21	258	
Autres passifs courants	23	80 678	74 701
Total des passifs courants		229 475	808 439
TOTAL PASSIF		3 393 870	2 946 449

⁽¹⁾ Lors de la mise en place de la norme IFRS 16 au 1er janvier 2019, l'impact sur les capitaux propres a été précisé. A partir de l'exercice 2020, l'impact de la norme IFRS 16 est comptabilisé en réserves consolidées.

⁽²⁾ A partir de l'exercice clos au 31 décembre 2020, les droits d'utilisation IFRS 16 sont présentés en immeubles de placement et les dettes locatives en dettes financières. Par conséquent, le bilan consolidé 2019 a été retraité.

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020

En milliers d'euros	Notes	31.12.2020	31.12.2019
Revenus locatifs		142 390	100 238
Produits et charges locatives		-1 459	-510
Autres produits et charges sur immeubles		2 546	2 354
Revenus nets des immeubles	24	143 477	102 082
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-4 862	-6 320
Charges externes		-2 581	-18 956
Impôts et taxes		-1 428	-32 527
Dotations aux amortissements et provisions ⁽¹⁾		-2 338	-1 889
Autres produits et charges d'exploitation		-60	-309
Résultat opérationnel courant		132 208	42 081
Résultat des cessions	11.5	9 291	-306
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	174 582	197 148
Résultat opérationnel		316 081	238 922
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	25	62	190
Coût de l'endettement financier brut	25	-34 925	-25 865
Coût de l'endettement financier net	25	-34 862	-25 675
Autres produits et charges financiers	26	-2 037	-1 029
Charge ou produit d'impôt	27	-25	1 416
Quote part de résultat des entreprises associées	17	-294	1 404
Résultat net		278 863	215 037
Porteurs de capitaux de la société mère		278 864	215 038
Participations ne conférant pas le contrôle		0	-1
Résultat par action en euros	28	12,50	12,14
Résultat dilué par action en euros	28	12,51	12,14

⁽¹⁾ dont dotations liées aux droits d'utilisations IFRS 16 : 2 066K€

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2020	31.12.2019
Résultat de la période		278 863	215 036
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	-399	-1 324
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-399	-1 324
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		278 464	213 712
- Dont part du Groupe		278 464	213 713
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		0	-1

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2020	31.12.2019 ⁽¹⁾
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		278 863	215 036
Dotations nettes aux amortissements et provisions		2 338	-28
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	-174 582	-197 148
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	2 037	1 001
Charges calculées		-272	2 079
Frais engagés (honoraires) Opération Cargo			-964
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5	-9 291	306
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées		294	-1 403
Coût de l'endettement financier net	25	31 841	20 055
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25	3 021	5 620
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	27	25	-1 416
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		134 273	43 139
Impôts courants (B)		1 624	-3 147
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-4 149	-26 303
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		131 748	13 689
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-283 843	-115 408
Cessions d'immobilisations	11	45 807	-7
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-621	-199
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise - Cargo	30		-588 278
Incidence des regroupements d'entreprise - Portimmo	30		-6 735
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17	1 037	5 535
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		10 812	-4 781
Autres flux liés aux opérations d'investissement		-17	2 165
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-226 826	-707 707
Augmentation et réduction de capital			0
Achat et revente d'actions propres	18.3	-151	174
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	18.2	-38 175	-10 197
Encaissements liés aux emprunts		978 650	766 869
Remboursements d'emprunts et dettes financières	19.1	-792 853	-46 207
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers		-31 739	-25 570
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		115 732	685 069
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		20 655	-8 949
Trésorerie d'ouverture		16 664	25 617
Trésorerie de clôture	29	37 319	16 664

⁽¹⁾ A partir de l'exercice clos au 31 décembre 2020, les remboursements des dettes locatives sont présentés dans les remboursements d'emprunts et dettes financières. Par conséquent, le tableau des flux de trésorerie consolidés 2019 a été retraité.

V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	IFRS 16	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 2018	32 755	480 218	0	-181	-3 843	144 525	653 472	5	653 477
Dividende	491	11 418				-22 106	-10 197		-10 197
Affectation résultat non distribué		125 335			-2 917	-122 419	0		0
Impact IFRS 16 première application au 01/01/19			-3 167				-3 167		-3 167
Actions propres				107			107		107
Attribution d'actions gratuites		2 079					2 079		2 079
Incidence variation de périmètre - Cargo (1)	11 178	371 470					382 648		382 648
Résultat de cession d'actions propres		62					62		62
Résultat global au 31 décembre 2019					-1 324	215 036	213 712	-1	213 712
Capitaux propres au 31 décembre 2019	44 424	990 584	-3 167	-74	-8 083	215 036	1 238 722	4	1 238 726
Dividende	111	3 994				-42 280	-38 175		-38 175
Affectation résultat non distribué		173 862			-1 106	-172 756	0		0
Impact IFRS 16 première application au 01/01/19		-3 167	3 167				0		0
Actions propres				-164			-164		-164
Attribution d'actions gratuites		-272					-272		-272
Augmentations de capital	83	-83					0		0
Résultat de cession d'actions propres		13					13		13
Résultat global au 31 décembre 2020					-399	278 863	278 464		278 464
Autres variations		-21					-21		-21
Capitaux propres au 31 décembre 2020	44 618	1 164 910	0	-238	-9 588	278 863	1 478 566	4	1 478 570

(1) L'impact des 382,6 M€ concerne :

- Le prix d'émission des titres (actions émises) : 279,5 M€
- L'effet du regroupement d'entreprise conformément à la norme IFRS 3 : 104 M€
- Les frais d'acquisition imputés :- 0,9 M€

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2020

1. INFORMATIONS GENERALES	10
2. FAITS CARACTERISTIQUES	10
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	11
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION	11
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS	11
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	12
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION	12
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION	12
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES	12
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	12
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	12
6.6.1. <i>Méthodologie</i>	13
6.6.2. <i>Juste Valeur</i>	13
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	14
6.8. CONTRATS DE LOCATION-SIMPLE PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	14
6.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14
6.10. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS	15
6.11. DEPRECIATION DES GOODWILLS ET DES IMMOBILISATIONS	15
6.11.1. <i>Dépréciation des goodwill</i>	15
6.11.2. <i>Dépréciation des immobilisations</i>	15
6.12. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	16
6.13. ACTIFS FINANCIERS	16
6.13.1. <i>Actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance</i>	16
6.13.2. <i>Actifs financiers disponibles à la vente</i>	16
6.13.3. <i>Prêts et créances</i>	16
6.13.4. <i>Instruments financiers</i>	17
6.13.5. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	17
6.13.6. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	17
6.13.7. <i>Actifs destinés à être cédés</i>	18
6.14. CAPITAUX PROPRES	18
6.14.1. <i>Titres d'autocontrôle</i>	18
6.14.2. <i>Subventions d'investissement</i>	18
6.14.3. <i>Plan d'attribution d'actions gratuites</i>	18
6.15. DETTES FINANCIERES	18
6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	18
6.17. PROVISIONS	19
6.18. FOURNISSEURS	19
6.19. IMPOTS	19
6.19.1. <i>Impôts courants</i>	19
6.19.2. <i>Impôts différés</i>	19
6.19.3. <i>Régime SIIC</i>	19
6.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES	20
6.21. REVENUS LOCATIFS	20
6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES	20
6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES	20
6.24. RESULTAT PAR ACTION	20
6.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	21
6.26. SECTEURS OPERATIONNELS	21
6.27. GESTION DES RISQUES	21
6.27.1. <i>Risque de marché</i>	21
6.27.2. <i>Risque de contrepartie</i>	21
6.27.3. <i>Risques de liquidité et de crédit</i>	21
6.27.4. <i>Risque de taux</i>	22
6.27.5. <i>Risque de marché actions</i>	22

6.27.6.	Risque lié à l'évaluation du patrimoine	22
6.27.7.	Risque lié au maintien du Régime SIIC.....	22
7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	23
8.	GOODWILL	23
9.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23
10.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	24
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	24
11.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS.....	24
11.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	24
11.2.1.	Droits d'utilisation portant sur les immeubles de placement.....	25
11.2.2.	Immeubles de placement	25
11.3.	HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	26
11.4.	RECAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMOBILISATIONS EN COURS.....	26
11.5.	RESULTAT DE CESSON DES IMMEUBLES	27
11.6.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR.....	27
12.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	27
13.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	28
14.	CREANCES CLIENTS	29
15.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	29
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	29
17.	PARTICIPATIONS ENTREPRISES ASSOCIES	29
18.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	30
18.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	30
18.2.	DIVIDENDE VERSE	30
18.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	30
18.4.	ACTIONS GRATUITES	30
19.	DETTES FINANCIERES	31
19.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	31
19.2.	ECHANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE.....	31
19.3.	ECHANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	32
19.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	32
20.	DEPOTS DE GARANTIE.....	32
21.	PROVISIONS.....	33
22.	DETTE D'IMPOT	33
23.	AUTRES PASSIFS COURANTS	33
24.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	33
25.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	34
26.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	34
27.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	34
28.	RESULTAT PAR ACTION	34
29.	DETAIL DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	35
30.	INCIDENCE DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SUR LES FLUX DE TRESORERIE	35
31.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	35
32.	COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	36
33.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	36
34.	EFFECTIFS.....	36

35.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	37
36.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....	37

1. Informations générales

La Société ARGAN est une société dont l'activité est centrée sur la construction, l'acquisition et la location de bases logistiques et d'entrepôts.

La Société est placée sous le régime fiscal des Sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 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.

La SARL IMMO CBI a réalisé une transmission universelle du patrimoine à la société ARGAN en date du 30 novembre 2020.

2. Faits caractéristiques

En 2020, ARGAN a livré 197 millions d'euros, représentant 180 000 m².

La société a livré au cours du 1er semestre 2020 deux extensions aux plateformes logistiques SYSCO situées à Nantes et à Tours pour une surface additionnelle totale de plus de 5 000 m².

En août, ARGAN a mis en loyer une messagerie de 7.400 m² située sur la commune de Billy-Berclau, près de Lens (62), louée à DPD France, filiale de DPD Group, n°2 sur le marché européen de livraison de colis. Un volume attendu de 20.000 colis par jour sera traité à terme sur cette agence entièrement automatisée.

En septembre, la société a procédé à la livraison d'une plateforme frigorifique de 21.500 m² située à Vendenheim, près de Strasbourg (67), louée pour 9 ans fermes à AUCHAN et équipée d'une centrale photovoltaïque en toiture dédiée à l'autoconsommation de l'exploitant. Située sur le site d'une ancienne raffinerie dont les sols ont été préalablement dépollués, la plateforme logistique vise une certification BREEAM Good.

En octobre, ARGAN a livré une nouvelle plateforme frigorifique de 17.200 m², située près de Tours, louée à AUCHAN pour une durée ferme de 9 ans. Cette plateforme est équipée d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 800 kWc installée en toiture et destinée à l'autoconsommation de l'exploitant. Cet entrepôt vise une certification BREEAM Good en phase d'exploitation.

En décembre, la société a fait l'acquisition de deux plateformes logistiques d'une surface totale de 128.000 m², louées aux groupes FM LOGISTIC, CORA et VIGNERON LOGISTIQUE pour des durées fermes moyennes résiduelles de 9 ans.

En parallèle, ARGAN a cédé en novembre 2020 à l'OPPCI Groupama Gan Logistics un portefeuille de trois plateformes logistiques d'une surface totale de 50.000 m².

L'année 2020 a été marquée également par la pandémie de Covid-19, une crise mondiale sans précédent. Durant cette période, la Société a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2ème trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et peu d'impact sur les revenus de l'année 2020. La société a également accompagné ses locataires les plus impactés par la crise en accordant des facilités de règlement, en mensualisant notamment la facturation trimestrielle des loyers du 2ème trimestre. A ce jour, un seul locataire, en procédure de sauvegarde, présente des retards de règlements (voir paragraphe 14. Créances clients). Enfin, en parallèle, la Société a sollicité et obtenu de ses principaux banquiers des reports de remboursement de deux échéances trimestrielles, lui permettant de conforter sa trésorerie.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020, ont été arrêtés par le Directoire le 18 janvier 2020.

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 nouvelles normes dont l'application est obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2020 sont les suivantes :

- Amendements à IAS 1 et à IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » (publié le 31 octobre 2018) ;
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : en lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (publiés le 26 septembre 2019) ;
- Amendement à IFRS 3 : définition d'une activité (publié le 22 octobre 2018) ;
- Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS (publiés le 29 mars 2018).

Les nouvelles normes dont l'application est possible à partir du 1^{er} juin 2020 sont les suivantes :

- Amendements à IFRS 16 : Allègements de loyer liés à la Covid-19 (publié le 28 mai 2020).

Ces normes n'ont pas d'impact significatif sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour la mise en place des normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union Européenne pouvant faire l'objet d'une application anticipée dès 2020.

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

4. Principes généraux d'évaluation et de préparation

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont établis selon le principe du coût historique à l'exception des immeubles de placement et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

Application de la norme IFRS 13 « 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 perçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : Cours (non ajusté) sur un marché actif pour des actifs / passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : Modèle de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

5. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur

les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement,
- les dépréciations d'actifs et les provisions,
- l'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- l'analyse des contrats de location et les charges locatives, taxes et assurances lorsque leur montant n'est pas définitivement connu à la clôture.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations pourront s'écarter des estimations.

6. Principes, règles et méthodes comptables

6.1. Méthodes de consolidation

Les sociétés contrôlées par le Groupe, c'est-à-dire celles sur lesquelles le Groupe dispose du pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 7 "Périmètre de consolidation".

6.2. Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à 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 Goodwill et la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis est inscrite dans le poste Goodwill.

6.5. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises sont inscrites au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Elles sont essentiellement constituées par des licences d'utilisation de logiciels informatiques de faible valeur unitaire.

6.6. Immeubles de placement (IAS 40)

Les biens immobiliers détenus directement ou dans le cadre de contrat de location financement pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, sont classés en « Immeubles de placement » au bilan.

Le patrimoine immobilier est exclusivement constitué d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement.

ARGAN a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IFRS 13 (voir note 4). Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. La société considère que la juste valeur peut être évaluée de façon fiable dès lors qu'il n'y a plus d'incertitudes majeures sur le prix de revient des constructions. Dans la majorité des cas, le groupe considère qu'il est en mesure de déterminer de façon fiable le prix de revient de l'immeuble quand le taux d'avancement des constructions est supérieur à 50%. Pour le cas où la juste valeur ne pourrait être déterminée de manière fiable, l'immeuble est comptabilisé à sa dernière valeur connue augmentée des coûts éventuellement immobilisés sur la période.

La juste valeur est retenue sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant et reconnu. Les expertises répondent aux normes professionnelles nationales du rapport COB / AMF de février 2000 (Barthes de Ruyter) et de la charte d'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'I.F.E.I Les expertises répondent également aux normes professionnelles Européennes TEGOVA. L'évaluation du portefeuille a été faite notamment en accord avec la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Dans son rapport d'expertise au 31 décembre 2020, l'expert indépendant précise que « La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. En France à la date d'expertise, le marché immobilier offre assez de transparence nous permettant de baser nos expertises. Néanmoins, compte tenu du caractère encore incertain de la crise sanitaire sur le marché immobilier, nous recommandons de revoir régulièrement la valorisation de ces actifs». L'évaluation du portefeuille est réalisée par l'expert indépendant sur une base semestrielle, la valorisation des actifs sera donc revue à l'occasion de la prochaine clôture semestrielle.

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. Contrats de location-simple portant sur les immeubles de placement

Les contrats de location sont comptabilisés au bilan dès l'origine du contrat de location pour la valeur actualisée des paiements futurs.

Au 31 décembre 2019, ces contrats étaient enregistrés en « dettes de loyers IFRS 16 » au passif avec inscription à l'actif en « droits d'utilisation IFRS 16 ».

Au 31 décembre 2020, conformément à la norme IFRS 16, les droits d'utilisations sont intégrés dans le poste « Immeubles de placement » à l'actif ; les dettes de loyers sont intégrés dans les postes « dettes financières ». Les données comparatives au 31 décembre 2019 ont été corrigées conformément à la norme IAS 8.

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme.

Exclusion des contrats suivants :

- Les baux tacites ou à moins d'un an ; et
- Les contrats portant sur des actifs d'une valeur inférieure à 5 000 euros.

Le groupe a fait le choix d'exclure les coûts directs initiaux dans la détermination du droit d'utilisation.

Les actifs en location concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...).

Ils sont amortis sur la durée du contrat qui correspond en général à la durée ferme du contrat sauf si une intention de renouveler ou de résilier le contrat est connue. Au compte de résultat, les charges d'amortissement sont comptabilisées dans la marge opérationnelle et les charges d'intérêts dans le résultat financier.

Le taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1er janvier 2020, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241% pour tous les contrats en cours au 1er janvier 2020.

Le groupe n'a pas identifié de sortie de trésorerie future non prise en compte dans l'évaluation des obligations locatives (loyers variables, options de prolongation, garanties de valeur résiduelle,...).

6.9. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles hors immeubles de placement sont comptabilisées au coût diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur.

Les amortissements sont comptabilisés en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée des immobilisations corporelles. Les composants ayant des durées d'utilité plus courtes que la durée de l'immobilisation à laquelle ils se rattachent sont amortis sur leur durée d'utilisation propre.

Les durées d'utilité estimées sont de :

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

6.10. Immeubles de placement en cours

Les terrains d'assiette d'une opération de construction, ainsi que les constructions en cours, d'un ensemble immobilier destiné à la location sont comptabilisés en immeuble de placement en cours selon les modalités d'évaluation décrites en § 6.6 « immeubles de placement (IAS 40) ».

6.11. Dépréciation des goodwill et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwill

Une UGT unique est reconnue au sein du groupe.

L'Unité Génératrice de Trésorerie unique à laquelle a été affecté le goodwill est soumise à un test de dépréciation annuellement, ou plus fréquemment s'il y a une indication que l'unité pourrait avoir subi une perte de valeur.

La valeur au bilan des goodwill est comparée à la valeur recouvrable qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur (diminuée des coûts de cession). Afin de déterminer leur valeur recouvrable, les actifs immobilisés auxquels il n'est pas possible de rattacher directement des flux de trésorerie indépendants sont regroupés au sein de l'Unité Génératrice de Trésorerie (UGT).

La valeur d'utilité de l'UGT est déterminée par la méthode des flux de trésorerie futurs actualisés (DCF) sur cinq ans.

La valeur recouvrable ainsi déterminée de l'UGT est ensuite comparée à la valeur contributive au bilan consolidé des actifs testés (y compris le goodwill). Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si cette valeur au bilan est supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT et est imputée en priorité aux goodwill et est par la suite imputée aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chacun des actifs compris dans l'unité. La perte de valeur est d'abord portée en réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité.

Cette perte de valeur est comptabilisée en résultat opérationnel. Une perte de valeur comptabilisée pour un goodwill n'est pas reprise dans une période ultérieure.

Au 31 décembre 2020, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes : WACC de 5.92%, taux de croissance à l'infini de 1.10%.

Aucune dépréciation n'est nécessaire sur cette base.

Des tests de sensibilité ont également été opérés : une hausse de 50 points de base du WACC et une diminution de 70 points de base du taux de croissance ne conduirait pas à une dépréciation du goodwill.

6.11.2. Dépréciation des immobilisations

Les immobilisations incorporelles à durée indéfinie sont 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.

6.12. Créances clients et autres débiteurs

Les créances clients sont initialement comptabilisées à leur juste valeur puis, lorsque l'impact est significatif, ultérieurement évaluées à leur coût amorti à l'aide de la méthode du taux d'intérêt effectif, déduction faite des provisions pour dépréciation. Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou "ECL") sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales. Cette 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 évènement objectif de perte avérée. Le montant de la dépréciation représente la différence entre la valeur comptable de l'actif et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif initial. La valeur comptable de l'actif est diminuée via un compte de dépréciation et le montant de la perte est comptabilisé au compte de résultat. Lorsqu'une créance est irrécouvrable, elle est décomptabilisée en contrepartie de la reprise de la dépréciation des créances. Les recouvrements de créances précédemment décomptabilisées sont crédités dans le compte de résultat.

6.13. Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les 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.

6.13.1. 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 2020.

6.13.2. 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 2020.

6.13.3. 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 ».

6.13.4. 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 2020 n'a pas eu d'impact significatif.

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

6.13.5. 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.

6.13.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Ce poste comprend les disponibilités, les placements à court terme ainsi que les autres instruments liquides et facilement convertibles dont le risque de perte de valeur est négligeable et dont la maturité est de trois mois au plus au moment de leur date d'acquisition. Les placements à plus de trois mois, de même que les comptes bancaires bloqués ou nantis sont exclus de la trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont comptabilisés à la juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées en résultat.

6.13.7. 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.

6.14. Capitaux propres

6.14.1. Titres d'autocontrôle

Conformément à la norme IAS 32, les titres d'autocontrôle ainsi que les coûts de transaction directement liés sont enregistrés en déduction des capitaux propres consolidés. Lors de leur cession, la contrepartie est comptabilisée en capitaux propres.

6.14.2. Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement reçues sont toutes liées à des immeubles de placement. Lors de leur obtention, elles sont déduites de la valeur de l'actif subventionné.

6.14.3. Plan d'attribution d'actions gratuites

Le 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, qui a été mesuré le 31 décembre 2018, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de sa séance du 15 janvier 2019, le Directoire a attribué en une seule fois 41 968 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société. Ces actions gratuites ont été acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus le 15 janvier 2020.

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 l'an nécessaire pour que l'attribution devienne définitive. La juste valeur de l'action gratuite a été déterminée selon le cours à la date d'attribution diminué des dividendes futurs connus. Ces charges complémentaires sont classées en frais de personnel.

6.15. Dettes financières

Les emprunts portant intérêts sont comptabilisés initialement à la juste valeur diminuée du montant des coûts de transaction attribuables. Après la comptabilisation initiale, ils sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

La partie long terme des emprunts avec une échéance supérieure à douze mois à compter de la date de clôture est classée en dettes non courantes et la partie court terme est classée en dettes courantes. Lorsque les échéances ne sont pas définitivement fixées à la date d'établissement des comptes, la société procède par estimation.

Les coûts d'emprunt sont constatés en diminution de celui-ci afin de constater le réel encaissement de trésorerie lié à la souscription de cet emprunt.

Toutefois, les coûts d'emprunt qui sont rattachables à l'acquisition ou à la production d'un bien immobilier sont incorporés comme composante du coût de l'actif lorsqu'il est probable qu'ils généreront des avantages économiques futurs pour l'entreprise et que les coûts peuvent être évalués de façon fiable.

6.16. Dépôts de garantie reçus des preneurs

Les dépôts de garantie n'ont pas donné lieu à actualisation car l'incidence de cette dernière serait non significative.

6.17. Provisions

Conformément à la norme IAS 37 une provision est comptabilisée lorsqu'à la date de clôture, le Groupe a une obligation résultant d'un événement passé dont il est probable qu'elle provoquera une sortie de ressources représentative d'avantages économiques et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable. Le montant provisionné est actualisé au taux sans risque lorsque l'effet temps de l'argent est significatif et dans la mesure où un échéancier fiable peut être déterminé. L'augmentation des provisions enregistrée pour refléter les effets de l'écoulement du temps est inscrite en charge financière. Les provisions dont l'échéance est supérieure à un an ou n'est pas fixée sont classées en passif non courant.

Les actifs et passifs éventuels ne sont pas comptabilisés.

6.18. Fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont évaluées à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti. Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

6.19. Impôts

6.19.1. Impôts courants

Certains revenus 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).

6.19.2. Impôts différés

Les impôts différés sont constatés selon la méthode du report variable sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales. Ils sont calculés selon la réglementation et les taux d'imposition qui ont été votés ou annoncés en date de clôture et compte tenu du statut fiscal de la société à la date d'arrêt des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 28%. Les montants ainsi déterminés ne sont pas actualisés conformément aux dispositions d'IAS 12.

6.19.3. Régime SIIC

La Société est placée sous le régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) depuis le 1^{er} 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 en quatre versements d'égal montant. Ce taux est passé à 19% depuis le 1^{er} janvier 2019.

6.20. Avantages postérieurs à l'emploi consentis aux salariés

Les avantages postérieurs à l'emploi à prestations définies consentis aux salariés du Groupe sont constitués par des indemnités de fin de carrière versées à la date du départ à la retraite.

Il est rappelé que les retraites des salariés du Groupe sont versées par des organismes nationaux de retraite fonctionnant par répartition. Le Groupe estimant n'avoir aucune obligation au-delà de celle d'avoir à verser les cotisations à ces organismes, celles-ci sont enregistrées en charge de périodes au titre desquelles elles sont appelées.

6.21. Revenus locatifs

Les produits locatifs sont comptabilisés à la date de facturation et le produit d'une période locative se situant au-delà de la date de clôture est porté en produits constatés d'avance.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les avantages accordés aux locataires (franchises, paliers de loyers, ...) dont la contrepartie se trouve dans le niveau de loyer apprécié sur l'ensemble de la période d'engagement du locataire, sont étalés sur la durée probable du bail estimée par la société sans tenir compte de l'indexation, lorsque l'incidence est significative.

6.22. Produits et charges locatives

Les charges et impôts locatifs correspondent à l'ensemble des charges et impôts locatifs, qu'ils incombent au locataire, au propriétaire, pour des locaux loués ou vacants.

Les charges et impôts locatifs font l'objet d'une refacturation au locataire soit à l'euro l'euro, soit au forfait.

6.23. Autres produits et charges sur immeubles

Les autres produits sur immeubles correspondent aux produits qui ne peuvent être qualifiés de loyer ou de charges locatives refacturées (honoraires et prestations de services...).

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

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

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

A compter du 1^{er} janvier 2019, date de première application de la norme IFRS 16, les refacturations des redevances de loyer des terrains pris en bail à construction ne sont plus nettes avec lesdites redevances. En effet, les redevances de loyers sont retraitées en charges financières et dotations aux amortissements.

6.24. Résultat par action

Le résultat net par action (avant dilution) est calculé en faisant le rapport entre le résultat net part du Groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice.

Le résultat net dilué par action prend en compte les actions en circulation et les instruments financiers donnant un accès différé au capital du Groupe en ayant un effet de dilution. L'effet dilutif est calculé selon la méthode du "rachat d'actions" selon laquelle le nombre théorique d'actions qui serait émis avec une contrepartie au prix de marché (moyenne des cours de l'action) vient en diminution du nombre d'actions résultant de l'exercice des droits.

Les actions d'autocontrôle sont déduites du nombre moyen pondéré d'actions en circulation qui sert de base au calcul du résultat net par action (avant et après dilution).

6.25. Présentation des états financiers

Les actifs et les passifs dont la maturité est inférieure à 12 mois, sont classés au bilan en actifs et passifs courants. Si leur échéance excède cette durée, ils sont classés en actifs ou passifs non courants.

Les charges au compte de résultat sont présentées selon leur nature.

Dans le tableau de flux de trésorerie, le flux net de trésorerie provenant des activités opérationnelles est obtenu suivant la méthode indirecte, selon laquelle ce flux net est obtenu à partir, du résultat net corrigé des opérations non monétaires, des éléments associés aux flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement et de financement et de la variation du besoin en fonds de roulement.

Les investissements réalisés par location financement sont exclus des activités d'investissement dans le tableau des flux de trésorerie. La part des redevances correspondant au paiement des frais financiers est présentée parmi les flux liés aux opérations de financement. La part de redevance correspondant au remboursement en capital est présentée parmi les opérations de financement.

6.26. Secteurs opérationnels

La société n'a pas identifié de secteurs opérationnels distincts dans la mesure où son activité est centrée sur l'investissement immobilier, notamment l'exploitation d'immeubles de placement qui génèrent des produits locatifs et que le Groupe n'a pas d'autres produits ou services pouvant être assimilés à une autre composante de l'entité.

Le patrimoine est composé uniquement de bases logistiques implantées sur le territoire français.

6.27. Gestion des risques

6.27.1. 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.

L'évolution de la situation économique a également 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 50% 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.

Par ailleurs, la Société est exposée aux variations du marché de l'immobilier logistique, qui pourraient avoir un impact défavorable sur la politique d'investissement et d'arbitrage d'Argan, ainsi que sur ses activités, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

6.27.2. 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.

6.27.3. 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.

6.27.4. Risque de taux

La politique de la société est de privilégier un endettement à taux fixe. Pour son endettement à taux variable, la société limite la sensibilité des charges financières à l'évolution des taux d'intérêts par la mise en place d'instruments de couverture (Swap taux fixe contre taux variable, CAP et Tunnel). Dans ce contexte, le risque de taux est maîtrisé par la société et son exposition résiduelle en taux variable est faible. Comme détaillé en note 11, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 6.7%.

6.27.5. Risque de marché actions

La Société détenant un certain nombre de ses propres actions en autocontrôle est sensible à la variation du cours de bourse de son propre titre qui impacte le montant de ses capitaux propres. Ce risque n'est pas significatif, compte tenu du faible nombre d'actions propres détenues (cf. note 18.3)

6.27.6. Risque lié à l'évaluation du patrimoine

La société a retenu l'option de comptabiliser les immeubles de placement selon la méthode de la juste valeur. Cette juste valeur correspond à la valeur de marché déterminée à dire d'expert, la société ayant recours à un expert indépendant pour l'évaluation de son patrimoine. Le compte de résultat de la Société peut ainsi être impacté par une variation négative de juste valeur de ses immeubles, liée à une baisse des valeurs vénales. D'autre part, l'évolution à la baisse des valeurs vénales peut avoir un impact sur les obligations de respect de ratio ou covenant envers certains établissements financiers dans le cadre de contrats prêts.

Malgré un marché de l'investissement immobilier global en perte de vitesse, le marché de l'investissement logistique a continué de croître avec une augmentation moyenne de 50% au cours des trois dernières années. La demande restant supérieure à l'offre entraîne la poursuite de la compression des taux et une variation positive de juste valeur sur les immeubles de placement.

6.27.7. Risque lié au maintien du Régime SIIC

Ces risques sont liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissements immobiliers cotées, à un éventuel changement des modalités de ce statut ou encore à la perte du bénéfice de ce statut. La Société bénéficie du régime fiscal des SIIC et, à ce titre, est exonérée d'impôt sur les sociétés. Le bénéfice de ce régime fiscal est conditionné notamment par le respect de l'obligation de redistribuer une part importante des bénéfices et par le respect de conditions touchant à l'actionnariat de la Société. Il pourrait être remis en cause ou se traduire par des conséquences financières pour la Société en cas de non-respect de ces conditions. Par ailleurs, l'obligation de conserver pendant 5 ans les actifs acquis ayant permis de placer les opérations d'apports ou de cessions par des sociétés industrielles ou commerciales sous le régime de l'article 210 E du Code général des impôts pourrait représenter une contrainte, mais la Société précise que ses deux actifs ayant bénéficié de ce régime ont été acquis il y a plus de cinq ans. Enfin, la perte du bénéfice du régime fiscal des SIIC et de l'économie d'impôt correspondante ou d'éventuelles modifications substantielles des dispositions applicables aux SIIC serait susceptible d'affecter l'activité, les résultats et la situation financière de la Société.

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2020	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2019
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SARL	IMMO CBI	498 135 920		100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	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.

La SARL IMMO CBI, détenue à 100% par ARGAN SA, a réalisé une transmission universelle de patrimoine à la société ARGAN le 30 novembre 2020.

8. Goodwill

(En milliers d'euros)	Total
Valeurs brutes	
Solde au 31.12.2019	55 648
Montants supplémentaires comptabilisés par suite des regroupements d'entreprises survenus au cours de l'exercice	
Reclassé comme détenue en vue de la vente	
Solde au 31.12.2020	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2019	
Dépréciation	
Solde au 31.12.2020	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2019	55 648
Valeur nette au 31 décembre 2020	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2019 ⁽¹⁾	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2020
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	78					78
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-60		-10			-70
Valeur nette	18	0	-10	0	0	8

(1) A partir du 1^{er} janvier 2020, les droits d'utilisation IFRS 16 y compris les amortissements afférents sont présentés en immeubles de placement.

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2019	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2020
Terrain	8 651				8 651
Constructions	2 870	131			3 001
Amortissements constructions	-219	-126			-345
Agencements et matériel de bureau	853	66	-27		892
Amortissements agencements et matériel de bureau	-368	-138	25		-481
Valeur nette	11 787	-67	-2	0	11 719

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2019	Augmentation	Virement poste à poste	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2020
Valeur des constructions en cours	54 346	103 294	-37 477	8 755	128 919

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 2020, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le premier semestre 2021.

11.2. Immeubles de placements

Le poste "immeubles de placement" à l'actif du bilan est constitué des immeubles de placement et des droits d'utilisation IFRS 16 portant sur les immeubles de placement.

(En milliers d'euros)	Valeur nette au 31.12.2019 (1)	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur nette au 31.12.2020
Immeubles de placement	2 670 452			341 438	3 011 890
Droits d'utilisation IFRS 16	64 098	1 032	-2 066	-21	63 044
Total immeubles de placement	2 734 550	1 032	-2 066	341 417	3 074 935

(1) A partir du 1er janvier 2020, les droits d'utilisation IFRS 16, y compris les amortissements afférents, sont présentés dans le poste "immeubles de placement". A des fins de comparabilités, les données 31 décembre 2019 ont été corrigées."

11.2.1. Droits d'utilisation portant sur les immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2019	Augmentation ⁽¹⁾	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2020
Droits d'utilisation IFRS 16	76 078	1 032			77 110
Amortissements droits d'utilisation IFRS 16	-11 980		-2 066	-21	-14 067
Valeur nette	64 098	1 032	-2 066	-21	63 044

(1) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16.

11.2.2. Immeubles de placement

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2020	Immeubles de placement 31.12.2019
Valeur à l'ouverture	2 670 452	1 385 640
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	130 054	
En-cours N-1 mis en service et virement poste à poste	37 477	60 258
Travaux et constructions sur biens en propriété	44 451	70 351
Variation de périmètre CARGO		942 938
Variation de périmètre PORTIMMO		17 730
Travaux financés en location-financement	11	
Travaux non refinancés en location-financement		
Acquisitions d'immeubles en location-financement		
Juste valeur des immeubles vendus	-36 382	-281
Reclassement en actif destiné à être cédé	0	0
Variation de juste valeur	165 827	193 816
Valeur à la clôture	3 011 890	2 670 452

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 5.3% au 31 décembre 2019 à 5.05% au 31 décembre 2020.

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 9.01%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 10.99%

(En milliers d'euros)	Immeubles de placement 31.12.2020	Immeubles de placement 31.12.2019
Juste Valeur des immeubles de placement en propriété	2 449 508	2 022 494
Juste Valeur des immeubles en location-financement	562 382	647 958
Total	3 011 890	2 670 452

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2020			Juste valeur au 31.12.2019		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	3 011 890	0	0	2 670 452
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	3 011 890	0	0	2 670 452

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

	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	2 788 895	1 502 733
Variation de juste valeur en résultat opérationnel	174 582	197 148
Acquisitions d'immeubles et travaux	277 810	115 215
Immeubles destinés à la vente		
Variation de périmètre CARGO		942 938
Variation de périmètre PORTIMMO		17 730
Cessions d'immeubles	-36 382	-282
Cessions des en-cours		
Nouveaux contrats liés à des Droits d'utilisation IFRS 16		14 193
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	1 032	1 066
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16	-21	
Amortissements des droits d'utilisation IFRS 16	-2 066	-1 845
Valeur à la clôture	3 203 852	2 788 895
Dont immobilisations en cours	128 919	54 346
Dont Immeubles de placement	3 074 935	2 734 550

Les différentes hypothèses retenues pour l'évaluation des justes valeurs par l'expert indépendant sont les suivantes :

Valeurs par zone géographique	Nombres d'actifs	Loyer €/ m ² / an	Valeur locative €/ m ² / an	Taux d'actualisation sur flux fermes	Taux d'actualisation sur flux non sécurisés	Taux de rendement à la vente	Taux droits inclus (intégrant valeur terrain si réserve foncière)
Les plus hautes/Moyenne/Les plus basses							
Ile de France / Oise	39	156 € / 59 € / 35 €	128 € / 59 € / 35 €	6,10% / 4,55% / 3,35%	6,60% / 4,93% / 3,60%	6,85% / 5,18% / 3,85%	7,84% / 4,69% / 3,38%
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	8	57 € / 45 € / 38 €	51 € / 44 € / 40 €	6,20% / 4,69% / 3,65%	6,70% / 5,13% / 4,15%	7,20% / 5,35% / 4,15%	6,91% / 4,82% / 3,81%
Hauts de France	3	54 € / 49 € / 44 €	46 € / 44 € / 42 €	4,90% / 4,45% / 4,20%	5,40 % / 4,78% / 4,45%	5,40% / 4,95% / 4,70%	5,89% / 4,85% / 4,18%
Bretagne/Pays de la Loire	3	39 € / 35 € / 25 €	40 € / 38 € / 35 €	6,35% / 5,98% / 5,45%	7,10% / 6,48% / 5,70%	7,35% / 6,73% / 5,95%	6,46% / 5,74% / 5,39%
Autres régions	37	138€ / 47€ / 29€	112 € / 49 € / 35 €	6,75% / 4,94% / 3,60%	7,50% / 5,36% / 3,85%	7,20% / 5,55% / 4,10%	8,22 % / 4,80% / 3,76%

L'ensemble des 90 actifs composant le patrimoine d'ARGAN a été pris en compte dans cette présentation synthétique.

Il s'agit d'entrepôts logistiques standards mais aussi d'actifs spécifiques comme des entrepôts froids, des messageries standards et froides, ou encore des actifs non détenus en pleine propriété mais construits sur des Autorisations d'Occupation Temporaires.

11.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2020	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2019
Prix de cession des immeubles vendus	46 934	262
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-36 382	-281
Frais de cession et investissements	-1 264	
Ajustements de prix sur cessions antérieures		-291
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	3	4
Total des résultats de cession	9 291	-306

11.6. Loyers minimaux à recevoir

(En milliers d'euros)	A moins d'un an	De un à cinq ans	Au-delà de cinq ans	Total
Loyers minimaux à recevoir	150 960	462 055	256 311	869 326

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

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

(En milliers d'euros)	Juste valeur au 31.12.2020	Juste valeur au 31.12.2019	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	-6 334	-4 389	-1 945	-1 945		2 393
Caps et tunnels	-3 459	-1 317	-2 142		-2 142	1 091
Amortissements soulte				1 546		-1 546
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-9 793	-5 706	-4 087	-399	-2 142	1 937
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-9 588	-8 083	-1 505			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	-2 142	-1 107	-1 035			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	1 937	3 484	-1 548			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020			Montant au 31.12.2019		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	942 935	350 805	230 172	927 255	181 063	171 584
Dette Location financement		84 990	97 619		90 540	147 082
Emprunts RCF			10 020	6 514		30
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		218 721	-218 721		241 209	-241 209
Dettes Financières	942 935	654 516	119 090	933 769	512 812	77 487
Total		1 716 541			1 524 068	

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 2020 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2020	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	13 567	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	5 501	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	10 829	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4 090	1 873	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	5 690	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	3 369	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	19 092	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	2 574	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	5 919	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5 012	3 797	Tunnel à prime nulle	-0,26% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 34	10 500	8 284	Tunnel à prime nulle	-0,55% / + 1,75%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 35	41 282	99 265	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	119 456	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 37	8 373	6 588	Tunnel à prime nulle	-0,01% / + 1,4%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 38	17 431	14 006	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9 600	7 834	Tunnel à prime nulle	-0,125% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 40	11 933	9 864	Tunnel à prime nulle	+0,12% / + 2%	Euribor 3 mois	2018-2024
Tunnel 41	28 190	19 875	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	2 063	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	38 846	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	10 116	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Swap 45	13 591	12 735	Taux fixe contre taux variable	0,410%	Euribor 3 mois	2019-2029
Swap 46	11 700	10 989	Taux fixe contre taux variable	0,410%	Euribor 3 mois	2019-2029

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au 1^{er} janvier 2020 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2020	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 42	39 281	38 743	Tunnel à prime nulle	-1,04%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2024
Tunnel 43	109 058	105 563	Tunnel à prime nulle	-0,43%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	20 672	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	3 080	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	7 971	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	18 600	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 48	28 000	28 000	Cap avec prime flat	1,250%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	5 986	Cap avec prime lissée	1,000%	Euribor 3 mois	2020-2028

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2020
Dépôts et cautionnements versés	438	17			455
Avances versés sur immobilisations	689	621	-280		1 030
Total	1 127	638	-280	0	1 485

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Créances clients et comptes rattachés	41 921	40 643
Clients douteux	387	0
Total brut créances clients	42 308	40 643
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	42 308	40 643

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 1er trimestre 2021 qui sont produites avant le 31 décembre 2020.

Suite à son placement en procédure de sauvegarde le 22 juin 2020, la créance de la société Celio antérieure à cette date a été comptabilisée en Clients douteux. Cependant, aucune dépréciation n'est constatée à ce jour.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Créances fiscales et sociales	11 164	15 986
Autres créances d'exploitation	30 070	14 526
Autres charges constatées d'avance	63	23
Autres actifs courants d'exploitation	41 297	30 535
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0
Total autres actifs courants	41 297	30 535

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.

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019	Variation
Titres de placement sans risque et très liquides	1	6 001	-6 000
Disponibilités	37 471	10 720	26 751
Trésorerie	37 472	16 721	20 751

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

17. Participations entreprises associés

(En milliers d'euros)	Titres MEE	Dépréciation titres MEE	Net
Au 01.01.2020	1 073	0	1 073
Quote-part du résultat 31.12.2020	-294		-294
Quote-part de distribution de dividendes	-1 038		-1 038
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §21)		258	258
Solde au 31.12.2020	-258	258	0

Au 31 décembre 2020, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 0 euros.

18. Capitaux propres consolidés

18.1. 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 2020	22 211 969	2	44 424	330 692
Actions gratuites	41 968	2	84	-1 210
Dividende en actions	55 290	2	111	3 983
Dividende				-37 732
Montant du capital au 31 décembre 2020	22 309 227	2	44 618	295 733

18.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2020	31.12.2019
Dividende net par action (en euros)	1,90	1,35
Dividende global versé	42 280	22 106
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-4 104	-11 909
Dividende payé	38 175	10 197

18.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	238	74	164	13	-151
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	238	74	164		
Nombre de titres d'autocontrôle	4 367	4 614	-247		

18.4. Actions gratuites

(En euros)	Plan 2016/2017/2018
Date d'attribution	15/01/2019
Nombre de bénéficiaires	4
Date d'acquisition	15/01/2020
Nombre d'actions gratuites	41 968
Cours à la date d'attribution (en €)	44,4
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	1,35
Juste Valeur des actions (en €)	43,05
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	-272 246

19. Dettes financières

19.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Changement de méthode	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2020
Emprunts	455 344			961 880		-116 833	1 300 391
Lignes de crédits	0			27 000		-27 000	0
Emprunts obligataires	155 000						155 000
Location-financement	210 070					-52 582	157 488
Frais d'émission	-2 074			-16 557		4 255	-14 376
Dettes financières non courantes	818 340	0	0	972 324	0	-192 160	1 598 503
Dettes de loyers IFRS 16 non courante	67 402			1 032		-1 545	66 889
Emprunts	31 123				-79 414	116 833	68 541
Lignes de crédits	0				-17 000	27 000	10 000
Emprunts obligataires	0						0
Location-financement	27 552				-55 013	52 582	25 121
Frais d'émission	-3 431				5 044	-4 255	-2 642
Intérêts courus emprunts	5 394			8 412	-5 394		8 412
Concours bancaires	58			153	-58		153
Financement à court terme - Cargo	645 000				-645 000		0
Dettes financières courantes	705 696	0	0	8 565	-796 835	192 160	109 586
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 455				-1 471	1 545	1 529
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	0						0
Total dettes financières brutes	1 592 893	0	0	981 921	-798 306	0	1 776 507

(1) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16.

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 2020 : 1 363 670K€
 - au 31 décembre 2019: 1 118 432K€
- de cautions accordées par la société ARGAN, à hauteur de :
 - au 31 décembre 2020: 0K€
 - au 31 décembre 2019 : 0K€

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

(En milliers d'euros)	31.12.2020	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)	590 997	38 272	220 340	332 385
Emprunts à taux fixe	942 936	40 270	307 508	595 158
Dettes crédit-bail taux variable (a)	182 609	25 121	84 332	73 156
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Frais d'émission	-17 019	-2 642	-9 197	-5 180
Dettes financières en capital	1 699 524	101 021	602 983	995 519
Dettes de loyers IFRS 16	68 418	1 529	4 934	61 954
Dettes de loyers IFRS 16 en capital	68 418	1 529	4 934	61 954

(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 ses lignes de crédit.

En tenant compte des couvertures de taux mises en place par le Groupe, une variation de + 50 bp de l'Euribor 3 mois aurait un impact de + 1M€ sur les frais financiers de la période.

19.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2020	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	184 606	25 178	86 599	28 709	44 120
Total redevances de crédit-bail futures	184 606	25 178	86 599	28 709	44 120

Les échéances (capital et intérêts) des contrats de location-financement à taux variable incluses dans le montant de l'engagement présenté ci-dessus au titre des contrats de crédit-bail, ont été calculées en retenant le taux d'intérêt en vigueur à la date d'arrêt.

19.4. 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 31.12.2020	Montant au 31.12.2019	Variation
Dettes financières brutes	1 708 089	1 523 998	184 091
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-37 472	-16 721	-20 751
Endettement financier net avant IFRS 16	1 670 617	1 507 277	163 340
Dettes de loyers IFRS 16	68 418	68 896	-478
Endettement financier net	1 739 035	1 576 173	162 862

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Changement de norme	Montant au 31.12.2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 721	20 751				37 472
Dettes financières non courantes	818 341	780 162				1 598 503
Dettes financières courantes	60 696	48 890				109 586
Dettes Financements à court terme Cargo	645 000	-645 000				0
Instruments financiers nets	0					0
Endettement brut avant IFRS 16	1 524 037	184 052	0	0	0	1 708 089
Endettement financier net avant IFRS 16	1 507 316	163 301	0	0	0	1 670 617
Dettes de loyers IFRS 16	68 857	-439				68 418
Endettement brut	1 592 894	183 613	0	0	0	1 776 507
Endettement financier net	1 576 173	162 862	0	0	0	1 739 035

20. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019	Variation
Dépôts de garantie locataires	10 558	7 839	2 719

21. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2019	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2020
Provisions pour titres MEE courants		258			258
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	0	258	0	0	258
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 31 décembre 2020, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

22. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 25K€ au 31 décembre 2020.

23. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 617	22 302
Dettes fiscales	8 323	8 315
Dettes sociales	469	545
Autres dettes courantes	3 857	1 302
Etalement des franchises des dettes de loyers IFRS16	-1 026	-970
Produits constatés d'avance	46 438	43 207
Total autres passifs courants	80 678	74 701

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.

24. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Revenus locatifs	142 390	100 238
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	25 813	20 754
Autres produits sur immeubles	2 840	2 555
Total des produits sur immeubles	171 043	123 547
Charges locatives et impôts locatifs	27 272	21 264
Autres charges sur immeubles	294	201
Total des charges sur immeubles	27 566	21 465
Revenus nets des immeubles	143 477	102 082

25. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	63	190
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	63	190
Intérêts sur emprunts et découverts	-26 428	-16 272
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 553	-1 445
Pénalités de sortie		
Instruments dérivés	-1 651	-1 853
Frais d'émission emprunt	-2 271	-674
Intérêts liés au financement Opération Cargo	-3 021	-5 620
Coût de l'endettement financier brut	-34 925	-25 865
Coût de l'endettement financier net	-34 862	-25 675

26. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading	-2 037	-1 001
Intérêts comptes courants des entreprises associées		-28
Autres produits et charges financiers	-2 037	-1 029

27. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Bénéfice avant impôts	278 888	212 656
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-78 089	-65 923
Incidence du secteur non taxable	78 064	58 993
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		32
Déficits non activés		8 314
Charge d'impôt effective	-25	1 416

28. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	278 863	215 036
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	22 290 437	17 724 051
Actions propres (pondérées)	-4 367	-4 614
Nombre d'actions retenues	22 286 070	17 719 437
Résultat par action (en euros)	12,51	12,14

29. Détail de la trésorerie du tableau des flux de trésorerie

La trésorerie nette des découverts bancaires se présente comme suit :

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 471	16 721
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-153	-58
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	37 319	16 664

30. Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Acquisition de 100% des titres CARGO - financement Cash		-618 781
Acquisition de la trésorerie de la SCI CARGO PROPERTY ASSETS		30 503
Incidence des regroupements d'entreprises Cargo	0	-588 278
Acquisition de 100% des titres de la SAS Portimmo		-7 143
Acquisition de la trésorerie de la SAS Portimmo		408
Incidence des regroupements d'entreprises Portimmo	0	-6 735

31. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées		
Cautions reçues des locataires	145 123	143 564
Total engagements actif	145 123	143 564
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	4 937	2 840
Engagements acquisitions immeubles de placement		
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	4 937	2 840
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	62 782	140 706
Total engagements actif et passif	62 782	140 706

32. 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		455				1 030		1 485	1 485
Disponibilités	37 471				1			37 472	37 472
Instruments financiers courants et non courants							82	82	82
Autres actifs						83 542		83 542	83 542
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	37 471	455	0	0	1	84 572	82	122 581	122 581
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 510 392			155 000			1 665 392	1 665 392
Instruments financiers courants et non courants							9 876	9 876	9 876
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						111 115		111 115	111 115
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						34 265		34 265	34 265
Dépôt de garantie						10 558		10 558	10 558
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 510 392	0	0	155 000	155 938	9 876	1 831 206	1 831 206

33. 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 31.12.2020	Montant au 31.12.2019
Salaires	800	1 025
Jetons de présence	120	100
Rémunération globale	920	1 125

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.

34. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2019	22	3	25
Effectif moyen au 31 décembre 2020	23	3	26

35. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	87	86	54	57	141	143
IMMOCB	0	0	2	2	2	2
Sous-total	87	86	56	59	143	145
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN	0	65	0	30	0	95
IMMOCB	0	0	0	0	0	0
Sous-total	0	65	0	30	0	95
Total général	87	151	56	89	143	240

36. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.