



**Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 45.902.580 Euros**

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

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

SOMMAIRE

COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS ET RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE (Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022).....	3
Bilan consolidé.....	4
Compte de résultat consolidé.....	5
Etat des produits et charges comptabilisées.....	6
Tableau des flux de trésorerie.....	7
Tableau de variation des capitaux propres.....	8
Annexe aux comptes consolidés	9
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle.....	40
RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE DU DIRECTOIRE.....	43
DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL.....	56



ARGAN

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 45.902.580 Euros

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

Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2022

Du 1er janvier au 30 juin 2022

I - Bilan consolidé

ACTIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2022	31.12.2021
Actifs non courants :			
Goodwill	8	55 648	55 648
Autres immobilisations incorporelles	9	3	3
Immobilisations corporelles	10	11 457	11 547
Immobilisations en-cours	11.1	72 606	52 841
Immeubles de placement	11.2	4 090 113	3 793 274
Participations entreprises associées	17		
Instruments financiers dérivés	12	11 599	590
Autres actifs non courants	13	2 005	2 102
Total actifs non courants		4 243 430	3 916 005
Actifs courants :			
Créances clients	14	51 400	23 807
Autres actifs courants	15	26 589	23 757
Autres actifs financiers à la juste valeur par résultat			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	249 050	523 162
Total actifs courants		327 039	570 726
Actifs destinés à être cédés	18		13 870
TOTAL ACTIF		4 570 469	4 500 601
PASSIF (En milliers d'euros)	Notes	30.06.2022	31.12.2021
Capitaux propres :			
Capital	19.1	45 903	45 177
Primes	19.1	291 266	272 435
Réserves		1 772 764	1 147 752
Titres d'autocontrôle	19.3	-1 123	-90
Réévaluation des instruments financiers	12	2 300	-7 757
Résultat		321 687	668 113
Total des capitaux propres part des propriétaires de la société mère		2 432 796	2 125 631
Intérêts minoritaires		39 226	37 844
Total des capitaux propres consolidés		2 472 022	2 163 475
Passifs non courants :			
Part à long terme des dettes financières	20	1 885 308	1 857 264
Instruments financiers dérivés	12		3 759
Dépôts de garantie	22	10 314	10 360
Provisions	23		
Total des passifs non courants		1 895 622	1 871 384
Passifs courants :			
Part à court terme des dettes financières	20	93 054	361 570
Instruments financiers dérivés	12	4	
Dettes d'impôt à court terme	24		3
Dettes sur immobilisations		10 252	24 803
Provisions	23	71	54
Autres passifs courants	25	99 444	77 347
Total des passifs courants		202 825	463 779
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	21		1 963
TOTAL PASSIF		4 570 469	4 500 601

II - Compte de résultat consolidé

Période du 1^{er} janvier 2022 au 30 juin 2022

En milliers d'euros	Notes	30.06.2022	30.06.2021
Revenus locatifs		81 672	76 182
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs		24 194	25 804
Charges locatives et impôts locatifs		-25 514	-26 897
Autres produits sur immeubles		1 595	1 558
Autres charges sur immeubles		-257	-147
Revenus nets des immeubles	26	81 691	76 500
Autres produits de l'activité			
Charges de personnel		-4 262	-1 953
Charges externes		-3 514	-1 221
Impôts et taxes		-741	-733
Dotations aux amortissements et provisions		-127	-140
Autres produits et charges d'exploitation		-80	-63
Résultat opérationnel courant		72 967	72 389
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	-500	
Résultat des cessions	11.5.2	-113	-7
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	11	264 772	285 177
Résultat opérationnel		337 126	357 560
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	27	40	22
Coût de l'endettement financier brut	27	-22 784	-16 849
Coût de l'endettement financier net	27	-22 744	-16 827
Autres produits et charges financiers	28	8 703	1 978
Charge ou produit d'impôt	29		
Quote part de résultat des entreprises associées	17	-16	-53
Résultat net		323 069	342 658
Porteurs de capitaux de la société mère		321 687	338 289
Participations ne conférant pas le contrôle		1 381	4 369
Résultat par action en euros		14,02	14,98
Résultat dilué par action en euros	30	14,16	15,10

III – Etat des produits et charges comptabilisés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2022	30.06.2021
Résultat de la période		323 069	342 658
Partie efficace des gains et pertes sur instruments de couverture	12	6 518	2 192
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		6 518	2 192
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		329 586	344 850
- Dont part du Groupe		328 205	340 481
- Dont part des participations ne conférant pas le contrôle		1 381	4 369

IV - Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	Notes	30.06.2022	30.06.2021
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		323 069	342 658
Dotations nettes aux amortissements et provisions		127	140
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des immeubles de placement	11	-264 772	-285 177
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur des instruments dérivés	12	-8 703	-1 978
Charges calculées		1 784	
Autres produits et charges opérationnels	11.5.1	500	
Résultat sur cessions d'actifs, subventions reçues	11.5.2	113	7
Quote-part de résultat liée aux entreprises associées	17	16	53
Coût de l'endettement financier net	27	22 744	16 827
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	29		
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et avant impôt (A)		74 878	72 529
Impôts courants (B)		-17	-37
Variation du B.F.R. lié à l'activité (C)		-9 059	31 091
Flux net de trésorerie dégagé par l'activité (D) = (A + B + C)		65 802	103 583
Acquisitions d'immobilisations corporelles	10	-37	-30
Acquisitions d'immobilisations immeubles de placement	11	-49 567	-60 068
Variation des dettes sur achat d'immobilisations		-14 551	-28 580
Cessions d'immobilisations		13 776	
Acquisitions d'immobilisations financières	13	-403	-3 263
Diminutions des immobilisations financières			
Incidence des regroupements d'entreprise	32		
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence)	17		
Autres flux liés aux opérations d'investissement	13		152
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement (E)		-50 781	-91 789
Augmentation et réduction de capital			
Achat et revente d'actions propres	19.3	-1 071	167
Subvention d'investissement reçue			
Dividende payé (actionnaires de la société mère et minoritaires)	19.2	-21 752	-25 249
Encaissements liés aux emprunts	20.1	200 361	88 776
Remboursements d'emprunts et dettes financières	20.1	-446 370	-55 588
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	27	-20 269	-15 191
Autres flux liés aux opérations de financement			
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement (F)		-289 102	-7 085
Variation de la trésorerie nette (D + E + F)		-274 082	4 709
Trésorerie d'ouverture		523 039	37 319
Trésorerie de clôture	31	248 958	42 028

V – Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(En milliers d'euros)	Capital	Primes et Réserves	Actions propres	Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres	Résultats	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres
Capitaux propres au 31 décembre 2020	44 618	1 164 910	-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						0	29 657	29 657
Capitaux propres au 31 décembre 2021	45 177	1 420 188	-90	-7 757	668 113	2 125 631	37 844	2 163 475
Dividende	725	36 245			-58 723	-21 752		-21 752
Affectation résultat non distribué		605 852		3 538	-609 390	0		0
Actions propres			-1 033			-1 033		-1 033
Attribution d'actions gratuites		1 784				1 784		1 784
Augmentations de capital						0		0
Résultat de cession d'actions propres		-38				-38		-38
Résultat global au 30 juin 2022				6 518	321 687	328 205	1 381	329 586
Autres variations						0		0
Capitaux propres au 30 juin 2022	45 903	2 064 029	-1 123	2 300	321 687	2 432 796	39 226	2 472 022

VI - Annexe aux comptes consolidés
Période du 1er janvier au 30 juin 2022

1. INFORMATIONS GENERALES	12
2. FAITS CARACTERISTIQUES.....	12
3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES.....	13
4. PRINCIPES GENERAUX D'EVALUATION ET DE PREPARATION	13
5. RECOURS A DES ESTIMATIONS	13
6. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	14
6.1. METHODES DE CONSOLIDATION	14
6.2. PERIODE DE CONSOLIDATION	14
6.3. OPERATIONS RECIPROQUES.....	14
6.4. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	14
6.5. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....	14
6.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)	14
6.6.1. <i>Méthodologie.....</i>	<i>15</i>
6.6.2. <i>Juste Valeur.....</i>	<i>15</i>
6.7. CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	15
6.8. CONTRATS DE LOCATION-SIMPLE PORTANT SUR LES IMMEUBLES DE PLACEMENT	16
6.9. IMMOBILISATIONS CORPORELLES	16
6.10. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS	16
6.11. DEPRECIATION DES GOODWILLS ET DES IMMOBILISATIONS	16
6.11.1. <i>Dépréciation des goodwill.....</i>	<i>16</i>
6.11.2. <i>Dépréciation des immobilisations</i>	<i>17</i>
6.12. CREANCES CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	17
6.13. ACTIFS FINANCIERS.....	17
6.13.1. <i>Prêts et créances</i>	<i>17</i>
6.13.2. <i>Instruments financiers</i>	<i>18</i>
6.13.3. <i>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</i>	<i>18</i>
6.13.4. <i>Trésorerie et équivalents de trésorerie.....</i>	<i>19</i>
6.13.5. <i>Actifs et passifs destinés à être cédés</i>	<i>19</i>
6.14. CAPITAUX PROPRES.....	19
6.14.1. <i>Titres d'autocontrôle.....</i>	<i>19</i>
6.14.2. <i>Subventions d'investissement</i>	<i>19</i>
6.14.3. <i>Plan d'attribution d'actions gratuites</i>	<i>19</i>
6.15. DETTES FINANCIERES.....	20
6.16. DEPOTS DE GARANTIE REÇUS DES PRENEURS.....	20
6.17. PROVISIONS	20
6.18. FOURNISSEURS.....	20
6.19. IMPOTS.....	20
6.19.1. <i>Impôts courants.....</i>	<i>20</i>
6.19.2. <i>Impôts différés.....</i>	<i>20</i>
6.19.3. <i>Régime SIIC</i>	<i>21</i>
6.20. AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI CONSENTIS AUX SALARIES	21
6.21. REVENUS LOCATIFS.....	21
6.22. PRODUITS ET CHARGES LOCATIVES.....	21
6.23. AUTRES PRODUITS ET CHARGES SUR IMMEUBLES.....	22
6.24. RESULTAT PAR ACTION	22
6.25. PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS	22
6.26. SECTEURS OPERATIONNELS	22
6.27. GESTION DES RISQUES.....	23
6.27.1. <i>Risque de marché</i>	<i>23</i>
6.27.2. <i>Risque de contrepartie</i>	<i>23</i>
6.27.3. <i>Risques de liquidité</i>	<i>23</i>
6.27.4. <i>Risque de taux</i>	<i>23</i>
6.27.5. <i>Risque de marché actions.....</i>	<i>24</i>
6.27.6. <i>Risque lié à l'évaluation du patrimoine</i>	<i>24</i>
6.27.7. <i>Risque lié au maintien du Régime SIIC.....</i>	<i>24</i>
7. PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	25

8.	GOODWILL	25
9.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25
10.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	26
11.	IMMEUBLES DE PLACEMENT	26
11.1.	IMMOBILISATIONS EN COURS.....	26
11.2.	IMMEUBLES DE PLACEMENTS	26
11.3.	HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS.....	27
11.4.	RECAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMOBILISATIONS EN COURS.....	27
11.5.	RESULTAT DE CESSIION DES IMMEUBLES ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPERATIONNELS.....	28
11.5.1.	<i>Autres produits et charges opérationnels.....</i>	28
11.5.2.	<i>Résultat de cession des immeubles.....</i>	28
11.6.	LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR.....	29
12.	INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES ET GESTION DU RISQUE DE TAUX D'INTERET	29
13.	AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	30
14.	CREANCES CLIENTS	31
15.	AUTRES ACTIFS COURANTS.....	31
16.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE.....	31
17.	PARTICIPATIONS ENTREPRISES ASSOCIES	31
18.	ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES	32
19.	CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	32
19.1.	COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL	32
19.2.	DIVIDENDE VERSE	32
19.3.	ACTIONS D'AUTOCONTROLE.....	32
19.4.	ACTIONS GRATUITES	32
20.	DETTES FINANCIERES	33
20.1.	VARIATION DES DETTES FINANCIERES ET GARANTIES DONNEES.....	33
20.2.	ECHANCES DES DETTES FINANCIERES ET VENTILATION TAUX FIXE – TAUX VARIABLE.....	33
20.3.	ECHANCES DES REDEVANCES DE LOCATION-FINANCEMENT	34
20.4.	ENDETTEMENT FINANCIER NET	34
21.	PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES	34
22.	DEPOTS DE GARANTIE.....	34
23.	PROVISIONS.....	35
24.	DETTE D'IMPOT	35
25.	AUTRES PASSIFS COURANTS	35
26.	REVENUS NETS DES IMMEUBLES.....	35
27.	COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	36
28.	AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	36
29.	RAPPROCHEMENT DE LA CHARGE D'IMPOT	36
30.	RESULTAT PAR ACTION	36
31.	DETAIL DE LA TRESORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	37
32.	INCIDENCE DES REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES SUR LES FLUX DE TRESORERIE	37
33.	ENGAGEMENTS HORS BILAN	37
34.	COMPTABILISATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	38
35.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	38
36.	EFFECTIFS.....	38
37.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	39

38. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE.....39

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

Au cours du premier semestre de 2022, ARGAN a réalisé trois nouvelles opérations pour un total de 27 000 m² et un taux de rendement moyen supérieur à 6,5% :

En janvier, la société Argan a livré le premier Aut0nom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte destinée à l'autoconsommation. Cet entrepôt de 14 000 m² situé à Marne-la-Vallée (77), à Serris, en façade d'autoroute A4, est loué à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans.

Aut0nom® est le nouveau standard d'entrepôt d'ARGAN. Il accueille en toiture une centrale photovoltaïque, couplée à un ensemble de batteries de stockage, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires. Il remplace le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques air/air et généralise l'éclairage LED intelligent. Aut0nom® produit ainsi sur site plus d'énergie verte qu'il n'en consomme pour son chauffage-refroidissement et son éclairage.

Au cours du mois de juin, Aut0nom® a couvert près de 90% de la consommation en électricité du site.

En février, Argan a procédé à la livraison de l'extension de 7 000 m² de son entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie, pour son locataire actuel Arvato Services Healthcare, qui porte la surface totale du site à 28 000 m², avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.

Cette extension est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 440 MWh, destinée à l'autoconsommation.

En mars, Argan a mis en service l'extension de 6 000 m² de son entrepôt de 12 000 m² situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg, et loué depuis 2000 à L'Oréal. Cette extension est louée à Intersurgical à travers un bail d'une durée ferme de neuf ans.

Cette extension est également équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 120 MWh, destinée à l'autoconsommation.

Ces trois développements sont certifiés BREEAM « very good ».

ARGAN a cédé un actif de 9 000 m² à Tours (37) pour un montant d'environ 14 M€.

Enfin, dans le cadre de sa SCI commune avec Carrefour (Cargan-Log, détenue à 60% par ARGAN), ARGAN a loué l'intégralité des deux entrepôts situés à Marseille (13) et à Lens (62), d'une surface totale de 50 000 m² dont les réhabilitations seront achevées respectivement en juillet et en décembre 2022.

3. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

Les comptes annuels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2022, ont été arrêtés par le Directoire le 12 juillet 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 2022 sont les suivantes :

- Amendement à IAS 16 « Immobilisations corporelles - Produit antérieur à l'utilisation prévue »
- Amendement à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution d'un contrat »
- Amendement à IFRS 3 « Référence au cadre conceptuel »

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 le 1^{er} janvier 2022.

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

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".

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.

Opérations réciproques

Les créances, dettes, produits et charges résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

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.

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.

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.

6.1.1.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.

6.1.2.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

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.

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 30 juin 2022, 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,...).

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.

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) ».

Dépréciation des goodwill et des immobilisations

6.1.3. 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. Un test de dépréciation est effectué annuellement.

Aucun indice de perte de valeur n'ayant été identifié, le goodwill n'a pas été déprécié au 30 juin 2022.

6.1.4. 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.

Créances clients et autres débiteurs

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

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.

6.1.5. 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 ».

6.1.6. 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 30 juin 2022 n'a pas eu d'impact significatif.

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

6.1.7. 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.

6.1.8. 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.

6.1.9. 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.

Capitaux propres

6.1.10. 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.

6.1.11. 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.

6.1.12. 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, qui a été mesuré le 31 décembre 2021, date de fin de ce plan triennal.

Au cours de sa séance du 17 janvier 2022, le Directoire a attribué en une seule fois 30 074 actions de la société au bénéfice des membres du Directoire de la société. Ces actions gratuites ne pourront être acquises définitivement par les attributaires visés ci-dessus qu'à l'issue d'une période d'un an à compter dudit Directoire.

Le 28 mars 2022 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 2022, 2023 et 2024. L'attribution gratuite d'actions dépend de l'accroissement des performances de la Société, mesuré le 31 décembre 2024, 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 2022, 2023 et 2024, le nombre maximal d'actions gratuites pouvant être attribué est de 55.000 actions pour l'ensemble des salariés.

L'attribution des actions gratuites se fera au terme du plan, en janvier 2025, selon les performances du plan triennal. Au cours des deux premières années 2022 et 2023, un acompte de 25% de la somme attribuable maximale sera attribué et converti en actions en la divisant par le cours moyen du 4^{ème} trimestre de l'année considérée. Au cas où la quantité à attribuer à l'issue de la période des 3 ans serait inférieure aux acomptes distribués, ceux-ci resteront acquis aux bénéficiaires. 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.

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.

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.

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.

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.

Impôts

6.1.13. 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).

6.1.14. 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.

6.1.15. 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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

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.

Gestion des risques

6.1.16. 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 sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La situation inflationniste actuelle pourrait affecter la rentabilité de nos clients-locataires et détériorer leur solvabilité et par extension la capacité de la Société à recouvrer une partie de ses loyers.

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice 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 qui limite les effets de l'indexation selon l'ILAT.

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

6.1.17. 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.

6.1.18. 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 nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 49% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoutent les emprunts obligataires, également assortis d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représentent pour leur part 33% de la totalité des financements contractés. La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 41% au 30 juin 2022, 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.

6.1.19. 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 7%.

6.1.20. 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)

6.1.21. 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.

Bien que la conjoncture économique et géopolitique actuelle complexifie les prises de position à court terme, les liquidités à déployer restent considérables. La classe d'actifs logistiques reste résiliente malgré l'accroissement des taux de financement et le climat d'incertitude actuel qui conditionnent le développement de positions attentistes entraînant une quasi-stabilité des taux de rendement à leur niveau plancher.

6.1.22. Risque lié au maintien du Régime SIIC

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

7. Périmètre de consolidation

Forme	Sociétés	N° Siren	% d'intérêt et de contrôle au 30/06/2022	% d'intérêt et de contrôle au 31/12/2021
SA	ARGAN	393 430 608	100%	100%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	99,90%	99,90%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	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 31.12.2021	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 30.06.2022	55 648
Cumul des pertes de valeur	
Solde au 31.12.2021	
Dépréciation	
Solde au 30.06.2022	0
Valeur nette	
Valeur nette au 31 décembre 2021	55 648
Valeur nette au 30 juin 2022	55 648

9. Immobilisations incorporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Autres variations	Valeur brute au 30.06.2022
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	78	2				80
Amortissements Autres immobilisations incorporelles	-75		-2			-77
Valeur nette	3	2	-2	0	0	3

10. Immobilisations corporelles

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Autres variations	Valeur brute au 30.06.2022
Terrain	8 651				8 651
Constructions	3 001				3 001
Amortissements constructions	-482	-69			-551
Agencements et matériel de bureau	963	35	-39		958
Amortissements agencements et matériel de bureau	-587	-56	39		-603
Valeur nette	11 547	-90	0	0	11 457

11. Immeubles de placement

Immobilisations en cours

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31.12.2021	Augmentation	Diminutions ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Variation de juste valeur	Valeur brute au 30.06.2022
Valeur des constructions en cours	52 841	44 648		-42 905	18 021	72 606

⁽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 30 juin 2022, le solde des immobilisations en cours est principalement composé de terrains d'assiette et d'immeubles dont les livraisons sont prévues pour le deuxième semestre 2022.

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 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Autres variations ⁽¹⁾	Virement poste à poste ⁽²⁾	Juste valeur	Reclassement IFRS 5	Valeur nette au 30.06.2022
Droits d'utilisation IFRS 16	62 374	1 181				-1 082		62 473
Immeubles de placement en propriété	3 167 081	5 551		695	138 484	210 038		3 521 848
Immeubles de placement en location-financement	563 820	-652		407	-95 579	37 795		505 792
Total immeubles de placement	3 793 276	6 081	0	1 102	42 905	246 751	0	4 090 113

⁽¹⁾ Pour les immeubles de placement en propriété, le montant indiqué 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 2022 des immeubles ayant fait l'objet d'une levée d'option anticipée pour 95 579 K€

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 4.30% au 31 décembre 2021 à 4,10% au 30 juin 2022.

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 10.90%
- Une baisse de 0,5% du taux génère une augmentation de la valeur vénale du patrimoine de 13.90%

Hiérarchie des justes valeurs

Classification d'actifs	Juste valeur au 30.06.2022			Juste valeur au 31.12.2021		
	niveau 1	niveau 2	niveau 3	niveau 1	niveau 2	niveau 3
Immeubles à usage d'entrepôts	0	0	4 027 640	0	0	3 730 900
Immeubles à usage de bureaux	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	4 027 640	0	0	3 730 900

Récapitulatif des immeubles de placement et des immobilisations en cours

	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021
Valeur à l'ouverture (dont en-cours)	3 846 115	3 203 852
Variation de juste valeur des immeubles de placement en résultat opérationnel	247 833	528 735
Variation de juste valeur des immobilisations en-cours en résultat opérationnel	18 021	15 901
Acquisitions d'immeubles immeubles de placement		31 542
Travaux et constructions immeubles de placement	4 899	91 628
Travaux et constructions des immobilisations en-cours	44 648	30 801
Etalement des franchises de loyer	1 102	8 175
Immeubles destinés à la vente		-14 150
Frais de cession des immeubles destinés à la vente		281
Cessions d'immeubles		-49 080
Cessions des immobilisations en-cours		-898
Indexation annuelle des droits d'utilisation IFRS 16	1 181	1 457
Variation de juste valeur des droits d'utilisation IFRS 16	-1 082	-2 127
Valeur à la clôture	4 162 719	3 846 115
Dont immobilisations en-cours	72 606	52 841
Dont Immeubles de placement	4 090 113	3 793 274

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	1 815 240	160 € / 61 € / 35 € ⁽¹⁾	133 € / 61 € / 35 €	4,95% / 3,63% / 3,00%	5,25% / 4,01% / 3,25%	5,50% / 4,17% / 3,50%	7,79% / 4,09% / 3,09% ⁽¹⁾
Rhône Alpes / Bourgogne / Auvergne	10	439 720	60 € / 43 € / 30 €	67 € / 45 € / 36 €	4,80% / 3,80% / 3,15%	5,20% / 4,11% / 3,40%	5,55% / 4,31% / 3,65%	5,09% / 3,96% / 3,28%
Hauts de France	7	340 730	56 € / 47 € / 29 €	67 € / 47 € / 33 €	4,15% / 3,70% / 3,40%	4,65% / 4,05% / 3,80%	4,90% / 4,30% / 4,05%	6,19% / 4,20% / 3,56%
Bretagne/Pays de la Loire	6	175 180	86 € / 44 € / 26 €	82 € / 46 € / 35 €	5,05% / 4,68% / 4,05%	5,65% / 5,15% / 4,55%	5,60% / 5,21% / 4,80%	5,58% / 4,81% / 4,60%
Grand Est	8	536 850	97 € / 52 € / 37 €	89 € / 49 € / 36 €	4,70% / 3,86% / 3%	5,20% / 4,27% / 3,25%	5,75% / 4,46% / 3,65%	5,34% / 3,79% / 3,19%
Centre Val de Loire	7	363 660	92 € / 40 € / 32 €	86 € / 47 € / 37 €	6,00% / 4,29% / 3,43%	7,00% / 4,75% / 3,68%	4,95% / 4,31% / 3,75%	6,64% / 3,97% / 3,49%
Autres régions	10	356 260	89 € / 50 € / 39 €	84 € / 53 € / 36 €	5,62% / 4,18% / 3,30%	6,37% / 4,66% / 3,55%	6,22% / 4,64% / 4,05%	5,78% / 4,38% / 3,54%

⁽¹⁾ Hors actif vacant de Ferrières-en-Brie

L'ensemble des 90 actifs composant 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.

Résultat de cession des immeubles et autres produits et charges opérationnels

11.1.1. Autres produits et charges opérationnels

	Autres produits et charges opérationnels 30.06.2022	Autres produits et charges opérationnels 30.06.2021
Autres produits opérationnels		
Autres charges opérationnelles	-500	
Total des autres produits et charges opérationnels	-500	0

11.1.2. Résultat de cession des immeubles

	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2022	Résultat cession immeubles de placement 30.06.2021
Prix de cession des immeubles vendus	14 150	
Prix de cession des immobilisations en-cours		
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	-14 150	
Juste valeur à l'ouverture des immobilisations en-cours vendus		
Frais de cession et investissements	-120	-7
Ajustements de prix sur cessions antérieures		
Plus et moins-values de cessions des autres immobilisations	8	
Total des résultats de cession	-113	-7

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	167 996	508 317	294 355	970 667

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 30.06.2022	Juste valeur au 31.12.2021	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	2 864	-3 250	6 114	6 114		677
Caps et tunnels	8 731	80	8 651		8 651	370
Amortissements soulte				402		-402
Total instruments de couverture de flux de trésorerie	11 595	-3 170	14 765	6 516	8 651	645
<i>Dont contrepartie fonds propres</i>	2 300	-7 757	10 057			
<i>Dont contrepartie résultat</i>	8 651	3 539	5 112			
<i>Dont contrepartie dette (soulte)</i>	645	1 048	-403			

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022			Montant au 31.12.2021		
	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert	Fixe	Variable couvert	Variable non couvert
Emprunts	1 184 309	373 276	251 102	1 404 524	366 185	253 358
Dette Location financement		61 394	46 452		70 912	66 946
Emprunts RCF			1 010			2 010
Swap Macro						
Tunnel Swap Macro		166 968	-166 968		188 505	-188 505
Dettes Financières	1 184 309	601 637	131 596	1 404 524	625 602	133 809
Total		1 917 542			2 163 935	

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 2022 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2022	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Swap 17	22 000	11 367	Taux fixe contre taux variable	0,561%	Euribor 3 mois	2015-2030
Tunnel 24	9 037	4 077	Tunnel à prime nulle	-0,25% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 25	16 357	8 499	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 27	8 482	4 483	Tunnel à prime nulle	-0,30% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 28	4 590	2 761	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 29	26 009	16 148	Tunnel à prime nulle	-0,28% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 30	5 364	1 391	Tunnel à prime nulle	-0,32% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 31	8 032	5 090	Tunnel à prime nulle	-0,18% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2017-2023
Tunnel 35	41 282	78 882	Tunnel à prime nulle	-0,65% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 36	160 599	88 086	Tunnel à prime nulle	-0,50% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2016-2023
Tunnel 38	17 431	12 589	Tunnel à prime nulle	-0,02% / + 1,25%	Euribor 3 mois	2017-2024
Tunnel 41	28 190	15 524	Tunnel à prime nulle	0% / + 1,5%	Euribor 3 mois	2018-2025
Swap 42	2 505	1 789	Taux fixe contre taux variable	0,630%	Euribor 3 mois	2018-2026
Swap 43	43 000	35 982	Taux fixe contre taux variable	1,010%	Euribor 3 mois	2018-2030
Swap 44	10 900	9 316	Taux fixe contre taux variable	0,530%	Euribor 3 mois	2019-2029
Tunnel 43	109 058	98 363	Tunnel à prime nulle	-0,40%/+1,5%	Euribor 3 mois	2020-2029
Tunnel 44	20 700	18 785	Tunnel à prime nulle	-0,64%/+2,5%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 45	3 080	2 856	Tunnel à prime nulle	-0,5%/+1,75%	Euribor 3 mois	2020-2025
Tunnel 46	8 000	7 195	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 47	18 900	16 788	Tunnel à prime nulle	-0,54%/1,2%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 49	6 160	5 456	Cap avec prime lissée 0,1675%	1%	Euribor 3 mois	2020-2028
Tunnel 50	67 200	65 439	Tunnel à prime nulle	-0,745%/+1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026
Tunnel 51	7 200	7 011	Tunnel à prime nulle	-0,525%/1,5%	Euribor 3 mois	2021-2026

Liste des instruments de couverture et de trading souscrits au cours de l'exercice 2022 :

(En milliers d'euros)	Montant couvert à l'origine	Montant au 30.06.2022	Type	Taux fixe / Tunnel	Taux variable	Période couverte
Tunnel 52	83 760	83 760	Cap Spread	1,5%/3,0%	Euribor 3 mois	2021-2026

13. Autres actifs financiers non courants

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Reclassement moins d'1 an	Montant au 30.06.2022
Dépôts et cautionnements versés	303				303
Avances versés sur immobilisations	1 799	708	-805		1 702
Total	2 102	708	-805	0	2 005

14. Créances clients

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021
Créances clients et comptes rattachés	51 400	23 420
Clients douteux		387
Total brut créances clients	51 400	23 807
Dépréciation	0	0
Total net créances clients	51 400	23 807

Les créances clients correspondent essentiellement aux facturations des loyers du 3e trimestre 2022 qui sont produites avant le 30 juin 2022.

15. Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021
Créances fiscales et sociales	6 206	7 941
Autres créances d'exploitation	18 070	14 543
Étalement des franchises des dettes de loyers IFRS 16 ⁽¹⁾	1 059	1 053
Autres charges constatées d'avance	1 254	220
Autres actifs courants d'exploitation	26 589	23 757
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 30.06.2022	Montant au 31.12.2021
Titres de placement sans risque et très liquides	15 001	25 001
Disponibilités	234 049	498 161
Trésorerie	249 050	523 162

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 01.01.2022	-54	54	0
Quote-part du résultat 30.06.2022	-16		-16
Quote-part de distribution de dividendes			0
Reclassement provision sur titres MEE (cf. §23)		16	16
Solde au 30.06.2022	-71	71	0

Au 30 juin 2022, 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 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Montant au 30.06.2022
Immeubles de placement	13 870		-13 870	0
Actifs destinés à être cédés	13 870	0	-13 870	0

19. Capitaux propres consolidés

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 2022	22 588 545	2	45 177	272 435
Actions gratuites		2	0	
Dividende en actions	362 745	2	725	36 173
Dividende				-17 342
Montant du capital au 30 juin 2022	22 951 290	2	45 903	291 266

Dividende versé

(En milliers d'euros)	30.06.2022	31.12.2021
Dividende net par action (en euros)	2,60	2,10
Dividende global versé	58 723	46 843
Impact de l'option du paiement du dividende en actions	-36 971	-21 594
Dividende payé	21 752	25 249

Actions d'autocontrôle

(En milliers d'euros)	Montant à la clôture	Montant à l'ouverture	Variation	Résultat de cession	Incidence trésorerie
Coût d'acquisition	1 123	90	1 033	-38	-1 071
Dépréciation	0	0	0		
Valeur nette	1 123	90	1 033		
Nombre de titres d'autocontrôle	11 650	803	10 847		

Actions gratuites

(En euros)	Plan 2019/2020/2021
Date d'attribution	17/01/2022
Nombre de bénéficiaires	7
Date d'acquisition	17/01/2023
Nombre d'actions gratuites	30 074
Cours à la date d'attribution (en €)	112,64
Dividende / action attendu année N+1 (en €)	2,60
Juste Valeur des actions (en €)	110,04
Charge comptabilisée au titre de la période (en €)	1 784 325

20. Dettes financières

Variation des dettes financières et garanties données

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Autres variations (1)	Virements poste à poste	Montant au 30.06.2022
Emprunts	1 061 889		170 322			-119 517	1 112 694
Lignes de crédits	0		33 000			-33 000	0
Emprunts obligataires	630 000						630 000
Location-financement	114 735					-23 962	90 773
Frais d'émission	-16 027		-2 961			3 864	-15 124
Dettes de loyers IFRS 16 non courantes	66 667				1 181	-883	66 964
Dettes financières non courantes	1 857 264	0	200 361	0	1 181	-173 498	1 885 306
Emprunts	309 187			-361 702		119 517	67 003
Lignes de crédits	0			-33 000		33 000	0
Emprunts obligataires	25 000			-25 000			0
Location-financement	21 160			-30 013		25 925	17 072
Frais d'émission	-3 904			4 168		-3 864	-3 600
Intérêts courus emprunts	8 378				2 423		10 800
Concours bancaires	122				-31		92
Dettes de loyers IFRS 16 courantes	1 627			-824		883	1 687
Dettes financières courantes	361 570	0	0	-446 370	2 392	175 461	93 054
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	1 963					-1 963	0
Total dettes financières brutes	2 220 798	0	200 361	-446 370	3 573	0	1 978 361

(1) 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 30 juin 2022: 1 176 187 K€
 - au 31 décembre 2021 : 1 365 652 K€

La société ARGAN n'a pas accordé de cautions au cours des exercices clos au 30 juin 2022 et au 31 décembre 2021.

Echéances des dettes financières et ventilation taux fixe – taux variable

(En milliers d'euros)	30.06.2022	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)	606 588	37 105	170 619	398 864
Emprunts à taux fixe	1 203 108	29 897	954 217	218 994
Dettes crédit-bail taux variable (a)	107 845	17 072	49 702	41 071
Dettes crédit-bail taux fixe	0			
Dettes de loyers IFRS 16	68 651	1 687	5 391	61 573
Frais d'émission	-18 724	-3 600	-12 081	-3 044
Intérêts courus emprunts	10 800	10 800		
Concours bancaires	92	92		
Dettes financières en capital	1 978 361	93 053	1 167 849	717 459

(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 + 0.6M€ sur les frais financiers de la période.

Echéances des redevances de location-financement

(En milliers d'euros)	Engagement crédit-bail au 30.06.2022	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	110 811	18 066	52 300	7 925	32 520
Total redevances de crédit-bail futures	110 811	18 066	52 300	7 925	32 520

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.

Endettement financier net

L'endettement financier net est constitué de l'endettement financier brut diminué de la trésorerie nette.

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Dettes financières brutes	1 909 710	2 152 504	-242 794
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-249 050	-523 162	274 112
Endettement financier net avant IFRS 16	1 660 660	1 629 342	31 318
Dettes de loyers IFRS 16	68 651	68 294	357
Endettement financier net	1 729 311	1 697 637	31 675

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

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Flux de trésorerie	Variation de Périmètre	Justes valeurs	Reclassement IFRS 5	Montant au 30.06.2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	523 162	-274 112				249 050
Dettes financières non courantes	1 790 598	27 744				1 818 342
Dettes financières courantes	359 943	-270 540			1 963	91 366
Emprunts sur actifs destinés à être cédés	1 963				-1 963	0
Endettement brut avant IFRS 16	2 152 504	-242 796	0	0	0	1 909 710
Endettement financier net avant IFRS 16	1 629 342	31 316	0	0	0	1 660 660
Dettes de loyers IFRS 16	68 294	357				68 651
Endettement brut	2 220 798	-242 439	0	0	0	1 978 361
Endettement financier net	1 697 637	31 673	0	0	0	1 729 311

21. Passifs destinés à être cédés

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Emprunts			0
Emprunts en crédit-bail		1 963	-1 963
Intérêts courus			0
Endettement financier net	0	1 963	-1 963

22. Dépôts de garantie

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021	Variation
Dépôts de garantie locataires	10 314	10 360	-46

23. Provisions

(En milliers d'euros)	Montant au 31.12.2021	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	Montant au 30.06.2022
Provisions pour titres MEE courants	54	16			71
Provisions pour risques non courants					0
Provisions pour charges courantes					0
Provisions risques et charges	54	16	0	0	71
Dont provisions utilisées					
Dont provisions non utilisées					

La situation nette de la SCCV NANTOUR étant négative au 30 juin 2022, les titres mis en équivalence ont été reclassés en provisions.

24. Dette d'impôt

Néant.

25. Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23 166	17 110
Dettes fiscales	24 458	7 760
Dettes sociales	544	1 213
Autres dettes courantes	4 070	2 593
Étalement des franchises des dettes de loyers IFRS16 ⁽¹⁾		
Produits constatés d'avance	47 206	48 672
Total autres passifs courants	99 444	77 347

⁽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'arrêté.

26. Revenus nets des immeubles

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 30.06.2021
Revenus locatifs	81 672	76 182
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	24 194	25 804
Autres produits sur immeubles	1 595	1 558
Total des produits sur immeubles	107 461	103 544
Charges locatives et impôts locatifs	25 514	26 897
Autres charges sur immeubles	257	147
Total des charges sur immeubles	25 771	27 044
Revenus nets des immeubles	81 691	76 500

27. Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 30.06.2021
Revenus VMP monétaires <3 mois		
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	40	22
Résultat des couvertures de taux		
Produits de trésorerie	40	22
Intérêts sur emprunts et découverts	-12 991	-14 249
Intérêts sur dettes de loyers IFRS 16	-776	-779
Instruments dérivés	-455	-484
Frais d'émission emprunt	-2 071	-1 337
Pénalités de sortie liées aux emprunts bancaires et aux frais d'émission d'emprunts	-6 491	
Coût de l'endettement financier brut	-22 784	-16 849
Coût de l'endettement financier net	-22 744	-16 827
Variation des intérêts courus	2 423	1 583
Étalement remboursements anticipés swaps	53	53
Variation de trésorerie liée aux charges et produits financiers	-20 269	-15 191

28. Autres produits et charges financiers

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 30.06.2021
Produits financiers de Juste valeur des instruments de trading	8 703	1 978
Charges financières de Juste valeur des instruments de trading		
Intérêts comptes courants des entreprises associées		
Autres produits et charges financiers	8 703	1 978

29. Rapprochement de la charge d'impôt

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 30.06.2021
Bénéfice avant impôts	323 085	342 658
Charge (Produit) d'impôt théorique au taux en vigueur en France	-80 771	-90 804
Incidence du secteur non taxable	80 771	90 804
Contribution exceptionnelle 3% sur distribution		
Impôt société sur exercices antérieurs		
Déficits non activés		
Charge d'impôt effective	0	0

30. Résultat par action

Calcul du résultat par action	Montant au 30.06.2022	Montant au 30.06.2021
Résultat net, part du groupe (Milliers d'€)	321 704	338 289
Nombre moyen pondéré d'actions en capital	22 718 813	22 404 905
Actions propres (pondérées)	-5 746	-2 611
Nombre d'actions retenues	22 713 067	22 402 294
Résultat dilué par action (en euros)	14,16	15,10

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 30.06.2022	Montant au 30.06.2021	Montant au 30.06.2020
Trésorerie et équivalents de trésorerie	249 050	42 128	29 070
Concours bancaires, billets de trésorerie et intérêts courus	-92	-100	-27
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	248 958	42 028	29 043

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

Néant.

33. Engagements hors bilan

(En milliers d'euros)	Montant au 30.06.2022	Montant au 31.12.2021
Engagements reçus :		
Lignes de crédits reçues non utilisées	206 490	214 990
Emprunts signés non décaissés	75 926	25 287
Cautions reçues des locataires	78 760	76 923
Total engagements actif	361 176	317 200
Engagements donnés :		
Cautions et garanties données	3 000	3 000
Engagements acquisitions immeubles de placement	2 504	18 000
Travaux engagés siège social		
Total engagements passif	5 504	21 000
Engagements réciproques :		
Engagements construction d'immeubles de placement	55 382	21 708
Total engagements actif et passif	55 382	21 708

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				1 702		2 005	2 005
Disponibilités	234 049				15 001			249 050	249 050
Instruments financiers courants et non courants							11 599	11 599	11 599
Autres actifs						76 735		76 735	76 735
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	234 049	303	0	0	15 001	78 437	11 599	339 389	339 389
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 non courantes		1 255 308			630 000			1 885 308	1 885 308
Instruments financiers courants et non courants							4	4	4
Dettes financières et dettes de loyers IFRS 16 courantes						93 054		93 054	93 054
Dettes financières sur actifs destinés à la vente								0	0
Autres passifs						52 238		52 238	52 238
Dépôt de garantie						10 314		10 314	10 314
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	0	1 255 308	0	0	630 000	155 606	4	2 040 919	2 040 919

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 30.06.2022	Montant au 30.06.2021
Salaires	594	377
Jetons de présence	65	57
Rémunération globale	659	434

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 30 juin 2021	23	3	26
Effectif moyen au 30 juin 2022	23	3	26

37. Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars		Exponens		Total	
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021
<u>Audit, Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</u>						
ARGAN	44	58	27	35	72	93
CARGAN-LOG	8	10	0	0	8	10
Sous-total	52	68	27	35	80	103
<u>Services autres que la certification des comptes</u>						
ARGAN		3		3	0	6
CARGAN-LOG		0	0	0	0	0
Sous-total	0	3	0	3	0	6
Total général	52	71	27	38	80	109

38. Evénements postérieurs à la clôture

La Société a signé en date du 12 juillet 2022 une promesse d'acquisition avec le groupe Renault en sale & leaseback d'une plateforme logistique de 153 000 m² situé à Fouchères (89).

mazars

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



Exponens Conseil & Expertise 20, rue Brunel
75017 Paris

Argan

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2022

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Exponens Conseil & Expertise Société par actions simplifiée

Capital de 5 900 000 euros – RCS Paris 351 329 503

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1er janvier au 30 juin 2022

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société Argan, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés.

Les commissaires aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 21 juillet 2022

Exponens Conseil & Expertise

Paris, le 21 juillet 2022

Jean-Maurice El Nouchi

Nathalie Lutz



Société Anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 45.902.580 euros
Siège social : 21 Rue Beffroy 92 200 Neuilly
RCS Nanterre B 393 430 608

Rapport semestriel d'activité du Directoire

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

1/ SITUATION DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE DURANT LE PREMIER SEMESTRE

La société ARGAN est l'unique foncière française de développement et location d'entrepôts PREMIUM, cotée sur Euronext Paris.

Le portefeuille immobilier de la société, constitué des actifs construits (hors développements en cours) d'une surface totale de **3 280 000 m²**, est valorisé à **4,03 Mds€** hors droits (**4,24 Mds€** droits compris) au 30 juin 2022.

Son parc est composé de 90 immeubles, essentiellement des **bases logistiques de catégorie A** (**78 plateformes** logistiques et **12 messageries** au 30 juin 2022), de moyenne d'âge pondérée égale à **10 ans**, implantées sur tout le territoire français, à proximité des grands axes de circulation.

La répartition principale des surfaces par région est la suivante :

➤ Ile de France :	34%
➤ Hauts de France :	15%
➤ Grand Est :	12%
➤ Centre / Val de Loire :	11%
➤ Auvergne/ Rhône-Alpes :	8%
➤ Occitanie :	6%
➤ Pays de la Loire :	5%
➤ Bourgogne / Franche Comté :	4%
➤ Reste Province :	5%

La société ARGAN a été introduite sur le compartiment C d'Euronext Paris le 25 juin 2007. Elle a intégré le compartiment B en janvier 2012 et le compartiment A en janvier 2020.

Sa capitalisation boursière au 30 juin 2022 s'élève à **2,047 Mds€**, sur la base d'un cours de bourse de 89,2 €/action.

La société ARGAN détient à ce jour trois filiales, la société AVILOG SCI et la SCI CARGAN-LOG

(consolidées par intégration globale), ainsi que NANTOUR SCCV (consolidée par mise en équivalence).

Régime SIIC :

La société ARGAN est placée sous le régime fiscal des SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées).

Le montant de l'*exit tax* relatif à la société ARGAN a été réglé intégralement.

2/ COMPTE RENDU D'ACTIVITE

Au cours du premier semestre de 2022, la société **ARGAN a réalisé trois nouvelles opérations pour un total de 27 000 m² et un taux de rendement moyen supérieur à 6,5% :**

- **Livraison en janvier, du premier Aut0nom®, l'entrepôt qui produit sa propre énergie verte destinée à l'autoconsommation.** Cet entrepôt de 14 000 m² situé à Marne-la-Vallée (77), à Serris, en façade d'autoroute A4, est loué à deux grands groupes internationaux qui occupent chacun une cellule de ce bâtiment, pour des durées fermes respectives de trois et neuf ans.

Aut0nom® est le nouveau standard d'entrepôt d'ARGAN. Il accueille en toiture **une centrale photovoltaïque**, couplée à un ensemble de **batteries de stockage**, dont la production est destinée à l'autoconsommation des locataires. Il remplace le chauffage au gaz par des pompes à chaleur électriques air/air et généralise l'éclairage LED intelligent. **Aut0nom® produit ainsi sur site plus d'énergie verte qu'il n'en consomme pour son chauffage-refroidissement et son éclairage.**

Au cours du mois de juin, **Aut0nom® a couvert près de 90% de la consommation en électricité du site.**

- En février, **livraison de l'extension de 7 000 m² de l'entrepôt situé à Marne-la-Vallée (77), à Chanteloup-en-Brie**, pour son locataire actuel Arvato Services Healthcare, qui porte la **surface totale du site à 28 000 m²**, avec un nouveau bail d'une durée ferme de six ans.

Cette extension est équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 440 MWh, destinée à l'autoconsommation.

- En mars, **livraison de l'extension de 6 000 m² de l'entrepôt de 12 000 m² situé à Marne-la-Vallée (77), à Croissy-Beaubourg, et loué depuis 2000 à L'Oréal.** Cette extension est louée à Intersurgical à travers un bail d'une durée ferme de neuf ans.

Cette extension est également équipée d'un éclairage LED à détection de présence et d'une centrale photovoltaïque qui produit annuellement 120 MWh, destinée à l'autoconsommation.

Ces trois développements sont certifiés BREEAM « very good ». **Concernant le second semestre, la société ARGAN anticipe la livraison de 3 actifs pour un total de 50 000 m² supplémentaires.**

La société **ARGAN a cédé un actif de 9 000 m² à Tours (37)** pour un montant d'environ 14 M€. Cette cession s'inscrit dans la politique d'arbitrage du groupe visant à céder des actifs matures et son produit permettra de contribuer aux futurs développements porteurs de création de valeur.

La société **ARGAN a également reloué de manière proactive un entrepôt à Gonesse (95) de 22 000 m².** Cette signature intervient dans le cadre d'une fin de bail donnée par le locataire en place. Cette surface actuellement occupée jusqu'au 14 octobre sera relouée à GL events dès le 15 octobre 2022, **démontrant ainsi l'attractivité des entrepôts du groupe et sa capacité à anticiper ses enjeux locatifs.**

Enfin, dans la cadre de sa SCI commune avec Carrefour (Cargan-Log, détenue à 60% par ARGAN), la société **ARGAN a loué l'intégralité des deux entrepôts situés à Marseille (13) et à Lens (62), d'une surface totale de 50 000 m² dont les réhabilitations seront achevées respectivement en juillet et en décembre 2022.**

L'évolution des loyers perçus par le groupe est la suivante :

- **1^e semestre 2022 : 81,7 M€ de revenus nets locatifs**
- 1^{er} semestre 2021 : 76,2 M€ de revenus nets locatifs

Soit une hausse de + **7%** du 1^{er} semestre 2022 par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Le taux d'occupation du patrimoine est de 99% au 30 juin 2022, en raison de la vacance locative du site de Ferrières (77) en région Parisienne (vacant depuis le 30 avril 2021).

Au 30 juin 2022, la dette financière brute relative au patrimoine représente un montant total de **1.288 M€**, à laquelle s'ajoute les émissions obligataires d'un montant de **630 M€**, soit **une dette totale brute de 1.918 M€**.

Après prise en compte de la trésorerie résiduelle, la **LTV nette** (dette financière nette / valeur du patrimoine hors droit) **baisse à 41%** au 30 juin 2022.

La répartition de cette dette financière brute en capital d'ARGAN est la suivante :

- **33%** d'obligations, soit 630 M€ à taux fixe au taux moyen de 1,47 %
- **29%** de prêts amortissables à taux fixe, soit 554 M€ au taux moyen de 1,31 %
- **31%** de prêts amortissables à taux variable couvert, soit 602 M€ au taux moyen de 1,21 %
- **7%** de prêts amortissables à taux variable, soit 132 M€ au taux moyen de Eur 3 mois + 1,12 %

En prenant en compte un Euribor 3 mois égal à - 0,30% en moyenne sur le 1er semestre 2022, le taux moyen de la dette globale du groupe ARGAN ressort à **1,35%** au 30 juin 2022 à comparer à 1,65% au 30 juin 2021, avec un euribor moyen de - 0,54%.

Le montant des financements couverts individuellement et les instruments de couverture contractés au 30 juin 2022 sont les suivants :

- 5,1 M€ : Tunnel - 0,18% / + 1,5% jusqu'au 10/01/23
- 1,4 M€ : Tunnel - 0,32% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 2,8 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,1 M€ : Tunnel - 0,25% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 8,5 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 4,5 M€ : Tunnel - 0,30% / + 1,5% jusqu'au 10/07/24
- 12,6 M€ : Tunnel - 0,02% / + 1,25% jusqu'au 10/01/24
- 16,1 M€ : Tunnel - 0,28% / + 1,5% jusqu'au 10/01/24
- 2,9 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,75% jusqu'au 10/07/25
- 15,5 M€ : Tunnel 0% / + 1,5% jusqu'au 01/01/25
- 83,8 M€ : Cap 1,5% / + 3,0% jusqu'au 10/07/26
- 1,8 M€ : Swap de taux fixe à 0,63% jusqu'au 10/04/26
- 65,4 M€ : Tunnel - 0,745% / + 1,5% jusqu'au 12/10/26
- 7,0 M€ : Tunnel -0,525% / +1,5% jusqu'au 12/10/26
- 18,8 M€ : Tunnel -0,64%/+2,5% jusqu'au 10/07/28
- 7,2 M€ : Tunnel -0,54%/+1,2% jusqu'au 10/04/28
- 16,8 M€ : Tunnel - 0,54% / +1,2% jusqu'au 10/07/28
- 5,5 M€ : Cap à 1,00% jusqu'au 10/04/28
- 9,3 M€ : Swap de taux fixe à 0,53% jusqu'au 10/07/29
- 98,4 M€ : Tunnel - 0,40% / +1,5% jusqu'au 23/01/29
- 11,4 M€ : Swap de taux fixe à 0,561 % jusqu'au 10/01/30
- 36,0 M€ : Swap de taux fixe à 1,010% / +2,5% jusqu'au 08/06/30

La société a également contracté les macro-couvertures suivantes :

- 88,1 M€ : Tunnel - 0,5% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23

- 78,9 M€ : Tunnel - 0,65% / + 1,5% jusqu'au 10/10/23

3/ EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION

Pour l'exercice 2022, ARGAN anticipe une hausse de ses revenus locatifs à +5% à hauteur de 165 M€.

4/ EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DU 30 JUIN 2022

La Société ARGAN a signé en date du 12 juillet 2022 une promesse d'acquisition avec le groupe Renault en sale & leaseback d'une plateforme logistique de 153 000 m² situé à Fouchères (89).

5/ ANALYSE DES PRINCIPAUX RISQUES

Les risques au niveau de la société peuvent être de différentes natures :

Risques liés au niveau d'endettement de la Société :

Risques liés au niveau des taux d'intérêt : La Société ayant recours à l'endettement pour financer ses futurs développements, toute variation des taux d'intérêts entraînerait une variation de la charge des frais financiers dus au titre de ces emprunts. Cependant, la Société a conclu différentes couvertures de taux lui permettant de réduire son exposition aux taux variables au 30 juin 2022 à 7% de sa dette totale.

De plus, la majorité des contrats de financements conclus en taux variable intègre des possibilités de conversion en taux fixe.

➤ **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.

L'option pour le régime des SIIC impose à la société de distribuer une part importante de ses profits.

➤ **Risques liés aux financements :** Au 30 juin 2022, la dette totale sur le patrimoine livré s'élève à 1,9 Mds€. Du fait du caractère amortissable de la dette bancaire souscrite, la Société n'a pas à faire face à des refinancements de sa dette à court et moyen terme.

Au 30 juin 2022, 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 nette hors droits inférieur à 70% essentiellement), représentent 49% de la totalité des financements contractés auxquels s'ajoutent les emprunts obligataires, également assortis d'un respect de ratio de LTV nette hors droits inférieur à 65%, qui représentent pour leur part 33% de la totalité des financements contractés.

La LTV nette hors droits de la Société s'établit à 41% au 30 juin 2022, nettement inférieure au niveau de ses covenants.

Risques liés au marché :

➤ **Risques liés à l'environnement économique et au marché de l'immobilier logistique :** 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 sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers. La société estime que son portefeuille de clients est constitué en grande partie par des entreprises de premier plan dont la situation financière permet de limiter ce risque.

La situation inflationniste actuelle pourrait affecter la rentabilité de nos clients-locataires et détériorer leur solvabilité et par extension la capacité de la Société à recouvrer une partie de ses loyers.

L'évolution de la situation économique a un impact sur les variations de l'indice 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 qui limite les effets de l'indexation selon l'ILAT.

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

➤ **Risques liés à l'environnement concurrentiel :** La Société est confrontée à de nombreux acteurs et doit faire face à une forte concurrence.

Dans le cadre de son activité patrimoniale, la Société se trouve en concurrence avec des acteurs dont certains disposent d'une surface financière supérieure et/ou d'un patrimoine plus important, voire d'une capacité de promotion propre. Cette capacité financière et cette aptitude à entreprendre des projets de taille significative en propre, offrent aux plus grands intervenants sur le marché la possibilité de répondre à des appels d'offres des acquisitions d'actifs à fort potentiel de rentabilité à des conditions de prix ne correspondant pas nécessairement aux critères d'investissement et aux objectifs d'acquisition que la Société s'est fixée.

Dans un contexte marqué par une croissance du marché sur lequel elle se positionne, et face à cette concurrence, la Société peut ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité, ce qui pourrait avoir un effet défavorable sur sa croissance, son activité et ses résultats futurs.

➤ **Risques liés à la disponibilité des financements :** Pour financer son activité, la Société a essentiellement recours à des emprunts hypothécaires à long terme et crédits baux ainsi que, dans une moindre mesure, à des emprunts obligataires.

S'appuyant ainsi sur un fort effet de levier de la dette et dans l'éventualité d'un resserrement du crédit de la part des principaux organismes financiers ou d'une augmentation des taux de crédit, la Société pourrait ne pas être à même de mettre en œuvre sa stratégie de développement aussi rapidement que souhaité du fait de la pénurie de crédits accordés. Toutefois, elle estime que la diversité de ses partenaires financiers lui permet de contracter les financements dont elle a besoin, étant rappelé par ailleurs qu'elle peut également, en fonction des conditions de marché, recourir à des émissions obligataires. Toutefois, Argan n'a pas d'échéance de refinancement obligataire d'ici 2026.

Risques liés à l'exploitation :

- **Risques liés à la réglementation des baux et à leur non-renouvellement :** La Société ne peut pas exclure qu'à l'échéance des baux, certains locataires choisissent de ne pas renouveler leur contrat de bail, et que la Société soit à même de renouveler rapidement et dans les mêmes conditions les biens correspondants. Cependant, au regard de l'échelonnement des échéances des baux actuels, la Société estime pouvoir faire face à de telles éventualités. Il est précisé qu'au 30 juin 2022, le taux d'occupation est de 99% pour une durée ferme résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,8 ans, comme détaillé ci-dessous :

Durée ferme résiduelle des baux	Pourcentages
Plus de 6 ans	36%
De 3 à 6 ans	43%
Moins de 3 ans	21%

- **Risques liés aux autorisations préfectorales d'exploiter :** La majorité des plateformes logistiques de la Société (dès lors que la quantité de marchandise stockée combustible dépasse 500 tonnes) nécessite une autorisation préfectorale d'exploiter. Ces autorisations, qui comportent des prescriptions relatives à l'agencement de l'immeuble concerné, sont portées par les locataires exploitants sauf dans le cas de sites multi-locataires pour lesquels la Société est titulaire de l'autorisation.

Cette autorisation est affectée au site dans le cadre de son mode d'exploitation (quantité et nature des produits stockés, mode de stockage...) et sans limite de temps. Seuls une évolution ou un changement dans ce mode d'exploitation peut nécessiter une mise à jour de l'autorisation préfectorale d'exploiter, dont la demande est supervisée par la Société.

Durant la phase d'exploitation, la Société exige contractuellement et veille au respect des autorisations d'exploiter par ses locataires (devoir de communication des correspondances avec la DREAL, interdiction de procéder à la résiliation de l'arrêté, visite des entrepôts...). Cette mission est assurée par le service de property interne d'Argan.

Bien que la totalité du Patrimoine de la Société soit conforme à la réglementation ICPE, elle ne peut assurer l'obtention d'autorisation complémentaire en cas de modification dans l'exploitation de ses entrepôts par ses locataires. A ce jour, la Société n'a pas été confrontée à un retard significatif dans le cadre d'une mise à jour d'une autorisation préfectorale d'exploiter.

- **Risques de dépendance à l'égard de certains locataires et risques de contrepartie :** Le patrimoine de la Société comprend 90 immeubles, loués à un total de 54 locataires différents. Les 12 premiers locataires d'ARGAN représentent 76% des loyers annualisés 2022 répartis sur une soixantaine de sites. Il s'agit principalement de : Carrefour (31%), FM logistic (8%), Casino (7%), Géodis (6%) et Amazon (5%).

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 contrepartie.

Préalablement à la signature de baux, la situation, notamment financière, des locataires potentiels est examinée. 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.

Sur l'exercice du 1^{er} semestre 2022, le montant du loyer annuel du site le plus important représente 5% de la masse des loyers annuels de la Société. La Société estime qu'elle peut faire face à un impayé de cet ordre pendant la durée nécessaire à la mise en place d'un nouveau locataire sur un tel site.

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. Depuis le début de l'année, l'inflation et les ruptures dans la chaîne logistique peuvent fragiliser certains locataires.

➤ **Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du patrimoine de la société :** Les actifs de la Société sont essentiellement constitués de plateformes logistiques Premium. La Société pourrait notamment faire face à un manque de disponibilité de l'offre ou à la concurrence d'autres acteurs sur ce secteur.

Par ailleurs, certains actifs immobiliers sont situés dans la même région dont notamment l'Ile-de-France (34%), les Hauts de France (15%), le Grand-Est (12%), le Centre / Val de Loire (11%), l'Auvergne / Rhône-Alpes (8%), l'Occitanie (6%) ou encore les Pays de La Loire (5%). Le rendement des actifs immobiliers varie notamment en fonction de la croissance économique de leur région géographique d'appartenance. La baisse des valeurs locatives dans une région donnée ainsi que la présence d'une offre de qualité équivalente ou supérieure à des prix parfois moindres pourraient favoriser le départ de certains locataires souhaitant bénéficier d'un meilleur rapport qualité/prix. Cette situation pourrait également rendre plus difficile la relocation d'un actif immobilier ou un arbitrage dans des conditions satisfaisantes.

La Société ne peut pas assurer qu'elle sera à même de diminuer les effets potentiels sur son résultat de toute dégradation de la conjoncture de ces marchés locatifs régionaux. Cependant, elle estime que les régions mentionnées ci-dessus correspondent à des zones logistiques reconnues et répondant aux besoins de ses locataires.

➤ **Risques liés au contrôle de la qualité des prestations fournies par les sous-traitants :** L'attractivité des portefeuilles immobiliers et des revenus locatifs ainsi que la valorisation peuvent être affectées par la perception que les locataires potentiels ont des entrepôts, c'est-à-dire le risque que ces locataires potentiels jugent la qualité, la propreté et/ou la sécurité des entrepôts insuffisantes, ou encore par la nécessité d'engager des travaux de restructuration, de rénovation ou de réparation.

Au 30 juin 2022, 58% du parc immobilier de la Société est sous garantie décennale, et par ailleurs l'entretien des immeubles est à la charge des locataires sauf ce qui relève de l'article 606 du code civil qui est sous garantie décennale.

Par ailleurs dans le cadre de son activité de développement, la société ARGAN confie la construction de ses entrepôts à des entreprises générales ou des contractants généraux lesquels constituent une offre de construction abondante et où la concurrence s'exerce pleinement.

La Société n'est nullement dépendante de cette offre. ARGAN a également la possibilité de faire construire ses entrepôts, par lots séparés, en faisant appels à différents corps de métier.

Risques liés aux actifs :

➤ **Risques liés au régime fiscal des SIIC :** Un changement ou la perte du régime fiscal des SIIC pourrait avoir un effet défavorable significatif sur les résultats de la Société. Cependant, la Société respecte à ce jour toutes les contraintes liées à l'évolution de ce régime, dit SIIC 4, et notamment en ce qui concerne les obligations de détention maximale par l'actionnaire majoritaire.

➤ **Risques liés à la stratégie d'acquisition :** Dans le cadre de son développement, la Société envisage notamment de procéder à des acquisitions sélectives d'actifs immobiliers. Elle ne peut garantir que de telles opportunités d'acquisition se présenteront, ni que les acquisitions obtiennent la rentabilité escomptée.

De telles acquisitions comportent un certain nombre de risques liés (i) aux conditions du marché immobilier, (ii) à la présence sur ce marché de nombreux investisseurs (iii) aux prix des actifs, (iv) au potentiel de rendement locatif de tels actifs, (v) aux effets sur les résultats opérationnels de la Société, (vi) à la mobilisation des dirigeants et personnes clés sur de telles opérations, et (vii) à la découverte de problèmes inhérents à ces acquisitions comme la présence de substances dangereuses ou toxiques, de problèmes environnementaux ou réglementaires.

L'absence d'acquisition ou l'acquisition d'immeubles ne répondant pas en totalité aux critères déterminés par la Société serait de nature à affecter ses résultats et ses perspectives.

➤ **Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs :** Le portefeuille de la Société est évalué tous les semestres par des experts indépendants. L'évaluation des actifs repose sur un certain nombre de paramètres et d'hypothèses, qui peuvent varier au cours des années. Cette évaluation peut ne pas être équivalente à sa valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession, notamment en cas de changement des paramètres de valorisation entre les dates de cession et d'évaluation.

Dans son rapport d'expertise au 30 juin 2022, l'expert indépendant précise que « nous attirons votre attention sur le fait que la situation inflationniste mondiale, la hausse des taux d'intérêt, les récents événements géopolitiques en Ukraine et l'impact continu de la pandémie mondiale de Covid-19 a accru la volatilité des marchés immobiliers à court et moyen terme. L'expérience passée a montré que le comportement des utilisateurs et des investisseurs peut changer rapidement pendant ces périodes de volatilité accrue. Aussi, il convient de noter que les conclusions énoncées dans le présent rapport ne sont valables qu'à la date d'évaluation. Nous recommandons que cette évaluation puisse être revue périodiquement afin de tenir compte des potentielles évolutions de marché dues aux événements en cours. ».

L'évaluation du portefeuille est réalisée par un expert indépendant sur une base semestrielle, la valorisation des actifs sera donc revue à l'occasion de la clôture annuelle.

6/ PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation au 30 juin 2021 est le suivant :

Forme	Sociétés	N° SIREN	% d'intérêt et de contrôle au 30.06.2022	% d'intérêt et de contrôle au 30.06.2021
SA	ARGAN	393 430 608	100,00%	100,00%
SCCV	NANTOUR	822 451 340	49,90%	49,90%
SCI	AVILOG	841 242 274	51,00%	51,00%
SCI	CARGAN-LOG	894 352 780	60,00%	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.

La société Argan et ses filiales Nantour, Avilog et Cargan-Log forment le groupe Argan (le « **Groupe** »).

7/ COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS

Les comptes semestriels consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin 2022, ont été arrêtés par le Directoire le 12 juillet 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 2022 sont les suivantes :

- Amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produit antérieur à l'utilisation prévue »
- Amendements à la norme IAS 37 « Contrats déficitaires – Coûts d'exécution d'un contrat »
- Amendements à IFRS 3 « Référence au cadre conceptuel »

Ces normes n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière.

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 le 1^{er} janvier 2022.

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.

Compte de résultat consolidé simplifié :

(en k€) Comptes consolidés, normes IFRS	Du 01/01/22 au 30/06/22 (6 mois)	Du 01/01/21 au 30/06/21 (6 mois)
Revenus locatifs	81 672	76 182
Refacturation des charges locatives et impôts locatifs	24 194	25 804
Charges locatives et impôts locatifs	-25 514	-26 897
Autres produits sur immeubles	1 595	1 558
Autres charges sur immeubles	-257	-147
Revenus nets de immeubles	81 691	76 500
Résultat opérationnel courant	72 967	72 389
Résultat opérationnel, après ajustement des valeurs	337 126	357 560
Coût de l'endettement financier net	-22 744	- 16 827
Dont intérêts sur emprunts et découverts	-12 991	-14 249
Résultat avant impôts et autres charges financières	314 382	340 733
Résultat net	323 069	342 658
Résultat net part du groupe	321 687	338 289
Résultat net dilué part du groupe / action	14,16 €	15,10 €
Résultat net récurrent	58 400	55 400
Résultat net récurrent, part du groupe	58 200	55 400
Résultat net récurrent dilué part du groupe / action	2,57 €	2,47 €
Nombre pondéré d'actions au 30 juin	22 713 067	22 402 294

- ARGAN a généré des revenus locatifs de 81,7 M€ au cours du 1^{er} semestre 2022, en hausse de 7 % par rapport au 1^{er} semestre 2021. L'écart entre les charges locatives et leur refacturation correspond à l'application contractuelle des clauses des baux et au résultat de la vacance locative. Les Autres produits et autres charges sur immeuble correspondent essentiellement à la mise en application de la norme IFRS 16.
- L'EBITDA (résultat opérationnel courant) s'élève à 73 M€ au 30 juin 2022, en augmentation de 1% par rapport au 1^{er} semestre 2021.
- Le résultat opérationnel, après ajustement des valeurs, atteint 337,1 M€, en baisse de 6%, par rapport au 1^{er} semestre 2021 du fait que la variation positive de juste valeur sur les immeubles de placement est moindre qu'il y a un an.
- Le résultat net est de 323,1 M€, après déduction de -22,7 M€ du coût de l'endettement financier net (qui comprend les intérêts sur emprunts et découverts pour -13 M€, les intérêts liés aux dettes de loyers IFRS 16 pour -0,8 M€, des pénalités de sortie et solde de frais d'émission sur des emprunts remboursés par anticipation pour -6,5 M€, les instruments dérivés pour -0,4 M€ et les frais d'émission d'emprunts pour -2 M€) et prise en compte de + 8,7 M€ d'autres produits et charges financières. Il est en baisse de 6 %.
- Le résultat net dilué part du groupe par action s'établit ainsi à 14,16 € à comparer à 15,10 € pour le 1^{er} semestre 2021. Ce résultat est calculé sur la base d'un nombre d'actions pondéré de 22 713 067.
- Le résultat net récurrent s'élève à 58,4 M€, soit une augmentation de 5 % par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Etat des produits et charges comptabilisées :

(en k€)	Du 01/01/22 au 30/06/22 (6 mois)	Du 01/01/21 au 30/06/21 (6 mois)
Résultat de la période	323 069	342 658
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	6 518	2 192
Résultat de la période et gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres	329 586	344 850
- Dont part du Groupe	328 205	340 481

- Les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres représentent un gain de 6 518 k€ (contre un gain de 2 192 k€ au 1^{er} semestre 2021), et correspondent à la variation de juste valeur des instruments de couverture (pour la part efficace).

Bilan consolidé simplifié :

(en k€)	Au 30/06/22	Au 31/12/21
Actifs non courants	4 243 430	3 916 005
Actifs courants	327 039	570 726
Actifs destinés à être cédés	0	13 870
Total Actif	4 570 469	4 500 601
Capitaux propres part des propriétaires de la société mère	2 432 796	2 125 631
Intérêts minoritaires	39 226	37 844
Passifs non courants	1 895 622	1 871 384
Passifs courants	202 825	463 779
Passifs classés comme détenus en vue de la vente	0	1 963
Total Passif	4 570 469	4 500 601

Actif du bilan :

- Les actifs non courants s'élèvent à 4 243,4 M€ et comprennent principalement les immeubles de placement pour leur valeur hors droits de 4 027,6 M€, les immobilisations en cours pour 72,6 M€, les immobilisations corporelles pour 11,5 M€, les droits d'utilisation liés à l'application de la norme IFRS 16 pour 62,5 M€, les autres actifs non courants pour 2,0 M€, les instruments dérivés pour 11,6 M€ et le goodwill, représentant l'écart d'acquisition résultant de l'entrée en consolidation du périmètre « Cargo », pour 55,6 M€.

La valorisation du patrimoine fait ressortir un taux de capitalisation de 4,10 % hors droits (soit 3,9 % droits compris) au 30 juin 2022, en baisse par rapport au 31 décembre 2021 (4,30 % hors droits).

- Les actifs courants s'élèvent à 327,0 M€, et comprennent la trésorerie pour 249,1 M€, les créances clients

pour 51,4 M€, et les autres actifs courants pour 26,6 M€.

- Il n'y a aucun actif destiné à être cédé au 30 juin 2022.

Passif du bilan :

- Les capitaux propres, part des propriétaires de la société mère, au 30 juin 2022 s'élèvent à 2 432,8 M€ et sont en hausse de 307,1 M€ par rapport au 31 décembre 2021. Cette hausse sur la période a pour origine :
 - Le résultat consolidé de la période pour + 323,5 M€,
 - La distribution de dividendes en numéraire pour – 21,8 M€,
 - La variation de juste valeur des instruments de couverture pour + 6,5 M€,
 - L'impact de la valorisation et de la cession des actions auto-détenues pour -1,1 M€
- Les passifs non courants s'élèvent à 1 895,6 M€ et se répartissent entre dettes à long terme pour 1 885,3 M€ et dépôts de garantie pour 10,3 M€.
- Les passifs courants s'élèvent à 202,8 M€ et se répartissent entre dettes à court terme pour 91,4 M€, dettes liées à l'application de la norme IFRS 16 pour 1,7 M€, dettes sur immobilisations pour 10,3 M€ et autres passifs pour 99,4 M€.
- Il n'y a pas d'actif destiné à être cédé au 30 juin 2022.

Calcul des Actifs Nets Réévalués (ANR) EPRA au 30 juin 2022 :

Conformément aux recommandations actualisées de l'EPRA, les ANR sont calculés à partir des capitaux propres consolidés de la Société.

L'ANR EPRA de reconstitution (NRV) s'établit à 114,7 € par action au 30 juin 2022 (+12% sur 6 mois).

L'ANR EPRA de continuation (NTA) s'établit à 103,1 € par action au 30 juin 2022 (+12% sur 6 mois).

L'ANR EPRA de liquidation (NDV) s'établit à 103,6 € par action au 30 juin 2022 (+ 13% sur 6 mois).

ANR EPRA (en M€)	Au 30 juin 2022			Au 31 décembre 2021		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Capitaux propres consolidés attribuables aux actionnaires	2 432,8	2 432,8	2 432,8	2 125,6	2 125,6	2 125,6
+ Juste valeur des instruments financiers	-11,6	-11,6	-	3,2	3,2	-
- Goodwill au bilan	-	-55,6	-55,6	-	-55,6	-55,6
+ Droits de mutation	210,5	-	-	186,9	-	-
ANR EPRA	2 631,7	2 365,5	2 377,1	2 315,7	2 073,1	2 070,0

Nombre d'actions	22 951 290			22 588 545		
ANR EPRA en €/action	114,7	103,1	103,6	102,5	91,8	91,6

L'ANR EPRA NTA (de continuation) par action au 30 juin 2022 s'élève donc à 103,1 € contre 91,8 € au 31 décembre 2021, soit une hausse de 12%.

Cette hausse significative de 11,3 € par action de l'ANR EPRA NTA par rapport au 31 décembre 2021 provient :

➤ Le résultat net (hors variation de juste valeur) :	+ 2,2 €
➤ La variation de valeur du patrimoine :	+ 11,5 €
➤ Le versement du dividende en numéraire :	- 0,9 €
➤ L'impact dilutif de la création des nouvelles actions suite à l'option pour le paiement du dividende en action :	- 1,5 €

DECLARATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes et les états financiers consolidés du Groupe ARGAN pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité figurant en pages 43 à 55 présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 21 juillet 2022

Monsieur Ronan Le Lan
Président du Directoire