



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 45.177.090 Euros

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

Comptes consolidés au 31 décembre 2021

Du 1er janvier au 31 décembre 2021

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	3	8
Immobilisations corporelles	10	11 547	11 719
Immobilisations en-cours	11.1	52 841	128 919
Immeubles de placement	11.2	3 793 274	3 074 935
Participations entreprises associés	17		
Instruments financiers dérivés	12	590	82
Autres actifs non courants	13	2 102	1 485
Total actifs non courants		3 916 005	3 272 794
Actifs courants :			
Créances clients	14	23 807	42 308
Autres actifs courants	15	23 757	41 297
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	523 162	37 472
Total actifs courants		570 726	121 076
Actifs destinés à être cédés	18	13 870	
TOTAL ACTIF		4 500 601	3 393 870
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Capitaux propres :			
Capital	19.1	45 177	44 618
Primes	19.1	272 435	295 733
Réserves		1 147 752	869 177
Titres d'autocontrôle	19.3	-90	-238
Réévaluation des instruments financiers	12	-7 757	-9 588
Résultat		668 113	278 864
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		2 125 631	1 478 566
Intérêts minoritaires		37 844	4
Total des capitaux propres consolidés		2 163 475	1 478 570
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 857 264	1 665 392
Instruments financiers dérivés	12	3 759	9 876
Dépôts de garantie	22	10 360	10 558
Provisions	23		
Total des passifs non courants		1 871 384	1 685 826
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	361 570	111 115
Instruments financiers dérivés	12		
Dettes d'impôt à court terme	24	3	25
Dettes sur immobilisations		24 803	37 399
Provisions	23	54	258
Autres passifs courants	25	77 347	80 678
Total des passifs courants		463 779	229 475
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	21	1 963	
TOTAL PASSIF		4 500 601	3 393 870

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

En milliers d'euros	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Revenus locatifs		156 829	142 390
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		25 726	25 813
Charges locatives et impôts locatifs		-27 657	-27 272
Autres produits sur immeubles		3 111	2 840
Autres charges sur immeubles		-341	-294
Revenus nets des immeubles	26	157 668	143 477
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-5 205	-4 862
Charges externes		-3 760	-2 581
Impôts et taxes		-1 134	-1 428
Dotations aux amortissements et provisions		-277	-2 338
Autres produits et charges d'exploitation		-155	-60
Résultat opérationnel courant		147 138	132 208
Résultat des cessions	11.5	18 516	9 291
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	542 509	174 582
Résultat opérationnel		708 162	316 081
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	160	62
Coût de l'endettement financier brut	27	-35 621	-34 925
Coût de l'endettement financier net	27	-35 461	-34 862
Autres produits et charges financiers	28	3 644	-2 037
Charge ou produit d'impôt	29	-28	-25
Quote part de résultat des entreprises associées	17	-21	-294
Résultat net		676 296	278 863
Porteurs de capitaux de la société mère		668 113	278 863
Participations ne conférant pas le contrôle		8 183	0
Résultat par action en euros	30	29,58	12,50
Résultat dilué par action en euros	30	29,70	12,51

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Résultat de la période		676 296	278 863
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	3 974	-399
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		3 974	-399
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		680 270	278 464
- Dont part du Groupe		672 087	278 464
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		8 183	0

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	31.12.2021	31.12.2020
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		676 296	278 863
Dotations nettes aux amortissements et provisions		277	2 338
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	-542 509	-174 582
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	-3 644	2 037
Charges calculées			-272
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5	-18 516	-9 291
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	21	294
Coût de l'endettement financier net	27	35 461	31 841
Coût de l'endettement financier net - Opération Cargo	25		3 021
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29	28	25
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		147 415	134 273
Impôts courants (B)		-49	1 624
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		24 822	-4 149
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		172 187	131 748
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-126	-66
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-123 859	-283 777
Cessions d'immobilisations		68 528	45 807
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-824	-621
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise	32	-4	
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17	-224	1 037
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-12 596	10 812
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13	152	-17
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-68 953	-226 826
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	19.3	226	-151
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-25 249	-38 175
Encaissements liés aux emprunts	20.1	641 253	978 650
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-198 353	-792 853
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-35 391	-31 739
Autres flux liés aux opérations de financement (avances preneurs)			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		382 486	115 732
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		485 720	20 655
Trésorerie d'ouverture		37 319	16 664
Trésorerie de clôture	31	523 039	37 319

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 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
Dividende	559	21 035				-46 843	-25 249		-25 249
Affectation résultat non distribué		234 164			-2 144	-232 020	0		0
Actions propres				148			148		148
Attribution d'actions gratuites							0		0
Augmentations de capital							0		0
Résultat de cession d'actions propres		78					78		78
Résultat global au 31 décembre 2021					3 974	668 113	672 087	8 183	680 270
Incidence des variations de périmètre								29 657	29 657
Capitaux propres au 31 décembre 2021	45 177	1 420 188	0	-90	-7 757	668 113	2 125 631	37 844	2 163 475

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 31 décembre 2021

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	15
6.13. ACTIFS FINANCIERS	16
6.13.1. <i>Prêts et créances</i>	16
6.13.2. <i>Instruments financiers</i>	16
6.13.3. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	17
6.13.4. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	17
6.13.5. <i>Actifs et passifs destinés à être cédés</i>	17
6.14. CAPITAUX PROPRES	17
6.14.1. <i>Titres d'autocontrôle</i>	17
6.14.2. <i>Subventions d'investissement</i>	17
6.14.3. <i>Plan d'attribution d'actions gratuites</i>	17
6.15. DETTES FINANCIERES	18
6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS	18
6.17. PROVISIONS	18
6.18. FOURNISSEURS	18
6.19. IMPOTS	18
6.19.1. <i>Impôts courants</i>	18
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	19
6.21. REVENUS LOCATIFS	19
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	20
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</i>	21
6.27.4. <i>Risque de taux</i>	22
6.27.5. <i>Risque de marché actions</i>	22
6.27.6. <i>Risque lié à l'évaluation du patrimoine</i>	22
6.27.7. <i>Risque lié au maintien du Régime SIIC</i>	22

7.	PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	23
8.	GOODWILL	23
9.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	23
10.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	23
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	24
11.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS.....	24
11.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	24
11.3.	HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	25
11.4.	RECAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMOBILISATIONS EN COURS.....	25
11.5.	RESULTAT DE CESSION DES IMMEUBLES	26
11.6.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR.....	26
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.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	30
19.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	30
19.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	30
19.2.	DIVIDENDE VERSE	30
19.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	30
19.4.	ACTIONS GRATUITES	30
20.	DETTES FINANCIERES	31
20.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	31
20.2.	ECHANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE.....	31
20.3.	ECHANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	32
20.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	32
21.	PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES	32
22.	DEPOTS DE GARANTIE.....	32
23.	PROVISIONS.....	33
24.	DETTE D'IMPOT	33
25.	AUTRES PASSIFS COURANTS	33
26.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	33
27.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	34
28.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	34
29.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	34
30.	RESULTAT PAR ACTION	34
31.	DETAIL DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	35
32.	INCIDENCE DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SUR LES FLUX DE TRESORERIE	35
33.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	35
34.	COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	36
35.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	36
36.	EFFECTIFS.....	36
37.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	37

38. 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 49.90% au sein de la SCCV Nantour depuis le 9 septembre 2016.

Le 15 mai 2018, la SCI Avilog a été créée. Le groupe détient 99.90% des parts sociales de cette filiale.

Le 18 février 2021, la SCI CARGAN-LOG a été créée. Le groupe détient 60% des parts sociales de cette filiale.

La société ARGAN est cotée sur NYSE Euronext Paris depuis le 25 juin 2007. Elle fait partie du compartiment A.

2. Faits caractéristiques

En 2021, ARGAN a investi 240 M€, représentant plus de 325.000 m² et générant, au taux de rendement de 5,65%, 13,5 M€ de revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2021, le groupe a réalisé six nouvelles opérations.

En mars, la société ARGAN a livré une plateforme logistique de 14.200 m² située sur la commune de Gondreville (54), louée à COLRUYT, enseigne de supermarché de proximité, pour une durée ferme de 9 ans. L'installation en toiture d'une centrale photovoltaïque produisant 150 MWh par an destinés à l'autoconsommation de COLRUYT permet une économie d'émission de 10 tonnes de CO² par an.

En mai, le groupe a livré l'extension de 12.000 m² composée de deux nouvelles cellules sur le site Décathlon de Ferrières-en-Brie (77). Une cellule est louée à DECATHLON dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes. La seconde cellule est louée à XEFI, entreprise leader des services informatiques auprès de TPE/PME, dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes.

En mai, la société ARGAN a fait l'acquisition auprès de Carrefour de 3 entrepôts situés à Lens (62), Marseille (13) et au Plessis-Pâté (91) pour une surface totale de 70.000 m² dans le cadre de la création d'une SCI commune détenue à 60% par Argan et 40% par le groupe Carrefour. L'entrepôt du Plessis-Pâté est loué en totalité à CARREFOUR et la réhabilitation des entrepôts de Lens et Marseille est en cours, lesquels seront loués à des tiers déjà identifiés.

En juin, ARGAN a procédé à la livraison d'un nouvel entrepôt de 22.000 m² à Escrennes (45) loué à FDG Group, leader sur le marché non alimentaire de la grande distribution, dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.

En août, le groupe a livré la plateforme logistique de 185.000 m² sur 4 niveaux située proche de Metz (57), louée à AMAZON France pour une durée ferme de 15 ans. La centrale photovoltaïque installée en toiture, le système de récupération des eaux de pluie, la végétalisation du site et les autres avancées environnementales intégrées au projet ont permis l'obtention d'une certification BREEAM Very Good. L'autoconsommation permet une économie d'émission de 36 tonnes de CO² par an.

En novembre, la société ARGAN a livré l'extension de 18.000 m² de la plateforme logistique située à Meung-sur-Loire (45) pour la porter à un total de 32.0000 m². Deux cellules d'une surface totale de 13.000 m² sont louées à ASTR'IN, organisateur de transports terrestres et logistique.

En parallèle, ARGAN a cédé en octobre 2021 à l'OPPCI GROUPAMA GAN REIM un portefeuille de quatre plateformes logistiques d'une surface totale de plus de 53.000 m².

Une promesse de cession d'une cinquième plateforme est signée pour une vente qui devrait se conclure au cours du 1er semestre 2022.

Argan a également procédé à une émission obligataire d'un montant de 500M€ à échéance novembre 2026, assortie d'un coupon annuel de 1.011%. Le produit de cette émission sera affecté en partie au refinancement à maturité des deux emprunts obligataires émis en 2017. Le solde sera affecté au refinancement d'une partie de la dette sécurisée de la société ainsi qu'au financement de sa croissance.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2021, ont été arrêtés par le Directoire le 17 janvier 2022.

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 2021 sont les suivantes :

- Amendement à la norme IFRS 16 relatif aux allègements de loyers liés à la Covid-19
- Conclusions de l'IFRS IC relatives à IAS 38 – Comptabilisation des coûts de configuration et customisation liés à la mise en place d'un logiciel en SAAS
- Conclusions de l'IFRS IC relatives à IAS 19 – Méthodologie de calcul de la période d'acquisition des droits prise en compte dans l'évaluation de la provision IFC

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 2021.

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 prix d'acquisition 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. Cette évaluation est réalisée par l'expert indépendant sur une base semestrielle.

6.6.1.Méthodologie

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

Les valeurs sont retenues hors droits et hors frais. L'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

La variation de juste valeur de chaque immeuble inscrite au compte de résultat est déterminée comme suit :

Valeur de marché n – (valeur de marché n-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice n).

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
Entrepôts et Bureaux	
- 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.

En application de la norme IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient. Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Le Groupe a retenu la méthode rétrospective simplifiée en appliquant les mesures simplificatrices prévues par la norme et a fait le choix d'exclure les coûts directs initiaux dans la détermination du droit d'utilisation.

Au 31 décembre 2021, les contrats de location chez ARGAN concernent uniquement des baux relatifs à des terrains en amodiation (aéroports, ports,...). Ceux-ci sont donc évalués à la juste valeur et l'écart entre les justes valeurs d'une période à l'autre est enregistré en résultat.

"Le Groupe procède à l'exclusion des contrats suivants (absence de contrat répondant à ces critères à la date de clôture des comptes) :

- 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 taux d'actualisation utilisé est basé sur la base du taux moyen d'endettement du groupe au 1er janvier 2019, adapté pour tenir compte de la durée moyenne de l'ensemble des contrats concernés soit 40 ans à la date de première comptabilisation. Le taux d'actualisation pour évaluer la dette de loyer est de 2.241% pour tous les contrats en cours au 1er janvier 2019.

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 goodwills et des immobilisations

6.11.1. Dépréciation des goodwills

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. Un test de dépréciation est effectué annuellement.

Au 31 décembre 2021, le test de dépréciation a été réalisé notamment sur la base des hypothèses suivantes : WACC de 4.38%, taux de croissance à l'infini de 1.30%.

Aucune dépréciation n'est nécessaire sur cette base.

Des tests de sensibilité ont également été opérés : une hausse de 50 points de base du taux WACC et une diminution de 50 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 soumises 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. 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 ».

6.13.2. 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 2021 n'a pas eu d'impact significatif.

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

6.13.3. 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.

6.13.4. 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.

6.13.5. Actifs et passifs 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 dans les rubriques « Actifs destinés à être cédés » et « Passifs classés comme détenus en vue de la vente » sans possibilité de compensation. 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 9 juillet 2019, 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 2019, 2020 et 2021. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal, à travers deux critères :

- La marge promoteur générée sur les développements et acquisitions, augmentée du résultat des cessions, et minorée du manque à gagner lié à la vacance du patrimoine, au cours des trois exercices.
- La somme de l'accroissement du Résultat Récurrent généré au cours de chacun des 3 exercices.

Pour l'ensemble des trois exercices 2019, 2020 et 2021, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions pour la totalité des sept bénéficiaires (soit les 4 membres du Directoire et les 3 membres du Comité exécutif)

L'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2022, selon les performances du plan triennal. Ce plan d'attribution gratuite d'actions prévoit une période d'acquisition et une période de conservation, chacun d'une durée d'un an.

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 1 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 d'Argan SA, société qui a opté pour le régime SIIC restent soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

L'activité des filiales d'Argan SA, notamment la SCI Cargan-Log 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'arrêté des comptes. Les impôts différés sont calculés au taux de 25% valable pour les exercices ouverts à compter de 2022. 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.

L'impact résultant de cette linéarisation du chiffre d'affaires est intégré dans la valeur des immeubles de placement.

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.

Argan agit en qualité de principal sur les charges et produits locatifs.

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 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.

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 45% 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

Le portefeuille de clients de la Société est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan, dont la situation financière permet de limiter a priori le risque de crédit.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée et un suivi de l'évolution de son activité et de sa solvabilité financière est effectué tout au long de la durée du bail.

Les baux sont assortis des garanties suivantes : dépôt de garantie ou caution bancaire équivalent à 3 mois de loyers minimums qui peuvent, le cas échéant, être renforcées suivant le profil de risque potentiel de l'utilisateur.

Le ralentissement de l'économie pourrait affecter de manière défavorable l'activité de nos locataires et augmenter l'exposition de la Société au risque de contrepartie pour l'exercice 2022.

6.27.3. Risques de liquidité

La politique de la Société en matière de risques de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement.

Concernant les loyers, les baux conclus sur des durées fermes relativement longues, la qualité des locataires et la vacance nulle à ce jour, permettent d'avoir une bonne visibilité sur l'encaissement des loyers et le niveau prévisionnel de trésorerie.

Concernant la dette, les financements adossés à des actifs et assortis d'une obligation de respect de ratio de LTV sur le patrimoine de la Société (obligation de respect d'un ratio LTV inférieur à 70% essentiellement), représentent 48% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoutent les emprunts obligataires, également assortis d'un respect de ratio de LTV inférieur à 65%, qui représentent pour leur part 30% de la totalité des financements contractés. La LTV de la Société s'établit à 43% au 31 décembre 2021, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

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 ses 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 12, la part de son endettement non couvert à taux variable s'établit à environ 6%.

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 19.3)

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 en 2021, le marché de l'investissement logistique continue de surperformer avec une part de marché de l'ordre de 20% du total. Un niveau de demande toujours soutenue et restant supérieure à l'offre continue d'entraîner 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 31/12/2021	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2020
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90%	51,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	

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

Les sociétés Nantour et Avilog n'ont pas eu d'activité sur l'exercice.

8. Goodwill

(En milliers d'euros)	Total
Valeurs brutes	
Solde au 31.12.2020	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 31.12.2021	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2020	
Dépréciation	
Solde au 31.12.2021	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2020	55 648
Valeur nette au 31 décembre 2021	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2020	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2021
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	78					78
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-70		-5			-75
Valeur nette	8	0	-5	0	0	3

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2020	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 31.12.2021
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-345	-137			-482
Agencements et matériel de bureau	892	126	-55		963
Amortissements agencements et matériel de bureau	-481	-135	29		-587
Valeur nette	11 719	-145	-26	0	11 547

11. Immeubles de placement

11.1. Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2020	Augmentation	Diminutions ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Variation de juste valeur	Valeur brute au 31.12.2021
Valeur des constructions en cours	128 919	30 801	-898	-121 880	15 901	52 841

⁽¹⁾ Correspond aux projets de développement abandonnés sur l'exercice.

⁽²⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et les virements poste à poste

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 2021, 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 2022.

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 31.12.2020	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 31.12.2021
Droits d'utilisation IFRS 16	63 044	1 457				-2 127		62 374
Immeubles de placement en propriété	2 449 508	92 825	-22 530	37 223	146 380	467 912	-4 237	3 167 081
Immeubles de placement en location-financement	562 382		-26 550	1 297	-24 500	60 823	-9 633	563 820
Total immeubles de placement	3 074 935	94 282	-49 080	38 520	121 880	526 608	-13 870	3 793 274

⁽¹⁾ Pour les immeubles de placement en propriété, le montant indiqué correspond à l'apport de 3 immeubles dans le cadre de la création de la SCI CARGAN-LOG pour 30 345K€ et le solde de 8 175K€ correspond à l'étalement des franchises de loyer.

⁽²⁾ Correspond aux en-cours N-1 mis en service sur l'exercice et au reclassement de la juste valeur au 1^{er} janvier 2021 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 24 500K€

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 5,05% au 31 décembre 2020 à 4,30% au 31 décembre 2021.

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 10,1%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 13,6%

11.3. Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 31.12.2021			Juste valeur au 31.12.2020		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	3 730 900	0	0	3 011 890
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	3 730 900	0	0	3 011 890

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

	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	3 203 852	2 788 895
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	528 735	165 827
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	15 901	8 755
Acquisitions d'immeubles de placement	31 542	130 054
Travaux et constructions immeubles de placement	91 628	44 462
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	30 801	103 294
Etalement des franchises de loyer	8 175	
Immeubles destinés à la vente	-14 150	
Frais de cession des immeubles destinés à la vente	281	
Cessions d'immeubles	-49 080	-36 382
Cessions des immobilisations en-cours	-898	
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	1 457	1 032
Autres variations sur les droits d'utilisation IFRS 16		-21
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-2 127	-2 066
Valeur à la clôture	3 846 115	3 203 852
Dont immobilisations en-cours	52 841	128 919
Dont Immeubles de placement	3 793 274	3 074 935

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

Valeurs par zone géographique	Nombres d'actifs ⁽¹⁾	Valeur globale hors droits (En milliers d'euros)	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	42	1 706 290	156 € / 55 € / 29 € ⁽¹⁾	133 € / 58 € / 35 €	5,25% / 3,84% / 3,00%	5,50% / 4,25% / 3,35%	6,25% / 4,44% / 3,59%	7,31% / 4,00% / 3,09% ⁽²⁾
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	10	410 160	59 € / 42 € / 30 €	62 € / 44 € / 36 €	4,90% / 3,93% / 3,30%	5,40% / 4,30% / 3,55%	5,65 / 4,49% / 3,80%	5,58% / 4,08% / 3,44%
Hauts de France	7	315 620	55 € / 47 € / 22 €	67 € / 47 € / 32 €	4,35% / 3,91% / 3,40%	4,85% / 4,26% / 3,90%	5,10% / 4,51% / 4,15%	5,95% / 4,34% / 3,67%
Bretagne/Pays de la Loire	6	166 550	85 € / 44 € / 25 €	82 € / 46 € / 35 €	5,50% / 4,90% / 4,25%	6,00% / 5,38% / 4,75%	6,24% / 5,46% / 5,00%	5,35% / 4,74% / 4,50%
Grand Est	8	510 970	92 € / 51 € / 36 €	86 € / 49 € / 36 €	5,00% / 4,02% / 3,10%	5,50% / 4,43% / 3,35%	5,75% / 4,55% / 3,75%	5,30% / 3,26% / 3,82%
Centre Val de Loire	7	339 200	87 € / 38 € / 17 €	86 € / 45 € / 15 €	6,00% / 4,41% / 3,63%	7,00% / 4,88% / 3,88%	5,01% / 4,46% / 3,75%	6,51% / 3,99% / 3,47%
Autres régions	10	323 540	88 € / 49 € / 38 €	84 € / 51 € / 36 €	5,62% / 4,32% / 3,50%	6,37% / 4,76% / 3,75%	6,62% / 4,90% / 4,20%	5,89% / 4,56% / 3,72%

⁽¹⁾ Hors actif sous promesse de Chanceaux, classé en actif destiné à être cédé

⁽²⁾ Hors actif vacant de Ferrières-en-Brie

L'ensemble des 90 actifs composants le patrimoine d'ARGAN et de sa filiale CARGAN LOG 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, des actifs non détenus en pleine propriété mais construits sur des Autorisations d'Occupation Temporaires ou encore une serre biologique.

11.5. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2021	Résultat cession immeubles de placement 31.12.2020
Prix de cession des immeubles vendus	69 860	46 934
Prix de cession des immobilisations en-cours	694	
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-49 080	
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus	-898	-36 382
Frais de cession et investissements	-2 048	-1 264
Ajustements de prix sur cessions antérieures	-8	
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	-4	3
Total des résultats de cession	18 516	9 291

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	160 044	497 871	302 707	960 622

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 31.12.2021	Juste valeur au 31.12.2020	Variation de juste valeur	Dont variation de juste valeur en capitaux propres	Dont variation de juste valeur en résultat	Dont soulte restant à étaler
Swaps de taux, payeur fixe	-3 250	-6 334	3 085	3 085		1 207
Caps et tunnels	80	-3 459	3 539		3 539	731
Amortissements soulte				890		-890
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	-3 170	-9 793	6 624	3 975	3 539	1 048
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	-7 757	-9 588	1 831			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	3 539	-2 142	5 681			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	1 048	1 937	-890			

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021			Montant au 31.12.2020		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 404 524	366 185	253 358	942 935	350 805	230 172
Dette Location financement		70 912	66 946		84 990	97 619
Emprunts RCF			2 010			10 020
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		188 505	-188 505		218 721	-218 721
Dettes Financières	1 404 524	625 602	133 809	942 935	654 516	119 090
Total		2 163 935			1 716 541	

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 2021 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2021	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	12 100	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	4 558	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	9 283	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 26	4 090	1 255	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 27	8 482	4 891	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	3 025	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	17 141	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	1 789	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	5 369	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 32	5 012	3 471	Tunnel à prime nulle	-0,26% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 35	41 282	85 797	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	102 708	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 38	17 431	13 064	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 39	9 600	7 229	Tunnel à prime nulle	-0,0125% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	16 992	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 881	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	36 946	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	9 584	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Swap 45	13 591	12 039	Taux fixe contre taux variable	0,410%	Euribor 3 mois	2019-2029
Swap 46	11 700	10 410	Taux fixe contre taux variable	0,410%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 42	39 281	38 025	Tunnel à prime nulle	-1,04%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2024
Tunnel 43	109 058	100 798	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	19 419	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 940	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	7 456	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	17 396	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	5 634	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2021 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 31.12.2021	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 50	67 200	67 200	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	7 200	Tunnel à prime nulle	-0,525%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 31.12.2021
Dépôts et cautionnements versés	455	8	-160		303
Avances versés sur immobilisations	1 030	824	-55		1 799
Total	1 485	832	-215	0	2 102

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Créances clients et comptes rattachés	23 420	41 921
Clients douteux	387	387
Total brut créances clients	23 807	42 308
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	23 807	42 308

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 4e trimestre 2021 qui sont produites avant le 31 décembre 2021.

Suite à un placement en procédure de sauvegarde en juin 2020, la créance antérieure à cette date d'un locataire a été comptabilisée en Clients douteux. Cependant, aucune dépréciation n'est constatée à ce jour suite à la sortie de sauvegarde du locataire.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Créances fiscales et sociales	7 941	11 164
Autres créances d'exploitation	14 543	30 070
Étalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16 ⁽¹⁾	1 053	
Autres charges constatées d'avance	220	63
Autres actifs courants d'exploitation	23 757	41 297
Intérêts d'avance sur location financement		
Autres actifs courants financiers	0	0

⁽¹⁾ A compter du 31 décembre 2021, l'étalement des franchises de loyers IFRS 16 est reclassé en autres actifs courants d'exploitation.

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

16. Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Titres de placement sans risque et très liquides	25 001	1
Disponibilités	498 161	37 471
Trésorerie	523 162	37 472

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 01.01.2021	-258	258	0
Quote-part du résultat 31.12.2021	-21		-21
Quote-part de distribution de dividendes	225		225
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		-204	-204
Solde au 31.12.2021	-54	54	0

Au 31 décembre 2021, la quote-part du groupe dans la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entité s'élève à 0 euros.

18. Actifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Augmentation	Diminution	Montant au 31.12.2021
Immeubles de placement		13 870		13 870
Actifs destinés à être cédés	0	13 870	0	13 870

Le détail des actifs destinés à être cédés est présenté à la note 11.2.

19. Capitaux propres consolidés

19.1. 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 2021	22 309 227	2	44 618	295 733
Actions gratuites		2	0	
Dividende en actions	279 318	2	559	20 980
Dividende				-44 278
Montant du capital au 31 décembre 2021	22 588 545	2	45 176	272 435

19.2. Dividende versé

(En milliers d'euros)	31.12.2021	31.12.2020
Dividende net par action (en euros)	2,10	1,90
Dividende global versé	46 843	42 280
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-21 594	-4 104
Dividende payé	25 249	38 175

19.3. Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture (*)	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	90	238	-148	78	226
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	90	238	-148		
Nombre de titres d'autocontrôle	803	3 013	-2 210		

(*) Dans les données publiées au 31 décembre 2020, suite à une erreur, le nombre de titres d'autocontrôle présenté était de 4 367 actions au lieu de 3 013 actions. Ce montant a été corrigé dans le présent document.

19.4. Actions gratuites

Le 9 juillet 2019, 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 2019, 2020 et 2021. L'attribution des actions gratuites se fera en une seule fois, au terme du plan, en janvier 2022, selon les performances du plan triennal.

20. Dettes financières

20.1. Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Variation de périmètre	Augmentation (1)	Diminution	Autres variations (2)	Virements poste à poste	Montant au 31.12.2021
Emprunts	1 300 391		146 988			-385 490	1 061 889
Lignes de crédits	0						0
Emprunts obligataires	155 000		500 000			-25 000	630 000
Location-financement	157 488					-42 753	114 735
Frais d'émission	-14 376		-5 735			4 084	-16 027
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	66 889				1 457	-1 679	66 667
Dettes financières non courantes	1 665 392	0	641 253	0	1 457	-450 838	1 857 264
Emprunts	68 541			-144 844		385 490	309 187
Lignes de crédits	10 000			-10 000			0
Emprunts obligataires	0					25 000	25 000
Location-financement	25 121			-44 751		40 790	21 160
Frais d'émission	-2 642			2 822		-4 084	-3 904
Intérêts courus emprunts	8 412					-34	8 378
Concours bancaires	153					-31	122
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 529			-1 581		1 679	1 627
Dettes financières courantes	111 114	0	0	-198 353	-65	448 875	361 570
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	0					1 963	1 963
Total dettes financières brutes	1 776 506	0	641 253	-198 353	1 392	0	2 220 798

(1) cf. §2 - Faits caractéristiques.

(2) Comprend l'impact de l'indexation annuelle des loyers IFRS 16 et le reclassement des frais d'émission des nouveaux emprunts.

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 2021 : 1 365 652K€
 - au 31 décembre 2020 : 1 363 670K€

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2020.

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

(En milliers d'euros)	31.12.2021	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)	611 394	108 785	193 535	309 075
Emprunts à taux fixe	1 414 682	225 402	811 216	378 064
Dettes crédit-bail taux variable (a)	137 858	21 652	60 610	55 596
Dettes crédit-bail taux fixe	0	0	0	0
Dettes de loyers IFRS 16	68 294	1 627	5 227	61 439
Frais d'émission	-19 931	-3 904	-12 284	-3 743
Intérêts courus emprunts	8 378	8 378		
Concours bancaires	122	122		
Dettes financières en capital	2 220 798	362 062	1 058 304	800 431

(a) Taux variable à l'origine – la part couverte de ces emprunts est précisée à la note 12

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 + 0.2M€ sur les frais financiers de la période.

20.3. Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 31.12.2021	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	139 536	22 490	62 057	12 369	42 620
Total redevances de crédit-bail futures	139 536	22 490	62 057	12 369	42 620

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.

20.4. 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 31.12.2021	Montant au 31.12.2020	Variation
Dettes financières brutes	2 152 504	1 708 089	444 415
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-523 162	-37 472	-485 690
Endettement financier net avant IFRS 16	1 629 342	1 670 617	-41 275
Dettes de loyers IFRS 16	68 294	68 418	-124
Endettement financier net	1 697 637	1 739 035	-41 399

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 31.12.2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	37 472	485 690				523 162
Dettes financières non courantes	1 598 503	193 566			-1 471	1 790 598
Dettes financières courantes	109 586	250 849			-492	359 943
Emprunts sur actifs destinés à être cédé					1 963	1 963
Endettement brut avant IFRS 16	1 708 089	444 415	0	0	0	2 152 504
Endettement financier net avant IFRS 16	1 670 617	-41 275	0	0	0	1 629 342
Dettes de loyers IFRS 16	68 418	-124				68 294
Endettement brut	1 776 507	444 291	0	0	0	2 220 798
Endettement financier net	1 739 035	-41 399	0	0	0	1 697 637

21. Passifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020	Variation
Emprunts			0
Emprunts en crédit-bail	1 963		1 963
Intérêts courus			0
Endettement financier net	1 963	0	1 963

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020	Variation
Dépôts de garantie locataires	10 360	10 558	-198

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2020	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 31.12.2021
Provisions pour titres MEE courants	258		-204		54
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	258	0	-204	0	54
Dont provisions utilisées			-204		
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 31 décembre 2021, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

24. Dette d'impôt

La dette d'impôt s'élève à 28K€ au 31 décembre 2021.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 110	22 617
Dettes fiscales	7 760	8 323
Dettes sociales	1 213	469
Autres dettes courantes	2 593	3 857
Étalement des franchises des dettes de loyers IFRS16 ⁽¹⁾		-1 026
Produits constatés d'avance	48 672	46 438
Total autres passifs courants	77 347	80 678

⁽¹⁾ A compter du 31 décembre 2021, l'étalement des franchises de loyers IFRS 16 est reclassé en autres actifs courants d'exploitation.

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'arrêt.

26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Revenus locatifs	156 829	142 390
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	25 726	25 813
Autres produits sur immeubles	3 111	2 840
Total des produits sur immeubles	185 666	171 043
Charges locatives et impôts locatifs	27 657	27 272
Autres charges sur immeubles	341	294
Total des charges sur immeubles	27 998	27 566
Revenus nets des immeubles	157 668	143 477

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	160	63
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	160	63
Intérêts sur emprunts et découverts	-29 500	-26 428
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-1 554	-1 553
Pénalités de sortie	-749	
Instruments dérivés	-995	-1 651
Frais d'émission emprunt	-2 822	-2 271
Intérêts liés au financement Opération Cargo		-3 021
Coût de l'endettement financier brut	-35 621	-34 925
Coût de l'endettement financier net	-35 461	-34 862
Variation des intérêts courus	-35	3 018
Etalement remboursements anticipés swaps	105	105
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-35 391	-31 739

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading	3 644	
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading		-2 037
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	3 644	-2 037

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Bénéfice avant impôts	676 324	278 888
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-179 226	-78 089
Incidence du secteur non taxable	179 198	78 064
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	-28	-25

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	668 113	278 863
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	22 497 480	22 290 437
Actions propres (pondérées)	-1 824	-4 367
Nombre d'actions retenues	22 495 656	22 286 070
Résultat dilué par action (en euros)	29,70	12,51

31. 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 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	523 162	37 471
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-122	-153
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	523 039	37 319

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Acquisition de 48,90% des titres AVILOG	-4	
Incidence des regroupements d'entreprises sur les flux de trésorerie	-4	0

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	214 990	115 317
Emprunts signés non décaissés	25 287	61 303
Cautions reçues des locataires	76 923	145 123
Total engagements actif	317 200	321 743
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	3 000	4 937
Engagements acquisitions immeubles de placement	18 000	
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	21 000	4 937
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	21 708	62 782
Total engagements actif et passif	21 708	62 782

34. 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		303				1 799		2 102	2 102
Disponibilités	498 161				25 001			523 162	523 162
Instruments financiers courants et non courants							590	590	590
Autres actifs						47 344		47 344	47 344
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	498 161	303	0	0	25 001	49 143	590	573 198	573 198
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 227 264			630 000			1 857 264	1 857 264
Instruments financiers courants et non courants							3 759	3 759	3 759
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						361 570		361 570	361 570
Dettes financières sur actifs destinés à la vente		1 963						1 963	1 963
Autres passifs						28 675		28 675	28 675
Dépôt de garantie						10 360		10 360	10 360
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 229 227	0	0	630 000	400 605	3 759	2 263 593	2 263 593

35. 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 31.12.2021	Montant au 31.12.2020
Salaires	890	800
Jetons de présence	135	120
Rémunération globale	1 024	920

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.

36. Effectifs

	Cadres	Non cadres	Total
Effectif moyen au 31 décembre 2020	23	3	26
Effectif moyen au 31 décembre 2021	23	3	26

37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés						
ARGAN	111	87	68	54	179	141
CARGAN-LOG	20	0	0	0	20	0
Sous-total	131	87	68	54	199	141
Services autres que la certification des comptes						
ARGAN	27		7		33	0
CARGAN-LOG		0	0	0	0	0
Sous-total	27	0	7	0	33	0
Total général	158	87	75	54	232	141

38. Evénements postérieurs à la clôture

Au cours du mois de janvier 2022, la société a procédé au remboursement anticipé de prêts hypothécaires pour un montant global de 248 millions d'euros.